

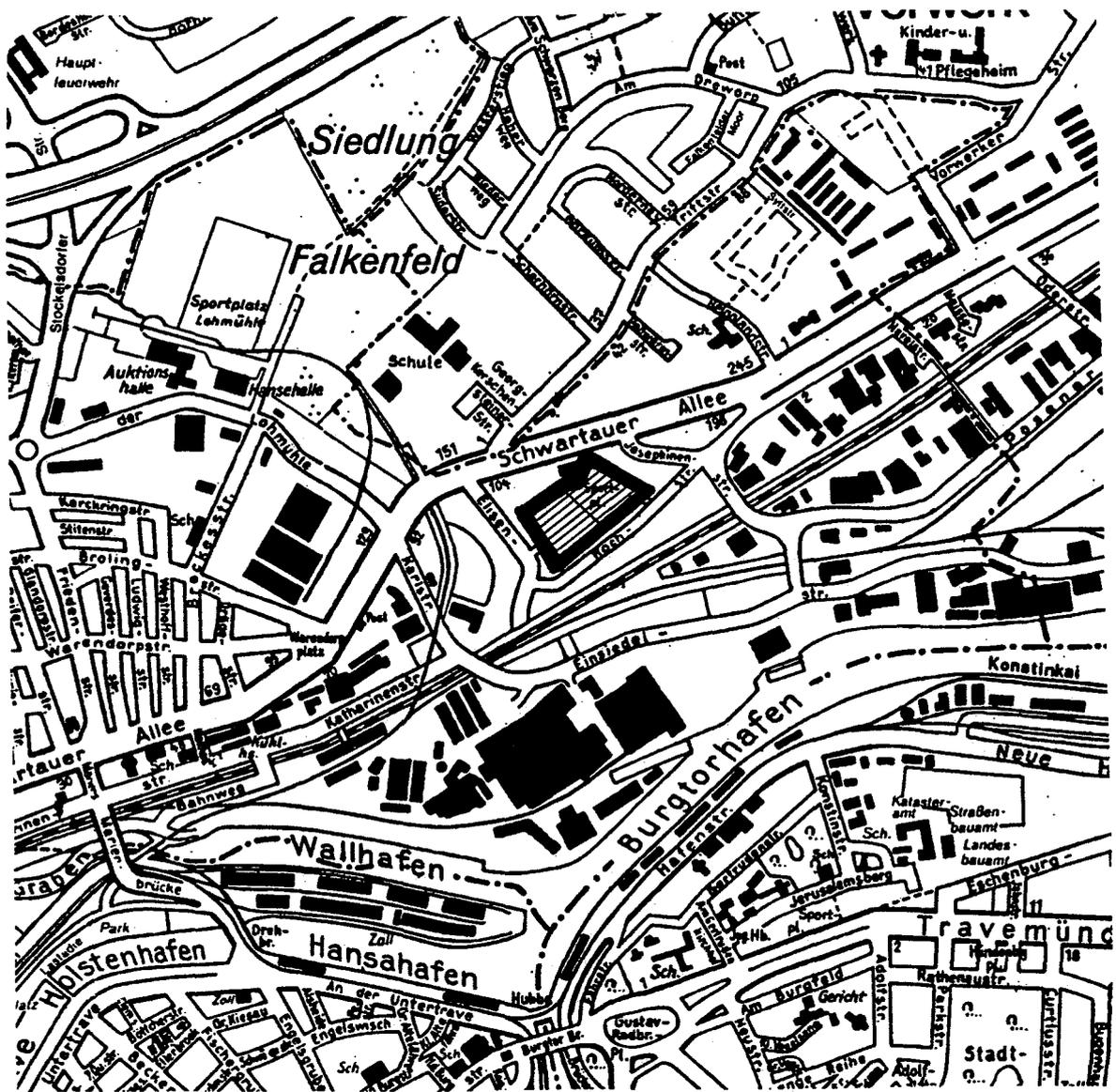
BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 05.31.03 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe

