

BEGRÜNDUNG

§ 9.8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

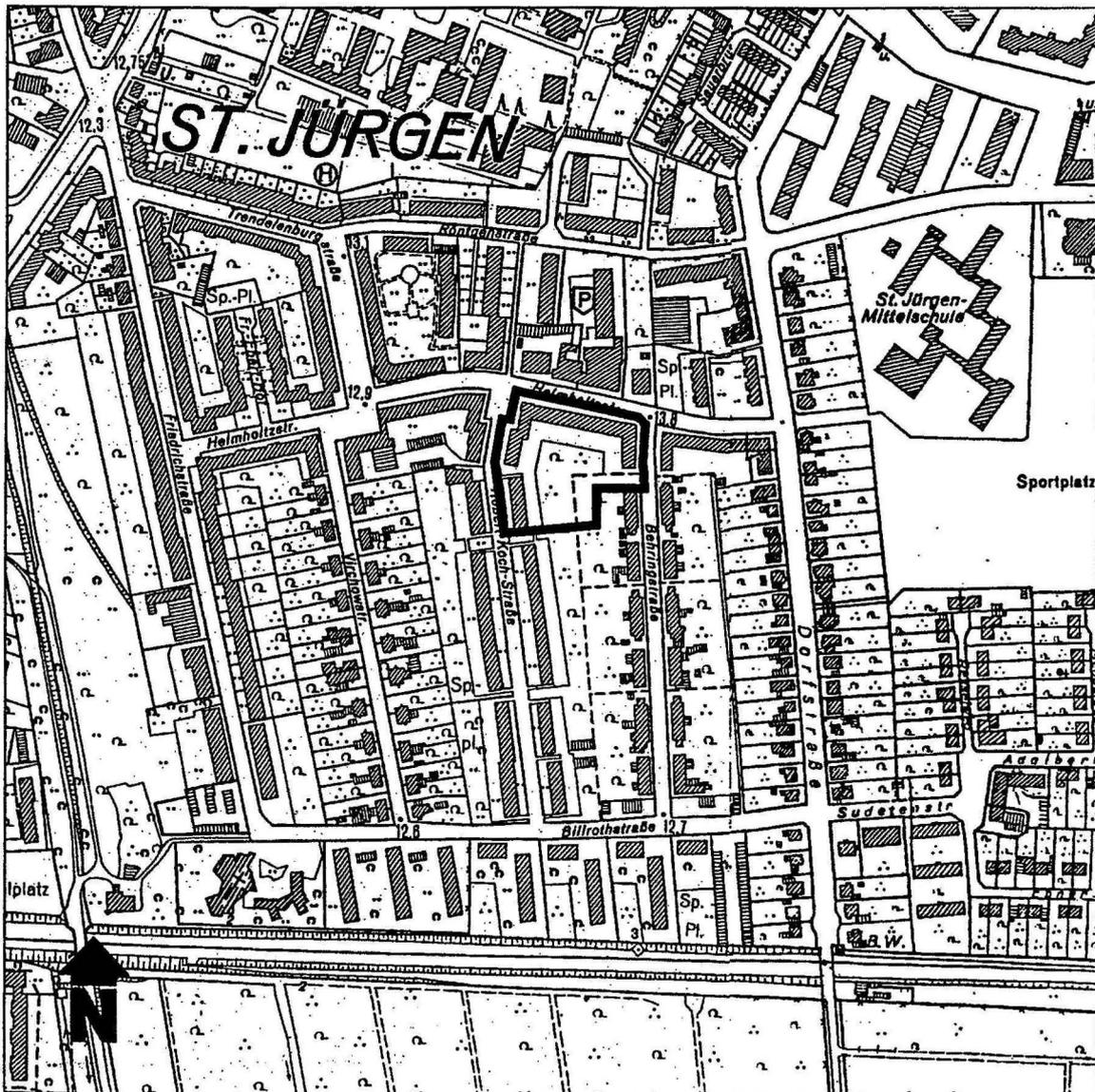
der Hansestadt Lübeck

02.40.02 – Kita / Robert-Koch-Straße –

Fassung vom 16. Oktober 2001

Planausschnitt

M. 1 : 5.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

Art der Flächennutzung	Flächengröße In m ²	Flächenan- teile in %
Allgemeines Wohngebiet	6.100	100
Gesamt	6.100	100

