



Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Alice-Yvonne Beyerle (E-Mail: alice-yvonne.beyerle@luebeck.de Telefon: 122-6113)

Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse - Aufstellungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.06.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.06.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage in Text und Zeichnung dargestellten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse - aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.11.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden in Überplanung des bestehenden Siedlungsbestandes beidseits eines Teilabschnitts der Ratzeburger Allee sowie auf rückwärtigen Grundstücken der Gärtnergasse und des Amselwegs gesichert werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB einschließlich der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll erfolgen.
5. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist ein externes Planungsbüro beauftragt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein
Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>

Ja (Anlage 1)

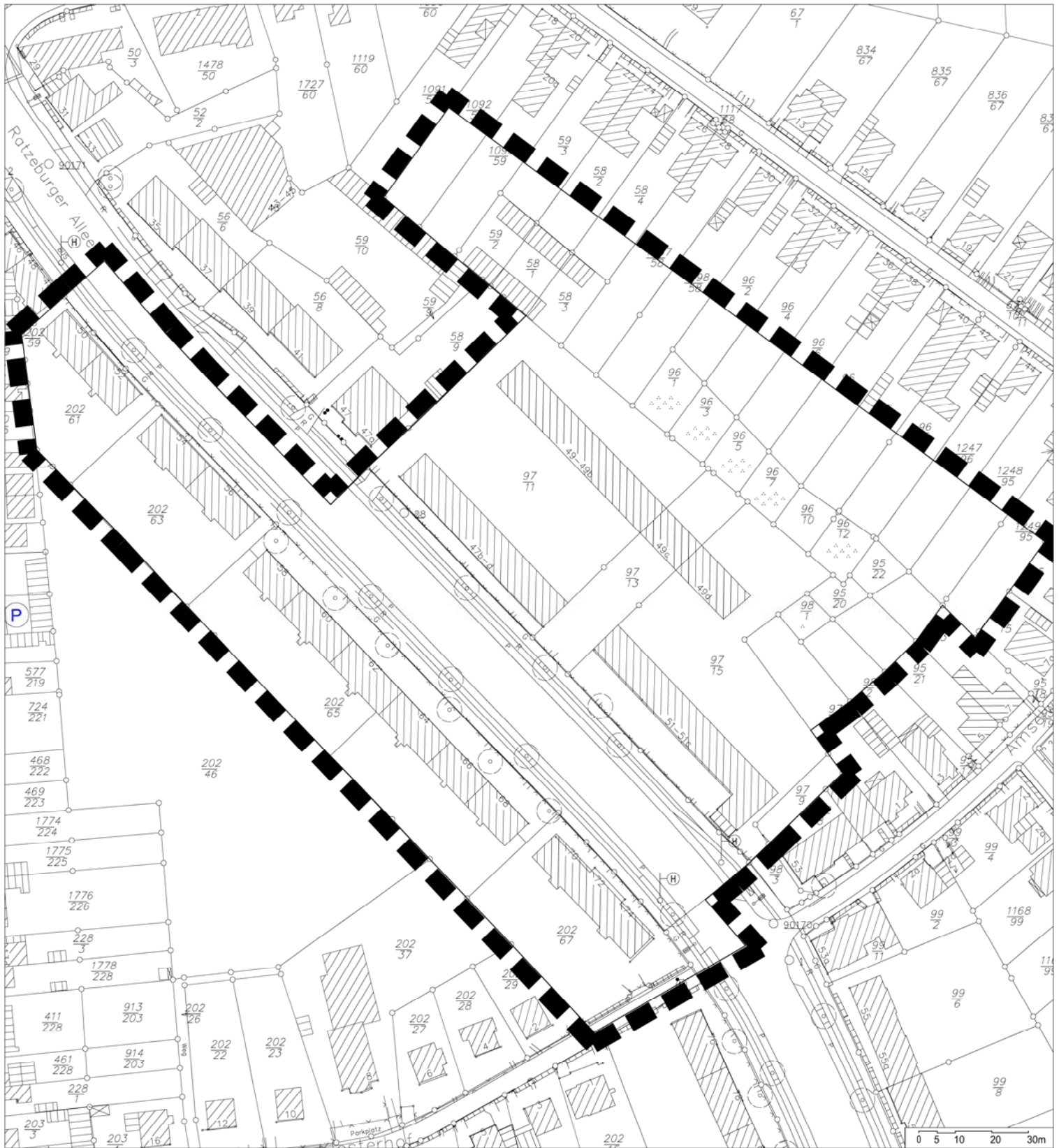
Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss
- 3 Planungsvariante 1
- 4 Planungsvariante 2
- 5 Plan Eigentumsverhältnisse

