

BEGRÜNDUNG

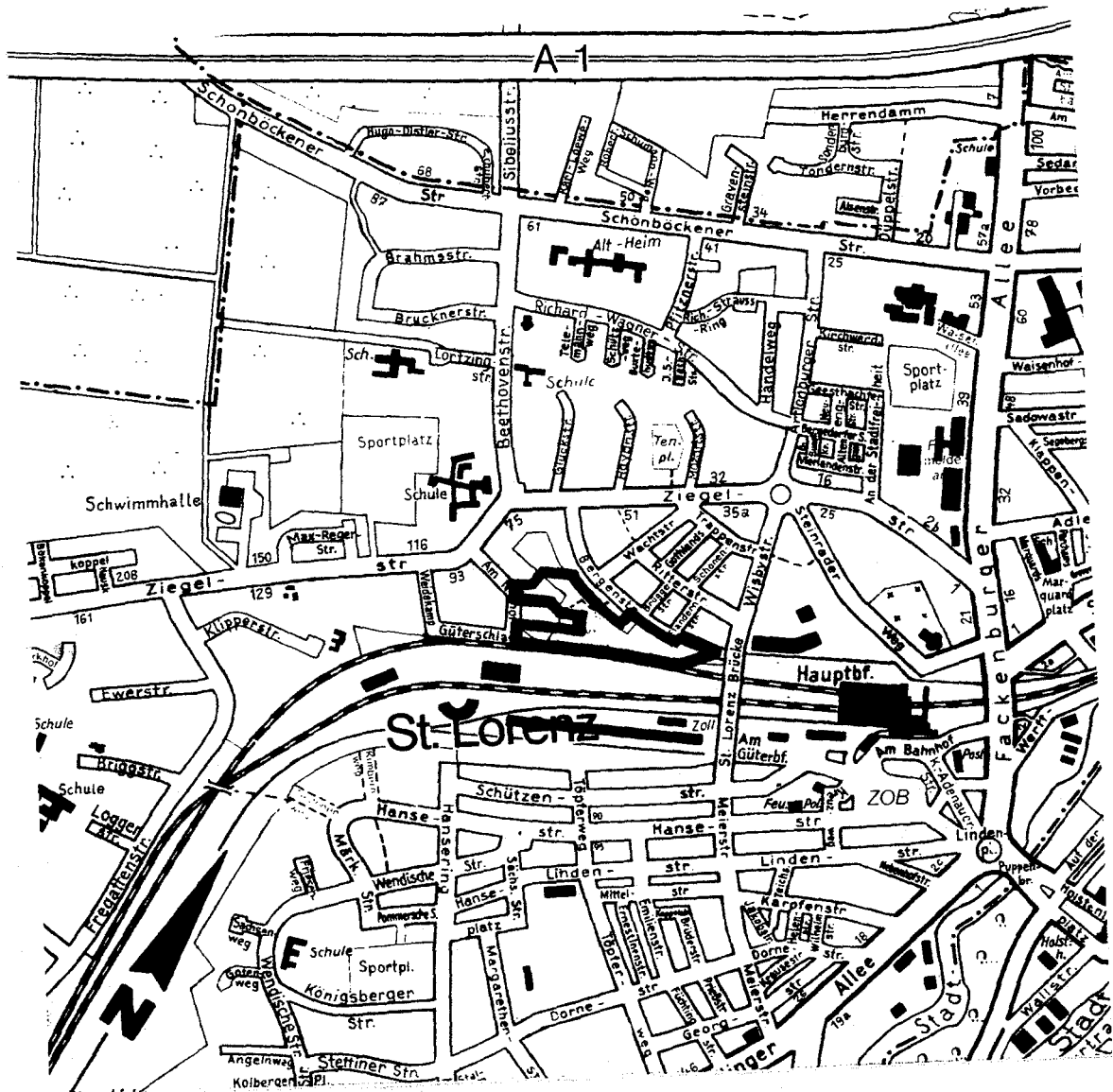
§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan 04.07.01 - Am Neuhof -

Fassung vom 20.03.1996

Lageplan

M. 1 : 5.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	24.405 m ²
Fläche für Gemeinschaftsgaragenanlage für Wohnungsgebiet	6.950 m ²
Verkehrsfläche	675 m ²
öffentliche Grünfläche	11.800 m ²
Fläche für Abwasserbeseitigung (RRB)	2.080 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	2.900 m ²