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes werden von Flächen anderer Nutzung überlagert, z.B. von Flächen, die mit Leitungsrechten bzw. mit Geh- und Fahrrechten belastet sind.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.40.02 der Hansestadt Lübeck für das Gebiet Kindertagesstätte (KITA) in der Robert-Koch-Straße wird begrenzt:

- im Norden durch die Helmholtzstraße,
- im Osten durch die Behringstraße,
- im Westen durch die Robert-Koch-Straße,
- im Süden durch bebaute bzw. gärtnerisch genutzte Grundstücke, die an der Robert-Koch-Straße bzw. an der Behringstraße liegen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.40.02 der Hansestadt Lübeck für das Gebiet Kindertagesstätte (KITA) in der Robert-Koch-Straße beträgt ca. 0,61 ha.

Das Plangebiet umfasst folgende Flächen der Gemarkung St. Jürgen, Flur 7, der Hansestadt Lübeck:

- vollständig 701/68, x/68, 702/68, 703/68, 704/68, 705/68, 706/68,
- anteilig 68/24, 628/68.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung des Bestandes, bisherige Entwicklung und Nutzung

3.1.1 Siedlungsstruktur

Im Stadtteil St. Jürgen, Flur 7 in Lübeck entstand in Anlehnung an einen Siedlungsentwurf aus den Jahren 1925 / 1926 ein Wohngebiet. Die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfes wurden weitgehend berücksichtigt.

In der Helmholtzstraße ist eine zweigeschossige Bebauung mit Tonendächern entstanden. An der Dorfstraße sind beidseitig, überwiegend giebelständig, eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet worden.

In der Behringstraße sind eingeschossige Reihenhäuser, mit vier Wohneinheiten und in der Virchowstraße sind eingeschossige Doppelhäuser errichtet worden. In der Robert-Koch-Straße befinden sich im nördlichen Bereich zweigeschossige Gebäude aus der Entstehungszeit der Siedlung und im südlichen Bereich dreigeschossige Gebäude aus den 1950er Jahren.

Die Architektur der gesamten Siedlung wird geprägt durch die starke Gliederung der Fassaden, durch die Vor- und Rücksprünge, durch die eingezogenen Loggien, durch die Hofbildungen und die unterschiedlichen Dachformen, teilweise als tonnenförmige Bohlendächer, teilweise als Flachdächer.

Diese Bebauung bildet durch die Formen und Materialien ein architektonisches Ensemble.

3.1.2 Grundstücke an der Robert-Koch-Straße im Bestand

Die erst in den 1950er Jahren durch den Lübecker Bauverein erstellten Gebäude an der Robert-Koch-Straße weichen, typisch für diese Zeit, durch ihre schlichte Erscheinung vom Gesamtcharakter der Siedlung ab.

Der Straßenzug wurde in offener Bauweise errichtet und im Mittelbereich durch einen zurückgesetzten, nach außen gewölbten Gebäudeverlauf untypisch räumlich aufgeweitet.

Die Anlage an der Robert-Koch-Straße aus den 1950er Jahren wird z.Zt. in mehreren Schritten durch Neubauten in geschlossener Bauweise ersetzt.

3.1.3 Naturräumlicher Bestand

Der von den Gebäuden umschlossene Freiraum wird charakterisiert durch Rasenflächen, Einzelbäume bzw. Baumgruppen. Innerhalb des Bereiches befindet sich eine große Anzahl an Ausstattungselementen, wie z. B. Wäschestangen. Der Freiraum wird geprägt durch die rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke an der Behringstraße. Die Gebäude sind durch Kellerausgänge mit dem Freiraum verbunden. Umfangreiche Flächenbefestigungen sind im Innenbereich nicht vorhanden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Laub- und Nadelgehölze. Die Höhenlage innerhalb des Plangebietes ist eben mit einer Höhe von etwa 14,00 m über NN charakteristisch.

3.2 Bisherige Festsetzungen

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil St. Jürgen – Helmholtzstraße / Friedrichstraße. Die Satzung trat am 04.05.1996 in Kraft.