Senator/in F. - P. Boden



**ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DES BEBAUUGSPLANES 02.11.00
"Ratzeburger Allee / Gärtnergasse"**

■ ■ ■ ■ ■ Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St.Jürgen Stadtbezirk Hüxtertor-Mühlentor-Gärtnergasse. Es umfasst die folgenden Grundstücke östlich und westlich der Ratzeburger Allee in einem Abschnitt nördlich der Einmündungen Am Klosterhof und Amselweg:

Ratzeburger Allee 47 b bis 51 c (ungerade), Ratzeburger Allee 50 bis 70 (gerade) sowie die rückwärtigen Teile der Grundstücke Gärtnergasse 18 bis 48 (gerade) und Amselweg 1 bis 7 (ungerade).

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich:

Östlicher Teilbereich: 58/1, 58/3, 59/2, 95/20, 95/22, 96/1, 96/3, 96/5, 96/7, 96/10, 97/9, 97/11, 97/13, 97/15, 98/1, 1802, teilweise: 58/2, 58/4, 59/3, 95/21, 95/23, 96/2, 96/4, 96/6, 96/8, 96/9, 96/11, 97/16, 8/2, 1092/59, 1093/59, 1098/58, 1247/96, 1248/95, 1249/95, 1803. Verkehrsflächen der Ratzeburger Allee. Westlicher Teilbereich: 202/61, 202/63, 202/65, 202/67 (aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen).

Begrenzt wird das ca. 3,1 ha große Plangebiet durch:

- Osten: Ungefähr mittige Grundstückstiefen der Wohnbebauung an der Gärtnergasse.
- Süden: Teilweise mittige Grundstückstiefen der Wohnbebauung am Amselweg und Verkehrsfläche Am Klosterhof.
- Westen: Kleingartenanlage und hintere Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Elswigstraße.
- Norden: Ratzeburger Allee Nr. 47 und Nr. 48.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass der Planung ist die Absicht des Lübecker Bauvereins, die langgestreckten Wohngebäude, die zu Beginn der 1950er Jahre beidseitig der Ratzeburger Allee entstanden sind, durch Neubauten zu ersetzen. Der derzeitige Gebäudebestand weist erhebliche Mängel verglichen mit den heutigen Baustandards auf. Zudem entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen. Die Modernisierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar, da die geschätzten Aufwendungen über den Neubaukosten liegen würden. Daher hat sich der Lübecker Bauverein entschlossen, anstelle einer aufwendigen Sanierung und Modernisierung den alten Gebäudebestand beidseitig der Ratzeburger Allee durch neue Gebäude zu ersetzen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation beidseits der Einfallstraße von Süden bestehen besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität einer Bebauung in diesem Bereich. Daher wurde 2012 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Es ist vorgesehen, den Entwurf des ersten Preisträgers DISSING + WEITLING architecture aus Kopenhagen zu realisieren. Die Umsetzung des Entwurfs soll durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Neubebauung nach § 34 BauGB nicht in Gänze genehmigungsfähig ist (siehe 2.4).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 02.11.00 wird in einem normalen Planungsverfahren mit den nach §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahren aufgestellt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Der Straßenraum der Ratzeburger Allee wird im Bereich südlich des St.-Jürgen-Rings durch eine straßenbegleitende Zeilenbebauung mit Ziegelfassaden und roten Satteldächern aus den 50er Jahren geprägt. Diese Ausprägung setzt sich auch im Anschluss an die Wohnungsbaubestände auf den Baugrundstücken des Lübecker Bauvereins in Richtung Süden fort und bestimmt heute maßgeblich das städtebaulich einheitliche Erscheinungsbild im südlichen Abschnitt der Ratzeburger Allee. Auf dem zu überplanenden Gelände befinden sich langgestreckte Wohngebäude beidseitig der Ratzeburger Allee, die von angrenzenden Freiflächen und Erschließungsflächen umgeben sind. Die sieben Wohnzeilen umfassen insgesamt 233 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und ein Servicebüro.