Fassung vom 27.02.1997

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15 000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet		2,36
Allgemeine Wohngebiete		7.800 m ²
Verkehrsflächen (einschl. Versickerungsmulde)		1.330 m ²
Gemeinbedarfsfläche Schule		1.090 m ²
Gemeinbedarfsfläche Verwaltung		2.800 m ²
Grünfläche		10.580 m ²

1.2 Wohnungen gesamt	ca.	25
in Geschößwohnungen	ca.	15
in Reihenhäusern	ca.	10

1.3 Öffentliche Parkplätze	ca.	5
----------------------------	-----	---

1.4 Einwohnerzahl (geplant)	ca.	50
-----------------------------	-----	----

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.31.03 - Schwartauer Allee/ Wilhelmshöhe - liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung St. Lorenz, Flur 22. Er erfaßt die Grundstücke 40/7, 40/43 und 609/40.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Westen von den Wohngrundstücken und dem Schulgrundstück der Schule Wilhelmshöhe an der Schwartauer Allee 104-120 und 132-134, das Flurstück 40/44 und das Wohngrundstück Elisenstraße 1 b,
- im Süden von den Wohngrundstücken an der Elisenstraße 1b-15 und Hochstraße 5,
- im Osten von den Wohngrundstücken an der Hochstraße 5-39,
- im Norden von den Wohngrundstücken an der Josephinenstrasse 2-26, den Grundstücken 37/19, 40/44 und die Flurstücke 31/4, 558/29.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts befanden sich im Bereich St. Lorenz hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Nach 1870 breitete sich die Stadt an der Westseite der Trave aus. Es entstand die Vorstadt Wilhelmshöhe, mit der noch heute vorhandenen Schule, an deren Gelände der zu überplanende Bereich grenzt.

Das Plangebiet hat quasi eine Insellage innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes. Es ist über eine kurze Stichstraße von der Elisenstraße aus zu erreichen. Eine Reihe verschiedener Nutzungen sind hier anzutreffen: Im Nordwesten liegt ein ehemals von der Polizei genutzter Lagerschuppen, in dem die Schule Wilhelmshöhe sich eine Fahrradwerkstatt eingerichtet hat. Die Baracke im Westen des Plangebietes wird von einem Taubenzüchterverein und der Siedlungsgemeinschaft Hochstraße genutzt. Die Baracke hat Bestandschutz, sie kann erhalten bleiben, solange die o. g. Nutzung besteht. Im Süden befindet sich ein Geräteschuppen des Grünflächenamtes, auf der

Fläche östlich des Schuppens wird Mutterboden gelagert. In der Mitte des Bebauungsplanbereiches liegt ein in Containerbauweise errichtetes Asylbewerberwohnheim. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, auf der zum Teil Gartenabfälle gelagert werden.

Im Norden liegt ein Sportplatz, der von den Kindern und Jugendlichen der näheren Umgebung als Spielwiese genutzt wird. Außerdem treffen sich auf dem Platz gelegentlich Erwachsene nach Feierabend zum Fußball spielen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Die Flächen liegen im Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe- und sind als Flächen für Gemeinbedarf Verwaltung festgesetzt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 05.31.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Flächen für den dringenden Wohnraumbedarf an Reihenhäusern bzw. Geschosswohnungen in Lübeck bereitzustellen. Außerdem sollen folgende Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden: Die vorhandene Schullnutzung, das Gelände des Grünflächenamtes und die zu Spiel- und Sportzwecken genutzte Grünfläche. Da insbesondere Flächen für dringend benötigten Wohnraum bereitgestellt werden sollen, werden für das Bebauungsplanverfahren die Fristverkürzungen entsprechend dem BauGB-Maßnahmengesetz in Anspruch genommen. Aufgrund seiner Lage und angrenzenden Nutzungsstruktur, der vorhandenen Infrastruktur in den angrenzenden Bereichen und der Lage im voll erschlossenen Stadtgebiet bietet sich dieser Standort für die o. g. Nutzungen insbesondere für die Wohnnutzung an. Daneben soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen innerhalb des Gebietes schaffen und die Erreichbarkeit des Rasenspielfplatzes sichern.