1.2 Stellplätze Kindertagesstätte	ca.	5
Garagen	Bestand	138
	neu ca.	40

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Gemarkung St. Lorenz, Flur 14, zwischen den Straßen Am Neuhof, Bergenstraße, dem Schulgrundstück der Strakerjahn-Schule sowie den Bahngleisen der Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck. Er umfaßt folgende Flurstücke: 1/146 tlw., 61/90, 61/91, 61/94, 57/83 tlw., 61/65, 61/78, 61/77, 61/75, 61/73, 61/71, 61/69, 33/42, 61/67, 61/87, 61/99, 61/80, 61/61 tlw. und 61/100.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan 04.07.00 - Am Neuhof - ist seit dem 26.09.1984 rechtsverbindlich. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfaßt im wesentlichen Teilflächen zwischen der Bergenstraße und dem Bahngelände aus dem Geltungsbereich des alten B-Planes. Auf diesen Teilflächen wurden die ursprünglich festgesetzten Nutzungen nur zum Teil umgesetzt. Neben der Garagenanlage sind das Regenrückhaltebecken und der öffentliche Bolzplatz an dem Verbindungsweg zwischen der Bergenstraße und der Straße Am Neuhof realisiert worden. Die Verlagerung des bestehenden Kinderspielplatzes von der Bergenstraße an den Verbindungsweg zugunsten einer öffentlichen Parkplatzanlage erfolgte ebensowenig wie der Bau der festgesetzten Planstraße 544, die als "Bahnparallele" in Verlängerung der Schwartauer Allee die Hauptverkehrsstraßen Ziegelstraße und Fackenburger Allee verbinden sollte. Auf den bisher nicht genutzten Flächen hat sich inzwischen, insbesondere auf der Verkehrsfläche der Bahnparallelen, zum Teil eine Gehölz- und Spontanvegetation entwickelt. Der vorhandene Kinderspielplatz wird in den Randbereichen durch eine starke Gehölz- und Baumpflanzung geprägt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Sämtliche Flächen des ausgewiesenen Plangebietes bis auf die Flurstücke 61/67 und 61/78 tlw. sind Bestandteil des B-Planes 04.07.00 - Am Neuhof -. Dessen Festsetzungen werden durch die B-Planänderung 04.07.01 zum Teil aufgehoben und durch neue Festsetzungen ersetzt bzw. zum Teil unverändert übernommen.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen der derzeit laufenden 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die B-Planänderung wird erforderlich, um die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend benötigten Bau einer Kindertagesstätte zu schaffen, den vorhandenen Spielplatz an der Bergenstraße zu sichern, eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Garagenanlage zu ermöglichen und den Erhalt des vorhandenen Grün- und Gehölzbestandes entlang des Bahngeländes festzuschreiben.