ÖPNV-Anbindung

Fünf Buslinien fahren auf dem im Plangebiet befindlichen Abschnitt der Ratzeburger Allee. Das Plangebiet ist über Haltestellen im unmittelbaren Umfeld „Amselweg“ und „Fahlenkampsweg“ des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 11 m und 13 m ü.NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

Das Stadtbild wird bestimmt durch die bestehenden zeilenförmigen Wohnbebauungen beidseits der Ratzeburger Allee. Die Wohnbauten sind von Freiflächen mit geringer Differenzierung (Abstandsgrün) sowie Erschließungsflächen umgeben.

Prägende Elemente für das Stadt- und Landschaftsbild sind die westlich und östlich an die Bebauung angrenzenden Gartenflächen. Insbesondere die Kleingärten südwestlich des Geltungsbereichs weisen eine hohe Vielfalt an Vegetation und Nutzungsstrukturen auf. Entlang der Ratzeburger Allee befindet sich zudem ein prägender Baumbestand.

Die Freiflächen des Geschosswohnungsbaus weisen nur ein begrenztes Nutzungsangebot für die wohnungsnahen Freiraumversorgung auf. Mit der Wakenitzniederung befindet sich ein großes Naherholungsgebiet im näheren Umfeld des Geltungsbereichs.

Natur- und Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine für den Natur- und Artenschutz relevanten Flächen. Angrenzend auf der südwestlichen Seite liegt eine Kleingartenanlage mit einer hohen Vielfalt an unterschiedlichen Vegetationsbeständen. Diese Fläche wird durch die geplante Bebauung nicht direkt beeinträchtigt.

Im erweiterten Umfeld liegt das Naturschutzschutzgebiet "Wakenitz". Eine direkte Verflechtung mit dem Geltungsbereich liegt nicht vor, da ein breiter Streifen an besiedelter Fläche dazwischen liegt.

Boden, Wasser, Altlasten

Das Gebiet umfasst eine innerhalb des besiedelten Bereichs liegende Fläche mit bestehender Wohnbebauung. Große Teile des Geltungsbereichs sind bereits durch Wohngebäude, Garagen, und Erschließungsflächen versiegelt und sind somit vorbelastet. Im Gebiet sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine offenen Wasserflächen.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenvorkommen bekannt. Aus der bestehenden und der vorgesehenen erweiterten Wohnnutzung sind auch keine möglichen Gefährdungen abzuleiten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum des Lübecker Bauvereins. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Ratzeburger Allee und der Straße „Am Klosterhof“ sowie die Erbbaugrundstücke an der Gärtnergasse und am Amselweg befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Einige Grundstücke sind im Privateigentum (siehe Anlage 5: Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse).

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Planungsrechtlich befinden sich die Grundstücke des Geltungsbereiches im unbeplanten Innenbereich. Nach § 34 BauGB ist eine straßenbegleitende Bebauung beidseits der Ratzeburger Allee zulässig, hingegen nicht eine dahinterliegende Bebauung und eine Bebauung auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Gärtnergasse und am Amselweg.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die geplanten Wohnnutzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im ISEK 2010 werden die Gestaltung der Städteingangsstraße (Ratzeburger Allee) und die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes thematisiert, ohne daraus konkrete Projekte, bezogen auf das Plangebiet, abzuleiten.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Folgende allgemeine Forderungen werden im Landschaftsplan für den Geltungsbereich formuliert: Entwicklung/Wiederherstellung der Allee an der Ratzeburger Allee (Pflanzung von zusätzlich 6 Straßenbäumen pro Kilometer), stärkere Einbeziehung privater Freiflächen (Hausgärten, Abstandsgrünflächen, Höfe etc.) in die Erholungsnutzung.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.11.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden in Überplanung des bestehenden Siedlungsbestandes beidseitig eines Teilabschnitts der Ratzeburger Allee sowie auf rückwärtigen Grundstücken der Gärtnergasse und des Amselweges gesichert werden.