4.2 Entwicklungen 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 34. Änderung vom entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten Wohngebiete die Realisierung von 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden in Hausgruppen bzw. offener Bauweise. Außerdem sichern sie die bisherigen Nutzungen für Gemeinbedarf Schule, Gemeinbedarf Verwaltung und die Grünfläche als Rasenspielfplatz und ermöglichen die Bebauung mit der Nutzung entsprechenden Gebäuden.

Bei den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1-WA4 ist die Ausnutzung der Grundstücke durch die GRZ oder die max. Grundfläche jeweils bestimmt. Bei der Realisierung von Reihenhäusern im WA 2- und WA 3-Gebiet ist als Ausnahme bei den Mittelhaustypen eine GRZ von 0,4 zulässig.

Die planungsrechtliche Festsetzung, nach der Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO in den WA-Gebieten nicht zulässig sind, wurde getroffen, da sich die betreffenden Ausnahmen wegen der beschränkten Größe der WA-Gebiete nicht einfügen würden.

5.2 Erschließung

Die Anbindung des Planbereiches erfolgt über eine von der Elisenstraße abzweigende Stichstraße (Nr. 662). Im vorderen Teilstück befindet sich ein kleiner Platz, u. a. als Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge. Die Straße wird in nördlicher Richtung als verkehrsberuhigte Mischfläche (Fahrbahn, Fahrrad- und Fußweg) bis zur Rasenspielfläche geführt, in westlicher Richtung schließt sich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der WA 1 und WA 2 Flächen an.

Die öffentlichen Parkplätze sind in den Straßenraum des kleinen Platzes integriert. Der Rasenspielplatz ist fußläufig außerdem über das Flurstück 609/40 direkt von der Hochstraße erreichbar.

Haltestellen des ÖPNV sind in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden.

5.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die Stellplätze sind entweder den Grundstücken direkt zugeordnet oder befinden sich in kleinteiligen Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Wohngebiete. Die Fahrradstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist, soweit nicht bereits vorhanden, vorgesehen. Alternativ ist eine Wärmeversorgung aus der danebenliegenden Schule möglich. In einem weiteren Schritt wäre dann mittelfristig die Versorgung mit Wärme aus dem geplanten Stadtwerkenetz denkbar.

In der Elisenstraße liegt eine Mischwasserleitung, die überlastet und sehr begrenzt aufnahmefähig ist. Mit dem Bau der regenwassertechnischen äußeren Erschließungsanlagen ist erst langfristig zu rechnen. Aus diesem Grund soll das anfallende Regenwasser innerhalb des Bebauungsplangebietes versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers, das auf den privaten Grundstücken anfällt, soll durch Anlegen von Teichen, Mulden, etc. auf den entsprechenden Grundstücken ermöglicht werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll in 2,0 bis 3,0 m breiten, neben der Straße liegenden Mulden versickert werden. Ausgenommen davon ist die geplante Straßenfläche zwischen den Grundstücken Elisenstraße 13 und 15 (Flurstück 40/7), die über die dort vorhandene Regenwasserleitung entwässern kann. Es ist sicherzustellen, daß kein Regenwasser ohne Regenwasserrückhaltung in den Flutgraben eingeleitet wird, da sonst das schadlose Ableiten des Oberflächenwassers gefährdet wäre.

Eine unmittelbar von der Verkehrsbelastung ausgehende unzumutbare Verschmutzung des abfließenden Regenwassers durch Kfz-Emissionen wie Abrieb, Verbrennungs- und Korrosionsprodukte ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Die Regenwasserversickerung hat umwelttechnisch positive Auswirkungen. Die Erschließungskosten können durch den Verzicht auf die Regenwasserkanalisation gesenkt werden.