3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 02.40.02 für das Gebiet Kindertagesstätte (KITA) in der Robert-Koch-Straße wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Grundlage für die Planungsabsicht bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan des Lübecker Gemeinnützigen Bauvereins zur Errichtung der KITA in der Robert-Koch-Straße. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB aufgestellt. Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan für die KITA in der Robert-Koch-Straße berücksichtigt. Um die städtebaulichen Auswirkungen für die Umgebung entsprechend darstellen zu können, werden Bereiche umgebender Bebauung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Die Errichtung der KITA, gemeinsam mit dem Bereich Kindertagesstätten der Hansestadt Lübeck abgestimmt, soll zu einer besseren Ausstattung des Wohngebietes mit Kindertagesstättenplätzen führen und gegebenenfalls auch für weitere Aktivitäten anderer Träger Raum bieten. Die Maßnahme soll im Zuge der umfangreichen Baumaßnahmen in der Robert-Koch-Straße realisiert werden.

3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.40.02 der Hansestadt Lübeck für die Kindertagesstätte (KITA) in der Robert-Koch-Straße besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (als Anlage) sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Für den Teil der Kindertagesstätte selbst besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Ziele und Festsetzungen für die Kindertagesstätte entsprechend enthält.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 02.40.02 für die Kindertagesstätte (KITA) in der Robert-Koch-Straße ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gebäudes schaffen zu können. Weil es sich bei dem Standort für die geplante Kindertagesstätte um eine Fläche eines sonst unbebauten Blockinnenbereiches handelt, ist auf Grund des Maßes der baulichen Nutzung und der beabsichtigten atypischen Lage des Gebäudes eine planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung des Gebäudes zu schaffen.

Auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für die KITA / Robert-Koch-Straße wird - auf Antrag des Lübecker Gemeinnützigen Bauvereins vom 24.04.2001 beim Fachbereich Stadtplanung - der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Um die Auswirkungen auf die vorhandene bauliche Umgebung darstellen zu können, werden unmittelbar angrenzende Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

4.1.2 Städtebauliches Entwurfskonzept für den Neubau einer Kindertagesstätte

Um das städtebauliche Gesamtbild des Stadtteils nicht zu stören, wird als Standort für die geplante Kindertagesstätte der nördliche Bereich des Quartiers zwischen Helmholtzstraße, Robert-Koch-Straße und Behringstraße gewählt. Er wird eingerahmt durch die zweigeschossige geschlossene Wohnbebauung mit ausgebauten Tonnendächern an der Helmholtzstraße, die offene eingeschossige Bebauung mit Reihenhäusern der Behringstraße und die dreigeschossige Wohnbebauung an der Robert-Koch-Straße.

Die Baukörpergestaltung und die Materialien der Kindertagesstätte sollen sich als Sonderbauform deutlich von der übrigen Bebauung absetzen, um somit auch die Nutzung als Kindergarten zu unterstreichen. Die gedankliche Linie / Flucht zwischen den Giebeln der Wohnhäuser Behringstraße 2a und Robert-Koch-Straße 5 soll durch das Gebäude der Kindertagesstätte nach Süden nicht überschritten werden. Die Gebäudehöhe der Kindertagesstätte soll unterhalb der Traufhöhe der anschließenden zweigeschossigen Bebauung verbleiben.

Die Funktionsflächen der Kindertagesstätte werden nach Süden in die (parkartig) zu gestaltende Gartenlandschaft der Neubebauung an der Robert-Koch-Straße eingebunden. Die Nebenräume und damit die „ruhigen Seiten“ der Kindertagesstätte sind nach Norden – zu den vorhandenen Wohnhäusern der Helmholtzstraße – ausgerichtet.

Die vorhandenen Wohnhäuser der Helmholtzstraße sind mit einem Sockelgeschoss versehen, so dass die Erdgeschosswohnungen im Hochparterre liegen. Der Neubau der Kindertagesstätte ist im Süden zweigeschossig und im Norden nur eingeschossig mit extensiv begrünten Dächern geplant, so dass die Bewohner der Wohnhäuser über das „Grün“ der Dächer auf den Neubau der Kindertagesstätte blicken.

4.1.3 Erschließung und Außenbereiche

Die Kindertagesstätte wird von Osten über einen vorhandenen Fußweg von der Behringstraße und von Westen über einen geplanten Weg von der Robert-Koch-Straße erschlossen.

Die notwendigen Außenspielbereiche der Kindertagesstätte sind nach Süden orientiert.

Durch intensive Begrünung sollen die Privatgärten der Behringstraße zu den Außenspielbereichen abgeschirmt werden.