Geplante Nutzungen

Im Plangebiet sollen zukünftig Gebäude mit einem differenzierten Angebot aus verdichtetem, mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie aus Stadt- bzw. Reihenhäusern entstehen. Die Umsetzung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen, um ein stufenweises Umsetzen der Bewohner aus den bestehenden in die neuen Wohngebäude zu ermöglichen.

Die Variante 1 (Anlage 3) stellt die städtebauliche Struktur des ersten Wettbewerbspreisträgers dar. Die Bebauungsstruktur staffelt sich von der verdichteten Mehrfamilienhausbauweise mit drei bis vier Geschossen entlang der Ratzeburger Allee über die in zweiter Reihe angeordneten Gebäudetypen mit zwei bis drei Geschossen im Westen bis hin zu den im östlichen Gebiet geplanten zwei- bis dreigeschossigen sogenannten „Triplexhäusern“ (Dreiflügelhäusern) und als dritter Typologie zu zweigeschossigen Reihenhausergruppen. Die urbane Dichte und weitgehende Geschlossenheit des Straßenraumes Ratzeburger Allee löst sich in den hinteren Grundstücksbereichen zugunsten einer kleinteiligeren Bauweise mit individuellen Wohnformen auf.

Die Variante 2 (Anlage 4) wurde nachfolgend entwickelt, um zusätzlich im östlichen Teilbereich Teile der städtischen Erbbaurechtsgrundstücke einzubeziehen. Das Erbaurecht endet 2023. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist angestrebt, diese nach Ablauf des Erbbaurechts zu teilen und in die Planung mit einzubeziehen. Hier sollen sich die zweigeschossigen Bauformen, wie sie in dem Wettbewerb entwickelt worden sind, auf Teilen der Erbbaugrundstücke fortsetzen.

Geplante verkehrliche Erschließung

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen auf beiden Straßenseiten untergebracht werden. Hierbei sind für den Westteil zwei Zu- bzw. Ausfahrten und für den Ostteil eine zentrale Zu- und Ausfahrt vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung des östlichen Teilgebietes ist zusätzlich zur zentralen Tiefgaragenzufahrt von der Ratzeburger Allee über eine private Straße geplant, die ausgehend von der bereits vorhandenen Grundstückszufahrt im Bereich des Bankgebäudes die Anbindung der geplanten Bebauung im östlichen Teil sicherstellen soll. Neben den öffentlichen Parkstreifen längs beider Straßenseiten sollen entlang der geplanten privaten Erschließungsstraße punktuell oberirdische Stellplätze für Besucher angeboten werden.

5. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten. Durch die mögliche Umwandlung der momentan bestehenden Erbbaugrundstücke in Wohnbauland können Einnahmen für die Hansestadt Lübeck durch Grundstücksverkäufe erzielt werden. Eine Einnahmeschätzung ist noch nicht erfolgt.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 (Abs. 3 Satz 1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