Das Schmutzwasser wird über eine neu zu bauende Kanalisation in das vorhandene Abwassernetz übernommen. Parallel zu der o. g. RW-Leitung liegt auf dem Flurstück 40/7 eine Schmutzwasserleitung, an die das geplante SW-Entsorgungsnetz des B-Plan-Gebietes angeschlossen werden kann.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Gem. der gesetzlichen Anforderung zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren ist die vorhandene Grünsituation ermittelt und die Durchgrünung des Plangebietes im Rahmen eines Grünordnungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren durch ein Landschaftsplanungsbüro entwickelt worden. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in die zeichnerische Darstellung und in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen. Danach können die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitgehend innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Zur vollen Kompensation des Eingriffes fehlen lediglich 250 m², also kann der Eingriff zu über 90 % kompensiert werden. Alle

sinnvoll erscheinenden und möglichen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Grünordnungsplan getroffen und in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Bebauungsplangebiet ist verkehrlich voll erschlossen, mit der nötigen Infrastruktur versorgt und liegt inmitten eines bereits bestehenden Wohngebiets, welches durch die Schaffung der Baumöglichkeiten sinnvoll verdichtet wird. Die städtebauliche Verdichtung an dieser Stelle hilft den Landschaftsverbrauch für Neubaumaßnahmen im Außenbereich einzuschränken.

Der Bebauungsplan basiert auf einem vom Stadtplanungsamt entwickelten städtebaulichen Konzept. Bebauung, Erschließung, Durchgrünung, Stellplatzflächen usw. sind auf dieses Konzept abgestimmt.

Ein teilweiser Verzicht auf den durch das o. g. Konzept hervorgerufenen Eingriff ist städtebaulich nicht vertretbar und aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht nicht geeignet, um die volle Kompensation zu erreichen. Die Zuordnung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, da sich im naturräumlichen und städtebaulichen Zusammenhang zum Plangebiet keine geeigneten Flächen befinden.

Unter Berücksichtigung der Gesamtsituation und Abwägung aller Belange ist es vertretbar, in diesem voll erschlossenen innerstädtischen Bereich eine angemessene Verdichtung zur Abdeckung des dringenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Lübeck planungsrechtlich zu ermöglichen, obwohl die Kompensation des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht voll erfolgen kann.

Die Kurzfassung des Grünordnungsplanes ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung gewährleisten.

5.7 Altlasten/Emissionen

Gemäß der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung des Bebauungsplangebietes wurden 6 Bodenproben entnommen und auf die nutzungsspezifischen Schadstoffe untersucht. Alle Bodenproben weisen mit Ausnahme der PAK-Konzentration in einer Probe der Bohrung 6 durchgehend unauffällige Schadstoffkonzentrationen auf. Die erhöhte PAK-Konzentration in der Bodenprobe aus der Bohrung 6 ist bedingt durch eine ca. 0,2 m mächtige Lage aus Kohlen- und Ascheresten in der Auffüllung. Aufgrund der geringen Wasserlöslichkeit der PAK in der Bodenprobe aus der Bohrung 6 und der geringen Konzentrationen aller anderen untersuchten Schadstoffe, besteht nach gegenwärtiger Kenntnis im Untersuchungsgebiet keine Gefährdung des Grundwassers und anderer Schutzgüter, d. h. Gefahrenabwehrmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die im Bereich der Bohrung 6 angetroffenen Kohlen-Aschereste sind im Rahmen von Tief- und Erdbauarbeiten unter Aufsicht eines Gutachters/Sachverständigen zu separieren und gemäß LAGA-Richtlinie zu bewerten und einer Verwertung bzw. der Entsorgung zuzuführen.