4.1.4 Architektur und Funktion der Kindertagesstätte

Die Architektur der Kindertagesstätte weicht von der Gestaltung der umgebenden Bebauung ab. Folgende Ziele werden hinsichtlich Funktion und Architektur der Kindertagesstätte verfolgt:

- nach Norden geschlossene Fassade,
- nach Süden offene zweigeschossige Fassade,
- eingeschossiger Nebenraumbereich nach Norden,
- zweigeschossiger Funktionsbereich nach Süden,
- erdgeschossig: behindertengerechter Kindergarten,
- obergeschossig: Schulkinderbetreuung,
- trichterförmige Eingangsbereiche von Osten und Westen (gute Einbindung ins Quartier),
- offene Grundrisse, d.h. Sichtverbindungen der Funktionsräume zueinander,
- ökologische Bauweise mit Gründächern,
- Fernwärmeanschluss,
- Niedrigenergiebauweise,
- Ausnutzung der Sonnenenergie.

5. Inhalt der Planung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan 02.40.02)

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden sämtlich Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Hansestadt Lübeck macht von der Möglichkeit Gebrauch, die sonst nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Es sind dies:

- nach Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nach Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- nach Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- nach Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- nach Nr. 5 Tankstellen.

Diese Festsetzung dient dazu, den im Gebiet vorhandenen Nutzungscharakter zu bewahren und im Gebiet nicht charakteristische Nutzungen auch zukünftig auszuschließen. Für alle Teilgebiete gilt diese Festsetzung.

Darüber hinaus wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht, für das eigentliche Vorhabengebiet Kindertagesstätte, die Nutzung auf die beabsichtigte Nutzung einzuschränken. Hier wird konkret die Kindertagesstätte als Nutzung vorgegeben. Darüber hinaus werden auch Möglichkeiten für die Unterbringung anderer Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke offen gehalten. Anlagen für soziale Zwecke sind ohnehin nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Die Festsetzung dient dazu, das Vorhaben mit der wohngebietsvertraglichen und damit mit der Erhaltungssatzung in Einklang stehenden Nutzung für soziale Zwecke, im Blockinnenbereich dauerhaft zu sichern.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Diese Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen am Bestand der Bebauung an der Helmholtzstraße. Darüber hinaus werden die Festsetzungen für die Bebauung an der Robert-Koch-Straße von der zukünftig beabsichtigten Bebauung abgeleitet. Mit der Neubebauung an der Robert-Koch-Straße, die im Einvernehmen mit den Inhalten der Erhaltungssatzung steht, wurde bereits begonnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese beabsichtigte Entwicklung, .

Für das WA 3 – Gebiet, Bereich des Vorhabens, wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden, zu diesem Vertrag gehört auch der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Kita / Robert-Koch-Straße. Mit den entsprechenden Regelungen im Durchführungsvertrag kann und wird die Art und Weise der Errichtung des Vorhabens abschließend geregelt werden, so dass auf weitergehende Festsetzungen verzichtet wird.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Gebiete WA 1 und WA 2 wird auf Grund der vorhandenen und zukünftig beabsichtigten Bebauung die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den örtlichen Vorgaben und ist von dem vorhandenen Bestand abgeleitet.

Für das WA 3 – Gebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die KITA soll städtebaulich innerhalb des erhaltenswürdigen Ensembles so eingeordnet werden, dass sie nicht zu Beeinträchtigungen führt. Dazu gehört, dass der Solitärbaukörper der Kita hinter der südlich gedachten Flucht zwischen den Südgiebeln des geschlossenen Baukörpers im WA 1-Gebiet zurückbleibt.

Da innerhalb des WA 1 – Gebietes zukünftig im Rahmen einer „Nachbesserung“ der Altbauten mit der Errichtung von Erkern, Balkonen und Loggien zu rechnen ist - entsprechende städtebauliche Abstimmungen fanden bereits statt - wird eine Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen mit einer maximalen Tiefe von 2,00 m und einer maximalen Breite von 4,00 m geregelt. Somit kann auf zukünftige Vorhaben reagiert werden.

Für das WA 1 – Gebiet wird zur Erhaltung des Gesamteindrucks auf der Straßenseite eine Baulinie festgesetzt. In den rückwärtigen Bereichen wird aus o. g. Gründen eine Baugrenze festgesetzt.

Für die Gebiete WA 2 und WA 3 werden Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die Neuplanung, so dass eine Überschreitung der Baugrenzen ausgeschlossen wird.