Die Kindertagesstätte wird von dem Verein "Unter der Kastanie" als Träger errichtet und von der LVA (Landesversicherungsanstalt für Angestellte) unterstützt. Die Plätze werden vom Trägerverein vergeben und zwar hauptsächlich an Kinder aus dem Stadtteil. Der Standort der Kindertagesstätte orientiert sich räumlich an dem Neubau der LVA in der Ziegelstraße und ist auch von den angrenzenden dicht besiedelten Wohngebieten fußläufig gut erreichbar. Der auf dieser Fläche ursprünglich festgesetzte öffentliche Spielplatz ist bisher nicht von der Bergenstraße hierher verlegt worden. Es ist lediglich auf einer Teilfläche ein Bolzplatz gebaut worden. Der öffentliche Spielplatz wird auf seinem bestehenden Standort an der Bergenstraße festgesetzt. Durch den Erhalt des Spielplatzes bzw. den Verzicht auf den hier bisher festgesetzten öffentlichen und privaten Park- und Stellplatzflächen kann insbesondere der wertvolle Baum- und Gehölzbestand erhalten werden. Neben dem öffentlichen Parkraumangebot in den angrenzenden Straßenräumen kann durch die Erweiterung der vorhandenen Gemeinschaftsgaragenanlage um ca. 40 Garagen ein ausreichendes und angemessenes Angebot bzw. dadurch eine Entlastung des öffentlichen Straßenraumes erreicht werden. Die B-Planänderung umfaßt auch die Aufhebung eines Teilabschnittes der Planstraße 544, die als Bestandteil der überregionalen Verkehrsplanung die Fackenburger Allee mit der Ziegelstraße verbinden sollte. Die ursprünglich vorgesehene zweispurige überörtliche Verkehrsstraße kann nach Aussage des zur Zeit in Überarbeitung befindlichen Generalverkehrsplanes ersatzlos an dieser Stelle entfallen. Diese zum Teil mit dichtem Baum- und Gehölzbewuchs bestandene Fläche soll jetzt als öffentliche Grünfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. In diese Grünfläche wird ein Fuß- und Radweg integriert, der die Möglichkeit bietet, eine verkehrsunabhängige Verbindung durch eine Grünlage zu schaffen und an die Fuß- und Radwegeverbindung "Klipperstraße/Güterschlag" anschließt. Der ökologische Wert der Grünfläche wird zwar durch die Anlage des Weges gemindert, doch angesichts des dicht besiedelten Wohngebietes und der relativ geringen öffentlichen Grünfläche in diesem Stadtteil, ist die Freigabe für die Öffentlichkeit angemessen und akzeptabel. Zusammengefaßt sollen mit der Planung insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Errichtung einer Kindertagesstätte als Folgeeinrichtung des Neubaus der LVA, Festsetzung des bereits vorhandenen öffentlichen Spielplatzes an der Bergenstraße unter Verzicht auf den Bau eines öffentlichen Parkplatzes an dieser Stelle,
- Erweiterung der privaten Garagenanlage,

- Erhalt bzw. Anlage einer Grünzone mit Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahn, Aufhebung/Verzicht auf den Bau der Planstraße 544 als sogenannte "Bahnparallele".

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, an dem Fuß- und Radweg zwischen der Bergenstraße und der Straße Am Neuhof wird die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglicht. Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche - Spielplatz - sichert den Erhalt des vorhandenen Spielplatzes. Die Ausweisung weiterer Gemeinschaftsgaragenflächen führt zu einer Entlastung des Straßenraumes und bietet zusätzliche Stellplatzflächen an. Die Flächen der ehemaligen Bahnparallelen werden als öffentliche Grünfläche neu festgesetzt und helfen so, den Mangel an innerstädtischen Grünanlagen zu mindern und straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen anzubieten.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung der Kindertagesstätte ist über die Straße Am Neuhof gesichert. Die direkte Zufahrtsmöglichkeit zur Kindertagesstätte ist über den vorhandenen Fuß- und Radweg, der auf 5 m Breite verbreitert wird, gegeben. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich an der Ziegelstraße. Die übrigen Flächen werden wie bisher von der Bergenstraße erschlossen.

5.3 Stellplätze/Garagen

Auf dem Grundstück der Kindertagesstätte sind private KFZ- und Fahrradstellplätze vorgesehen, die aus Sichtschutzgründen mit Heckenanpflanzungen abgeschirmt werden. Die vorhandene private Garagenanlage wird erweitert, so daß ca. 40 neue Garagen angeboten werden können.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen sind verlegt.

Die Versorgung der Kindertagesstätte mit Wärme für Heizzwecke sowie für die Warmwasserversorgung wird durch das Blockheizkraftwerk an der Schwimmhalle Ziegelstraße erfolgen.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen

Gegenüber der ursprünglichen, rechtskräftigen Planfassung wird insbesondere durch die Aufhebung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (Bahnparallele und Parkplatz) und die Sicherung und Ausweisung von Grün- und Gehölzflächen eine gravierende Verbesserung der ökologischen Gesamtbilanz erreicht.

In dem parallel zum Bebauungsplan entwickelten Grünordnungsplan (GOP) sind die erforderlichen Ausgleichs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen für die vorhandene Bepflanzung ermittelt und festgelegt worden. Der GOP - in Kurzfassung - ist als Anlage 1 Teil der Begründung.