Der Lageplan mit den gekennzeichneten Entnahmenstellen der Bodenproben ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt ca. 60 m von der Hauptverkehrsstraße Schwartauer Allee und ca. 120 m von der Bahnlinie Lübeck-Kiel/Puttgarden. Die zukünftige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird vom Lärm belastet.

Der Orientierungswert des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von tags 55 dB wird nur leicht überschritten. Diese Überschreitung ist tolerierbar. Der Orientierungswert nachts wird an allen Immissionspunkten überschritten. Die Pegelüberschreitung liegt zwischen 3,9-4,6 dB.

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in bezug auf den Verkehrslärm ist nicht erforderlich, da aufgrund der neuen Wärmeschutzverordnung eine Doppelverglasung der Fenster vorgeschrieben ist und dementsprechend die schalltechnischen Anforderungen an die Dämmmaße erfüllt werden.

Neben der Berechnung von Geräuschimmissionen durch die Schwartauer Allee und die Bahnstrecke, wurden auch die Geräuschimmissionen durch Ballspielen auf der Rasenspielfläche Wilhelmshöhe untersucht. Beurteilt wird das Berechnungsergebnis folgendermaßen: Die Immissionswerte der 18. BImSchV werden eingehalten. Eine Überschreitung der Richtwerte tritt nur sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeit von 13-15 Uhr auf. Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeit gespielt wird, wurden für das nächstliegende geplante Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Sollten Ballfanggitter notwendig sein, so wird das Grünflächenamt, das für die Rasenspielfläche zuständig ist, die Ballfanggitter, z. B. durch Gummipuffer so ausführen, daß es zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung kommt.

6. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelten Kosten:

6.1	Straßenbau	ca.	180.000,-- DM
6.1.1	Straßenbäume	ca.	7.150,-- DM
6.2	Entwässerung	ca.	190.000,-- DM
6.3	Wasser	ca.	56.000,-- DM
6.4	Elektrizität	ca.	41.000,-- DM
6.5	Gasversorgung	ca.	50.000,-- DM
6.6	Ausgleichsanteil nach GOP*		
	für öffentliche Flächen Gesamtkosten	ca.	1.140,-- DM
6.7	Ausgleichsanteil nach GOP*		
	für private Flächen	ca.	7.350,-- DM
	Gesamtkosten	ca.	533.000,-- DM

*jeweils ohne Grundstückspreis

Der Ausgleichsanteil nach GOP für öffentliche Flächen wird durch Erschließungsbeiträge gedeckt. Die Kosten für eine alternative Wärmeversorgung über die Schule Wilhelmshöhe sind zum derzeitigen Planungsstand nicht zu ermitteln. Nach der Vollkostenrechnung würden die Kosten sowohl für eine Wärmeversorgung über Schule wie auch über das geplante Stadtwerkenetz (Fernwärme) im Rahmen der Kosten für eine herkömmliche Gasversorgung liegen.

Die Kosten für den Ausgleichsflächenanteil für private Flächen sind vom jeweiligen Eingriffsverursacher zu tragen.

Die Stichstraße 662 einschließlich der Wendehammer sind erschließungsbeitragsfähige Anlagen.

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erweiterungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben.

Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

Lübeck, **27. Feb. 97**
61 - Stadtplanungsamt
Mi/Ru/Ti/Th
27.02.97 BEGR0531.DOC

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Im Auftrag



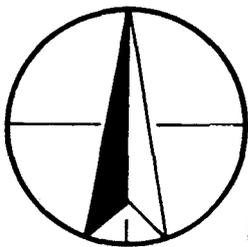
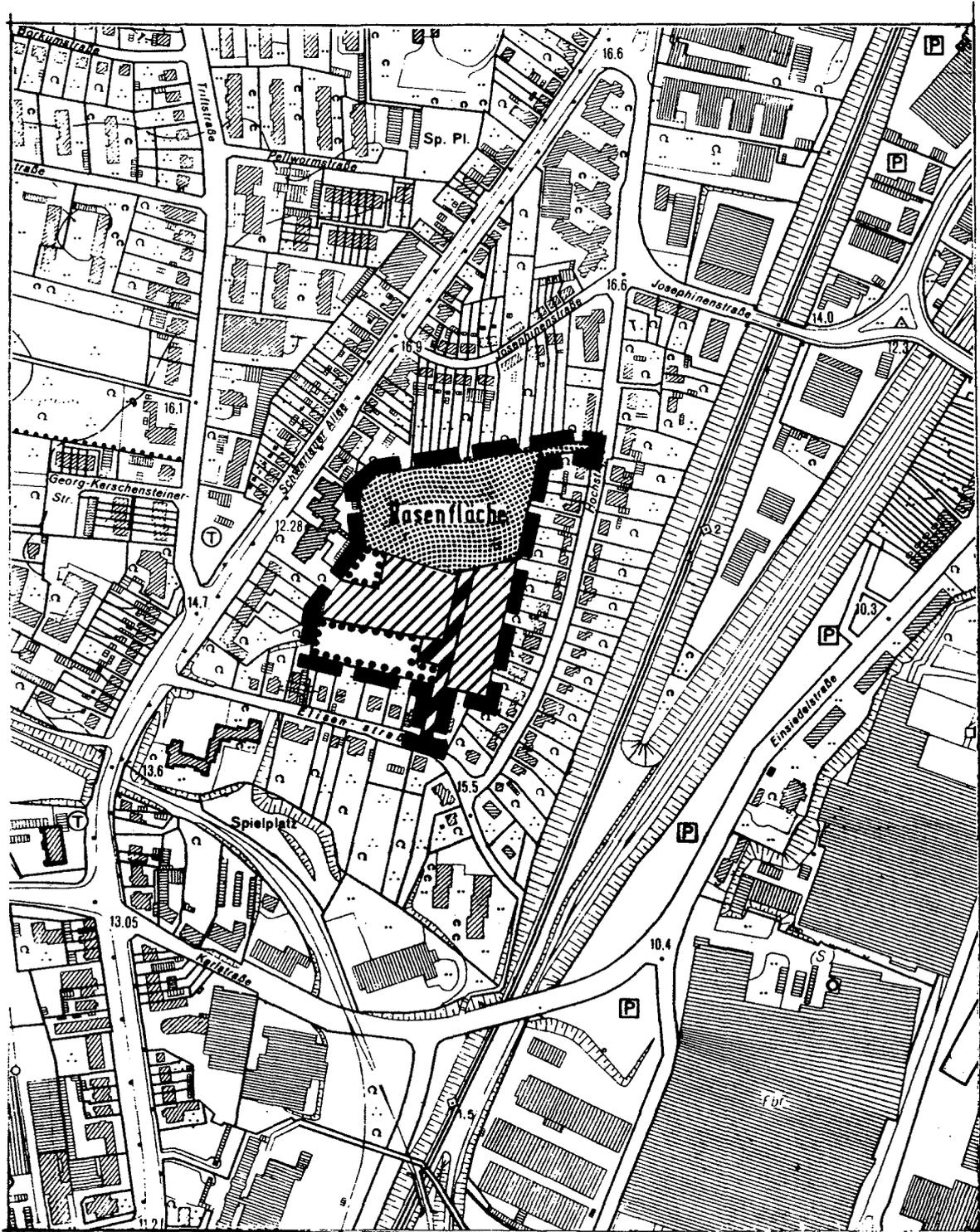
Zahn

Dr. - Ing. Zahn

Bruckner

Bruckner

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 05.31.03 SCHWARTAUER ALLEE / WILHELMSHÖHE (3. ÄNDERUNG)



M 1:5000

LEGENDE

-  allgemeine Wohngebiete
-  verkehrsberuhigte Straße
-  Gemeinbedarfsfläche
-  Rasenfläche
-  Bebauungplangrenze

Anlage 1 zur Begründung

Kurzfassung des GOP-Textes zum B-Plan Nr. 05.31.03

- Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

1. Bestandssituation (Erhebungen 1994)

Lage/Ortsbild

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord nördlich der Eisenstraße (Anbindung durch eine Stichstraße) zwischen Schwartauer Allee und Hochstraße und umfaßt eine Fläche von rd. 2,36 ha (1,31 ha überplant, künftige Baufläche; 1,05 ha Sportplatz inkl. randliche Pflanzstreifen). Es gibt Bereiche starker Nutzung, wie befahrene Sand- und Schotterflächen um die Asylbewerberunterkunft und Flächen, die weitgehend Siedlungsbrache darstellen mit einer Vielzahl blühender Kräuter ruderaler Staudengesellschaften. Ferner einen als Spielwiese genutzten Rasensportplatz, der durch bepflanzte Wälle zur bestehenden Siedlung abgegrenzt ist.

Das Plangebiet ist dreiseitig eng durch Bebauung (v. a. Einzelhausgrundstücke) eingefaßt und es entsteht dadurch der Eindruck einer Art "Innenraum", der im östlichen Teil durch den freien, nicht durch Gebäude verstellten Blick auf den Rasensportplatz räumlich erweitert, ansonsten durch die inneren Strukturen des Gebietes (Gebäude, Gehölzbestände) stark gegliedert ist. Ortsbildprägend wirken insbesondere die alten, großen Bäume (v. a. Pappelgruppe im Norden, Kastanie und Linde im Südwesten, Linde und Kastanie im Zufahrtbereich) sowie die Fehlahornhecke als Abgrenzung zum Schulgrundstück.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Landschaftsbildes ist der prägende Gehölzbestand innerhalb der künftigen Bebauung einzubeziehen und zu erhalten.

Bodenfunktionen/Grundwasser

Da rd. 58% der künftigen Baufläche seit Jahren nicht mehr gedüngt oder sonstwie mit Stoffen behandelt werden, ist davon auszugehen, daß die Böden sich diesbezüglich hier weitgehend regeneriert haben und besondere Pufferfunktionen (Filterung/Abbau) gegenüber umweltbelastenden Stoffen übernehmen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Die Ergebnisse einer Bodenuntersuchung weisen sehr gute Voraussetzungen zur Realisierung einer ökologisch wünschenswerten, offenen Oberflächenentwässerung mit Versickerung/Verdunstung in Mulden nach, die Grundwassertiefe liegt zwischen 4,90 m und 5,90 m unter Gelände.

Biotopfunktionen/Gehölzbestand

Im Zusammenwirken mit Hecken, Einzelbäumen und sonstigen Gehölzbeständen weisen die brachgefallenen Ruderalstauden-Bereiche eine relativ hohe Strukturdichte und Standortvielfalt auf, wobei die ökologische Wertigkeit weniger hinsichtlich hochspezialisierter Arten gegeben ist als vielmehr in einer allgemeinen Bedeutung. Es handelt sich um einen inselartigen Rückzugsraum für die Tier- und Pflanzenwelt innerhalb ansonsten verstädterter Strukturen. Derartige "Trittsteinbiotop" haben besondere Bedeutung für die Vernetzung von übergeordneten Biotopstrukturen (Überwindung größerer, biotopfreier Distanzen; Wiederbesiedlung neu entstehender Biotop und dgl.) vor allem durch in besiedelten Bereichen. Die Fläche ist in diesem Zusammenhang aufgrund der Lage zwischen strukturreichen Freiflächen inkl. Kleingärten im Westen (Bereich Falkenfeld) sowie ungenutzten Flächen auf der Bahntrasse bzw. auf Gewerbeflächen im Bereich Burgtorhafen im Osten als Verbindungselement zu sehen.