5.1.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Innerhalb der Gebiete sollen sich bauliche Nutzungen sämtlich auf die Hauptnutzungen beschränken. Nebenanlagen sind in dem rückwärtigen Freiraumbereich der Grundstücke, bis auf die im Text genannten Ausnahmen, nicht zulässig. Es besteht auch keine Notwendigkeit, entsprechende Einrichtungen zu berücksichtigen.

Ähnlich wie mit Nebenanlagen verhält es sich mit den Garagen und überdachten sowie offenen Stellplätzen. Um den großzügigen und zu erhaltenden Freiraum des Blockinnenbereiches nicht zu beeinträchtigen, sind Stellplätze lediglich unterhalb der Geländeoberfläche, in einer Tiefgaragen zulässig.

5.1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes ist die Ausweisung und Festsetzung von Verkehrsflächen nicht erforderlich. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Anbindungen der Grundstücke an die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt wird.

Für die Kindertagesstätte ist eine private Grundstückszuwegung von der Robert-Koch-Straße aus vorgesehen. Die Breite der Zuwegung ist den Anforderungen der KITA entsprechend angepasst. Im Brandfall kann diese Zuwegung als Feuerwehrezufahrt genutzt werden. Eine gesonderte Feuerwehrezufahrt / Umfahrt wird nicht vorgesehen. Die Anfahrbarkeit für Private wie auch die Anlieferung für die Essenversorgung der KITA soll ohne PKW erfolgen. Hier ist eine Belieferung zur Robert-Koch-Straße und dann ein entsprechender mobiler Transport von der Robert-Koch-Straße bis zum Gebäude der KITA geplant.

Die private Zuwegung von der Robert-Koch-Straße zur KITA wird von der Zufahrt zur Tiefgarage baulich getrennt, so dass keine unmittelbare Berührung zwischen den Besuchern der KITA und den Nutzern der Tiefgaragenzufahrt – zur Wahrung der Verkehrssicherheit – möglich ist.

Eine fußläufige Anbindung der KITA zur Behringstraße wird über einen Geh- und Radweg nach Osten erfolgen.

5.1.6 Mit Geh- und Fahrrechten sowie mit Leitungsrechten belastete Flächen

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Geh- und Fahrrechten sowie Flächen mit Leitungsrechten festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem tatsächlichen Bedarf.

Die Leitungsrechte werden zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. In einem Fall, an der westlichen Zuwegung zur KITA wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energie und Wasser Lübeck GmbH festgesetzt. Die Geh- und Fahrrechte werden zu Gunsten der Anlieger und der Energie und Wasser Lübeck GmbH festgesetzt.

Eine öffentliche Nutzung der Flächen ist somit zum Schutz der Anwohner ausgeschlossen.

5.1.7 Stellplätze

Der erforderliche Bedarf an Stellplätzen für das Gesamtgebiet kann abgedeckt werden. Für den Bereich an der Robert-Koch-Straße stehen nach dem Umbau 40 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum für die Allgemeinheit zur Verfügung. Es kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend Möglichkeiten für die Nutzer der KITA gegeben sind, ihr Fahrzeug an der Robert-Koch-Straße abzustellen, um die Kinder in die Betreuungseinrichtung zu bringen. Die Unterbringung der Kraftfahrzeuge des Personals ist in der Gemeinschaftstiefgarage vorgesehen.

5.2 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist im Wesentlichen ausreichend erschlossen. Im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen in der Robert-Koch-Straße wird dem heutigen Stand der Anforderungen an moderne Ver- und Entsorgung gefolgt. - Hier ist die Herrichtung der Kanalisation im Trennsystem vorgesehen.

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- / Oberflächenwassers der KITA bzw. des KITA-Grundstücks wird in das Trennsystem erfolgen. Das Trennsystem wird vor Inbetriebnahme der KITA hergestellt sein. Die erforderlichen Hausanschlüsse werden bereits bei der laufenden Baumaßnahme in der Robert-Koch-Straße hergestellt.

Somit sind die Belange der Wasser-, Energie-, Gas-, und Fernmeldeversorgung, Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Oberflächenwasser) sowie der Abfallwirtschaft und Müllbeseitigung für das Plangebiet in ausreichender Weise geregelt.