Die Zielvorstellungen und Aussagen dieses GOP sind - soweit bauleitplanerisch relevant - im Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der gegenüber der Urplanung gravierenden Rücknahme versiegelter Flächen und Eingriffe in die vorhandene Grünsubstanz und der

festgesetzten Sicherungs- und Erschließungsmaßnahmen wird insgesamt eine angemessene Berücksichtigung der Natur- und Landschaftsbelange erreicht. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird entsprechend der Aussage des GOP ein parallel zum Bahngelände verlaufender Weg der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, der die Straßen Güterschlag und Bergenstraße verbindet.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

5.6.1 Altlasten

Für das Plangebiet (als Altlastenuntersuchungsfläche) wurde vom Umweltamt im Rahmen einer Altlastenuntersuchung eine historisch-deskriptive Standortrecherche zur Erfassung möglicher kontaminationsverdächtiger Bereiche bzw. Altablagerungen durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse ergaben keine Hinweise auf kontaminationsverdächtige Altablagerungen. Im Bereich der Kindertagesstätte sollten - aufgrund der sensiblen Nutzung - nach Fertigstellung in den als Spielbereich vorgesehenen Außenanlagen Oberbodenmischproben entnommen und untersucht werden, um eine Belastung mit völliger Sicherheit ausschließen zu können.

5.6.2 Schallschutz/Verkehrslärm - Schienenverkehr

Als maßgebliche Lärmquelle treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Emissionen aus dem südlich angrenzenden Bahnverkehr im Bereich des Lübecker Hauptbahnhofes auf. Diese Lärmsituation ist durch das Ingenieurbüro Taubert und Ruhe für den Planbereich Steinrader Weg/Wisbystraße, der in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes Am Neuhof liegt, untersucht worden. Auf die schalltechnischen Berechnungsgrundlagen dieser Untersuchung konnte für eine Abschätzung der Lärmsituation im Plangebiet Am Neuhof zurückgegriffen werden.

Nach Aussage des Umweltamtes kann, ausgehend von dem Orientierungswert von 55 dB(A) tags für Allgemeine Wohngebiete (WA), auf dem schützenswerten Kita-Grundstück aufgrund des Abstands und der teilweisen Bebauung von einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von etwa 66 dB(A) ausgegangen werden. Danach ergibt sich für den Bereich der Kindertagesstätte der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Entsprechend sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für das Kita-Grundstück erforderlich. Für die der Eisenbahnlinie abgewandte Gebäudefront der Tagesstätte genügen die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II, welche durch Standardbauteile, die die Wärmeschutzverordnung verlangt, bereits erfüllt werden. Hier ist eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

5.6.3 Schallschutz/Verkehrslärm - Garagenhof

Die Lärmbelastung von der festgesetzten Garagenanlage auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung an der Bergenstraße wird durch den vorhandenen, vorgelagerten dicht bepflanzten Lärmschutzwall und der davor befindlichen, geschlossenen Garagenzeile ausreichend wirksam abgemildert.

Die Zufahrt von der Bergenstraße auf den Garagenhof wird bereits heute durch eine beidseitige, z. T. bewachsene Lärmschutzanlage in einer Höhe von min. 2 m zur Wohnbebauung bzw. zum Kinderspielplatz abgeschottet.

Die hinzu kommenden ca. 40 Garagen erhöhen den Verkehrslärm nur unwesentlich, so daß über die bestehenden Lärmschutzanlagen keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Straßenbau - Innere Erschließung ca. 25.000,--

(Ausbau der Zufahrt zur Kindertagesstätte:
Kosten für den Ausbau übernimmt der Verursacher)

6.2 Herrichten öffentlicher Grünflächen ca. 60.000,--

Bei den Verhandlungen über die Erweiterung der privaten Stellplatzanlage ist vorgesehen, zu regeln, daß ein Teil der Kosten für das Herrichten der öffentlichen Grünflächen von dem Stellplatzbetreiber übernommen wird.