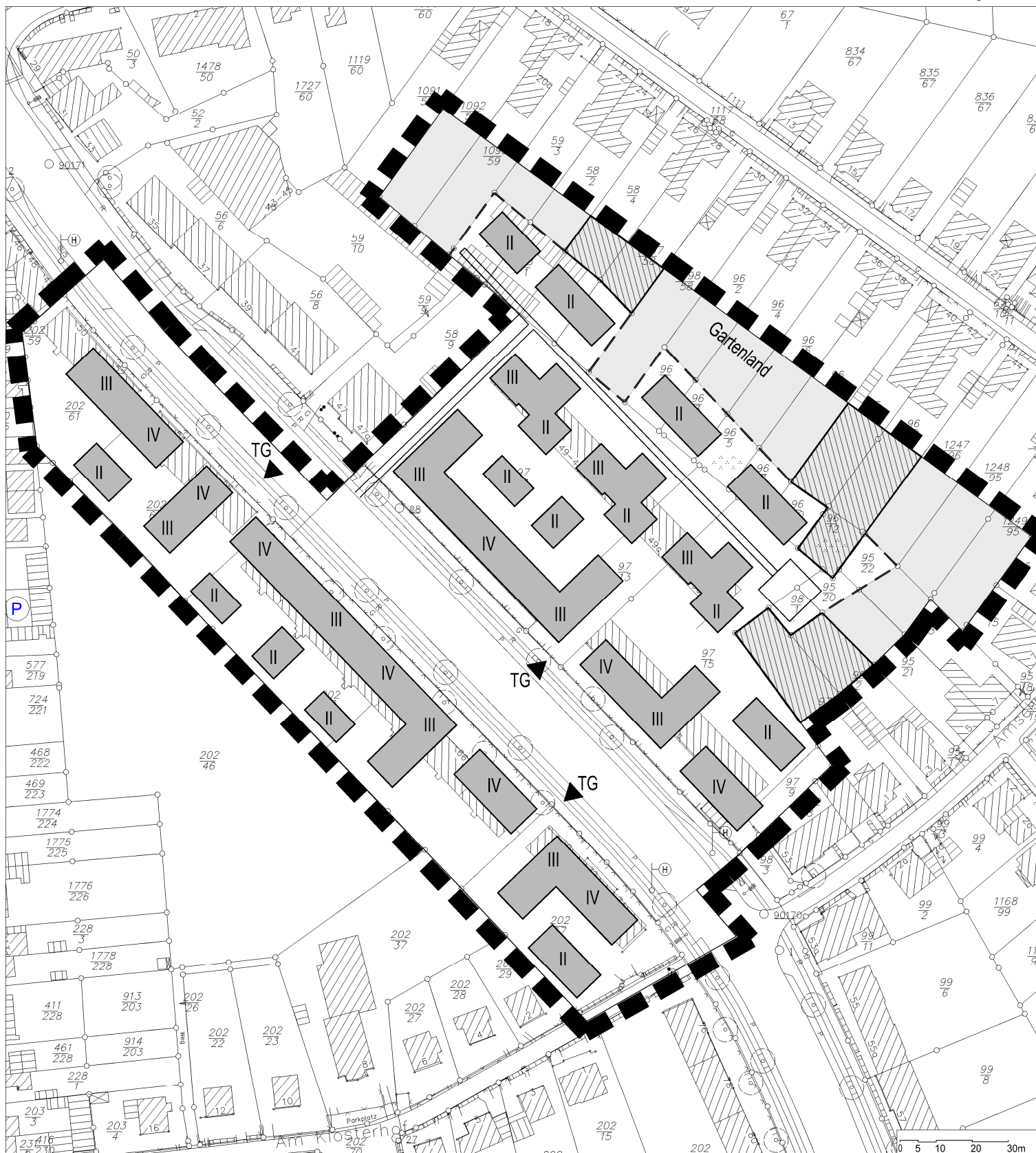
6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Stand folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Fachbeitrag Naturschutz mit Beschreibung und Bewertung der Ausgangssituation und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sowie mit Ermittlung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung),
- faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
- schalltechnische Prognose mit Darstellung der zu erwartenden Lärmimmissionen sowie Ermittlung notwendiger Lärmvermeidungs- und Lärmminderungsmaßnahmen,
- Verkehrsgutachten zur Prüfung der geplanten Zu- und Abfahrten.

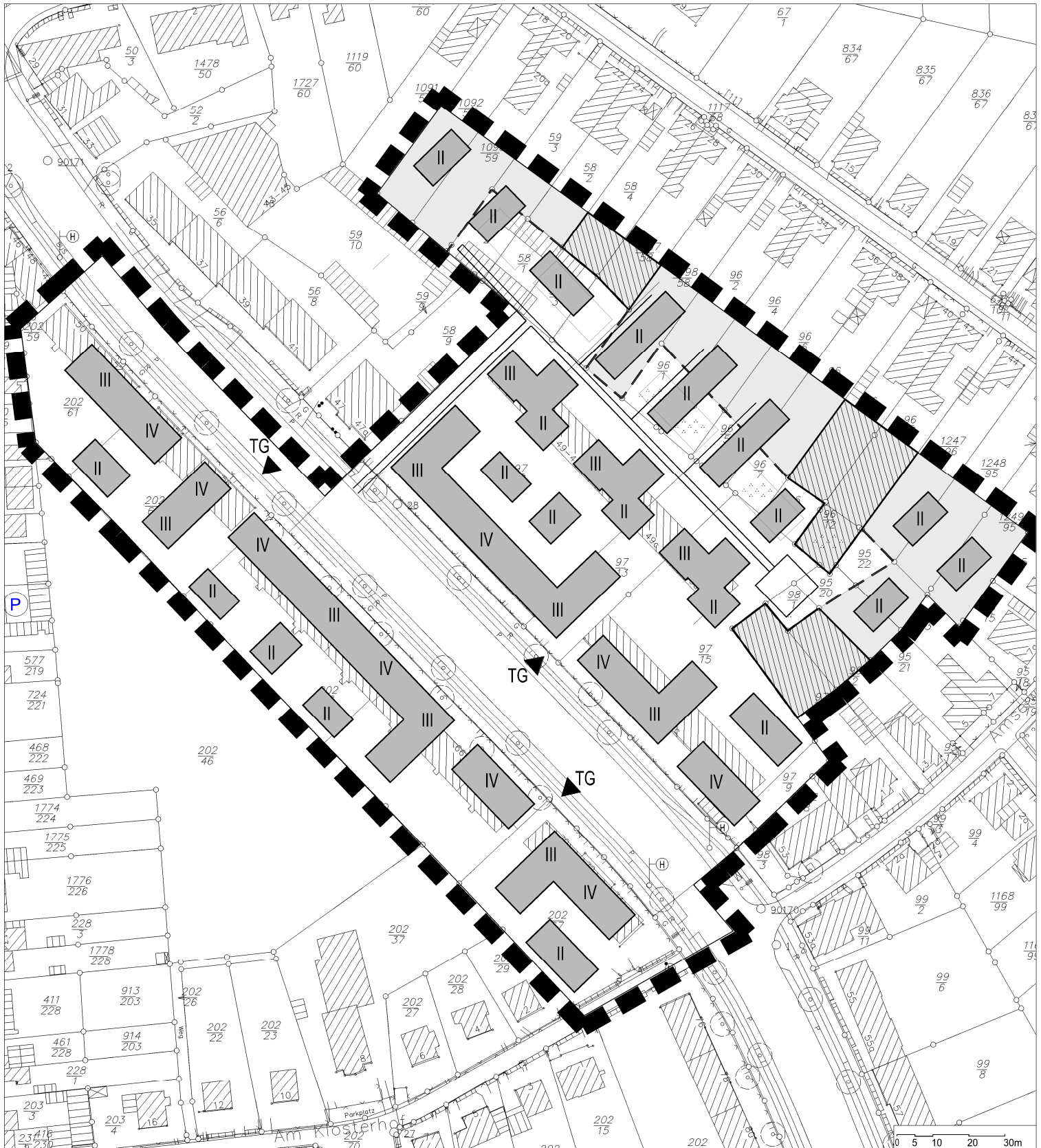
Lübeck, den 30.04.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.6, Beyerle
in Zusammenarbeit mit dem Büro TOPOS, Berlin.



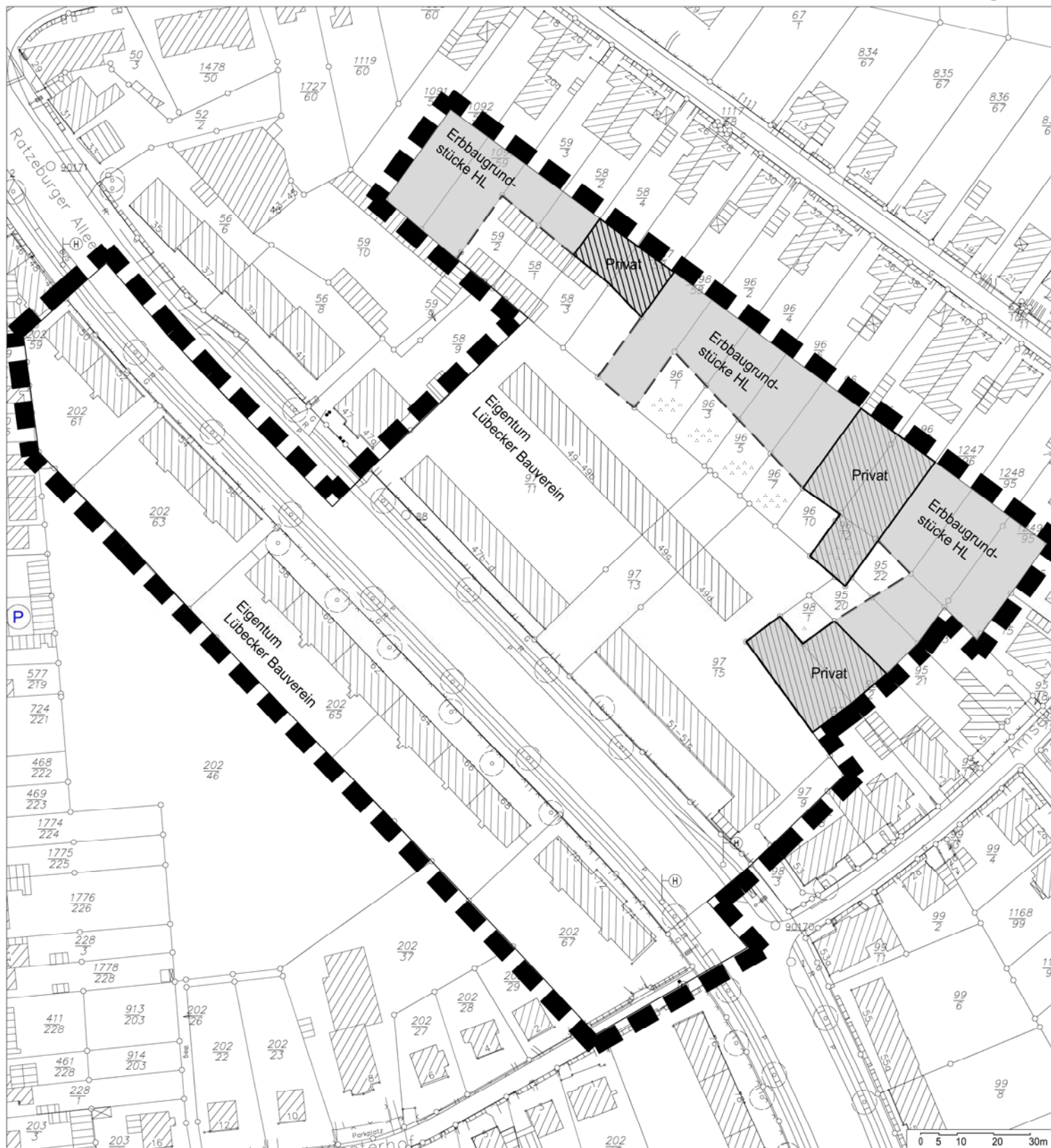
VARIANTE 1 Bebauungskonzept gemäß Wettbewerbsentwurf
"Ratzeburger Allee / Gärtnergasse"

■■■■ Plangeltungsbereich



VARIANTE 2 Bebauungskonzept mit Einbeziehung von angrenzenden Grundstücksflächen
"Ratzeburger Allee / Gärtnergasse"

■■■■■ Plangeltungsbereich



ÜBERSICHTSPLAN EIGENTUMSVERHÄLTNISSE "Ratzeburger Allee / Gärtnergasse"

 Plangeltungsbereich