Für die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers sind gemäß den Anforderungen der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck Voraussetzungen für die kurzzeitige Rückhaltung anfallenden Regenwassers der KITA zu schaffen. Hierfür werden keine offenen Wasserhaltungen berücksichtigt, da dies den Anforderungen an die Sicherheit im KITA-Bereich widerspräche. – Der Ablauf des anfallenden Oberflächenwassers wird gemäß den Anforderungen der Lübecker Entsorgungsbetriebe durch entsprechende unterirdische Bauwerke geregelt werden.

Bei Planung und Bau des Standplatzes für die Abfall- und Wertstoffbehälter sollen die Bestimmungen des § 14 der Richtlinien der Abfallwirtschaftsatzung der Hansestadt Lübeck vom 09.02.1994 verwendet werden.

5.3 Erhaltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich der Erhaltungssatzung „Helmholzstraße / Friedrichstraße“ vom 04.05.1996. Die Vorgaben für die bauliche Gestaltung werden in dieser Satzung ausreichend geregelt.

Die große Freifläche im Blockinnenbereich entsteht durch die Verzahnung der Freiräume der Geschosswohnungsbauten mit den großzügigen Gärten der Doppelhäuser. Sie lässt nur ausnahmsweise eine Bebauung im Innenbereich, wie eine wohngebietesbezogene ergänzende Infrastruktur (KITA, Altentagesstätte), zu. Die Einfügung des Objektes KITA in den durchgrünten Blockinnenbereich an der Robert-Koch-Straße wird durch die Gründächer unterstrichen.

Festsetzungen zur Gestaltung sind entbehrlich, da die Planungsabsichten in den mit den zum Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegten Plänen der KITA ausreichend dargestellt sind. Die Pläne werden grundlegender Bestandteil des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für die Gebäude innerhalb der WA 1 – und WA 2 – Gebiete gilt die Erhaltungssatzung, so dass ausreichend Einfluss auf die Gestaltung genommen werden kann..

5.4 Grün- und Freiflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzregelung

Der rückwärtige Freiraum der vorhandenen Bebauung an der Robert-Koch-Straße ist durch Rasenflächen, Einzelbäume und Baumgruppen charakterisiert.

Auf Grund vorangegangener Standortuntersuchungen lässt sich eine Kindertagesstätte nur in diesem Blockinnenbereich realisieren.

Um Auswirkungen auf die Gehölzbestände innerhalb des Blockinnenbereiches so weit wie möglich zu reduzieren, wurden Standortalternativen untersucht. Maßgeblich war, dass aus gestalterischen Gründen ein Gebäude nicht über die gedachte Flucht zwischen den Giebeln des geschlossenen Baukörpers an der Helmholzstrasse nach Süden hinausragen sollte. Da aber auch ein Funktionsbezug von Gebäude und Freiflächen gesichert sein muss, ist eine Begrenzung für die östliche Ausdehnung des möglichen Gebäudes gegeben. Ebenso mussten die KITA- Spielflächen berücksichtigt werden. Somit war die Standorteingrenzung sowohl nach Süden als auch nach Osten gegeben. Die Freiflächen können somit nur unmittelbar im Anschluss an die Gärten der Reihenhäuser an der Behringstraße entstehen.

Die Grundfläche für das Gebäude ist auf das tatsächlich und absolut notwendige Maß reduziert worden, so dass hier keine Veränderungsmöglichkeiten gegeben sind.

Aufgrund o. g. Rahmenbedingungen ergeben sich Auswirkungen auf vorhandene Gehölzbestände. - Mit der Errichtung der KITA wird die Rodung von zwei Einzelgehölzen erforderlich. Es handelt sich hierbei um eine Rotbuche und um einen Lebensbaum, für die Zufahrt zur Tiefgarage wird die Rodung einer Birke erforderlich.

Erhaltenswerte Gehölze werden in der Planzeichnung als solche festgesetzt.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Gehölze dargestellt, die nicht mit Erhaltungsgebot belegt werden. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um Nadelgehölze und um einen Bergahorn, unmittelbar an der Tiefgaranzufahrt.

Darüber hinaus werden Bäume im Zusammenhang mit der Errichtung der Gemeinschaftstiefgarage zu roden sein. Es handelt sich hier um eine Weide (*Salix*) und zwei Kirschen (*Prunus*).

Die Zahl der zu rodenden Gehölze lässt sich nicht reduzieren. Aufgrund der städtebaulichen Vorgaben innerhalb des Erhaltungsgebietes und aufgrund der Nutzungsansprüche der KITA hinsichtlich des Flächenbedarfs ist eine andere Anordnung des Gebäudes innerhalb des Quartierinnenhofs nicht möglich.

Gemäß der Stadtverordnung zum Schutze der Bäume der Hansestadt Lübeck ist für die Rodung von Einzelbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Die Ausnahmegenehmigung wurde in einer ergänzenden Stellungnahme vom 18.09.2001 in Aussicht gestellt, mit der Auflage, Bäume als Ersatz zu pflanzen. Unter diese Regelung fällt die Rodung der Rotbuche für die Kindertagesstätte und die Rodung der Birke im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Rodung des Lebensbaumes bedarf wegen des geringen Stammumfanges keiner Ausnahmegenehmigung. Die zu rodenden Kirschen und die Weide sind mehrstämmig ausgebildet. Die Einzelstämme weisen jeweils einen geringeren Umfang als 50 cm auf. Gemäß der Stadtverordnung ist deshalb keine Ausnahmegenehmigung notwendig.

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde eine vereinfachte Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Eine vertiefende Untersuchung (Analyse und Bewertung) der sonst üblicherweise zu betrachtenden Schutzgüter des Naturhaushalts kann aufgrund der Innenstadtlage des Vorhabenstandortes entfallen.

Das Vorhaben liegt im baulichen Innenbereich nach § 34 BauGB im Stadtteil St. Jürgen, Lübeck. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird vorgelegt und damit wird die gesetzliche Maßgabe zur Regelung von Ausgleich und Ersatz erfüllt.

Als Ersatzbedarf für die Bodenversiegelung ergibt sich eine Fläche von 226 m². Für die Schutzgüter Grund und Oberflächenwasser, Klima/Lufthygiene, Arten und Lebensgemeinschaften, Ortsbild, Menschen / Wohnumfeldqualität ergibt sich ein additiver Kompensationsaufschlag von 113 m². Somit ergibt sich das Gesamterfordernis für die Kompensation von 339 m². Darüber hinaus sind bezüglich der Rodung der Rotbuche entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Um eine ausgeglichenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erzielen, müssen im Innenhof Wertverbesserungen für Mensch und Umwelt vorgenommen werden.

Die Erhöhung des Gehölzanteils und die damit verbundene geringere Nutzungs- und Pflegeintensität des Bodens bewirkt gleichzeitig eine verbesserte Versickerung des Niederschlagswassers. Des weiteren wirken die Gehölzflächen mikroklimatisch ausgleichend und luftverbessernd und schaffen kleinräumig Lebensraum für Organismen.

Die zusätzlichen Gehölzpflanzungen sollen gleichzeitig auch zur Gestaltung des Innenhofes herangezogen werden. Eine Anpflanzung grundsätzlich nur im Bereich der KITA ist nicht zwingend erforderlich.

– Mit den Maßnahmen zur Innenhofgestaltung wird eine qualitative Verbesserung des Ortsbildes und des Wohnumfeldes für die Anwohner erreicht.

Deshalb sollen gerade die für die Rodung erforderlichen Ersatzpflanzungen gemäß der unteren Naturschutzbehörde auch im übrigen Innenhofbereich erfolgen.

Dazu soll der Anteil der intensiv gepflegten Rasenflächen um mindestens 339 m² Fläche reduziert werden und stattdessen mit vorzugsweise heimischen und pflegearmen Sträuchern bepflanzt werden. Für die Anpflanzung sind vorzugsweise heimische und standortverträgliche Arten zu verwenden. Die Pflanzabstände sind artspezifisch zu wählen. Ziergehölze in Arten und Sorten erfüllen die Verbesserungsfunktionen jedoch ebenso gut.

6. Kosten und Finanzierung

Die Aufwendungen für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden durch den Lübecker Gemeinnützigen Bauverein übernommen.

Die Übernahme der Erschließungsaufwendungen durch den Lübecker Gemeinnützigen Bauverein wird in dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „KITA / Robert-Koch-Straße“ geregelt werden, so dass für die Hansestadt Lübeck keine Kosten entstehen.

Lübeck, 16.10.2001
5.611.3 – Stadtentwicklung
Schr/Ti

Der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung



Im Auftrag

Dr.-Ing. Zahn

Im Auftrag

Bruckner