7. Übersichtsplan M. 1 : 5.000
(Anlage)

Lübeck, 20.03.1996
61 - Stadtplanungsamt
May/Ru/Ti



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

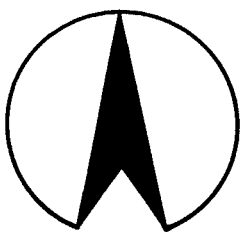
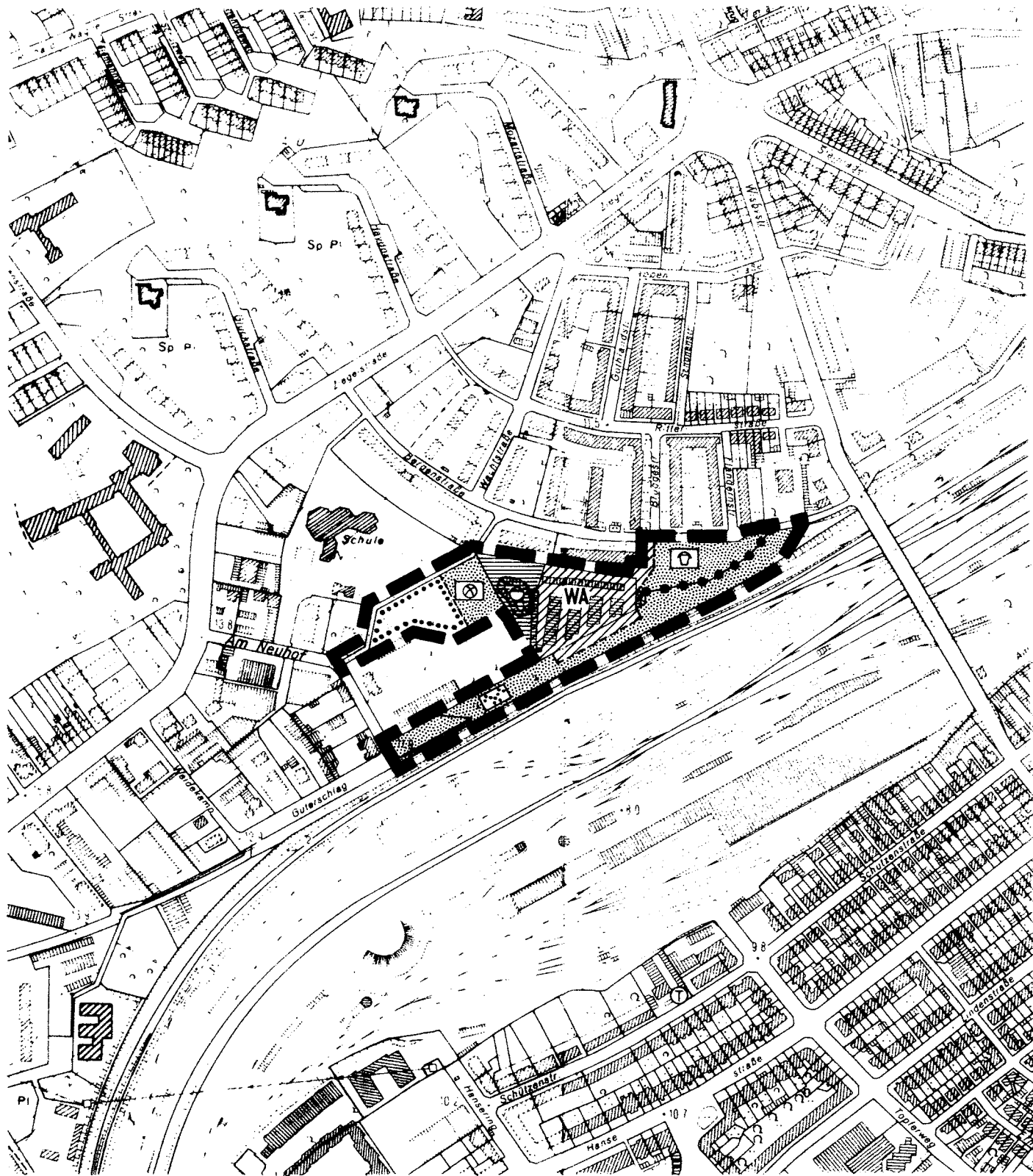
In Vertretung

Im Auftrag

Dr. - Ing. Zahn




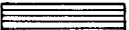






Bruckner

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 04.07.01 AM NEUHOF (1. ÄNDERUNG)



M.1:5000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Flächen für Versorgungsanlagen /  Abwasser
-  Grünflächen /  Parkanlage (öffentlich)
-  Spielplatz (öffentlich) /  Bolzplatz (öffentlich)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung