

## BEGRÜNDUNG

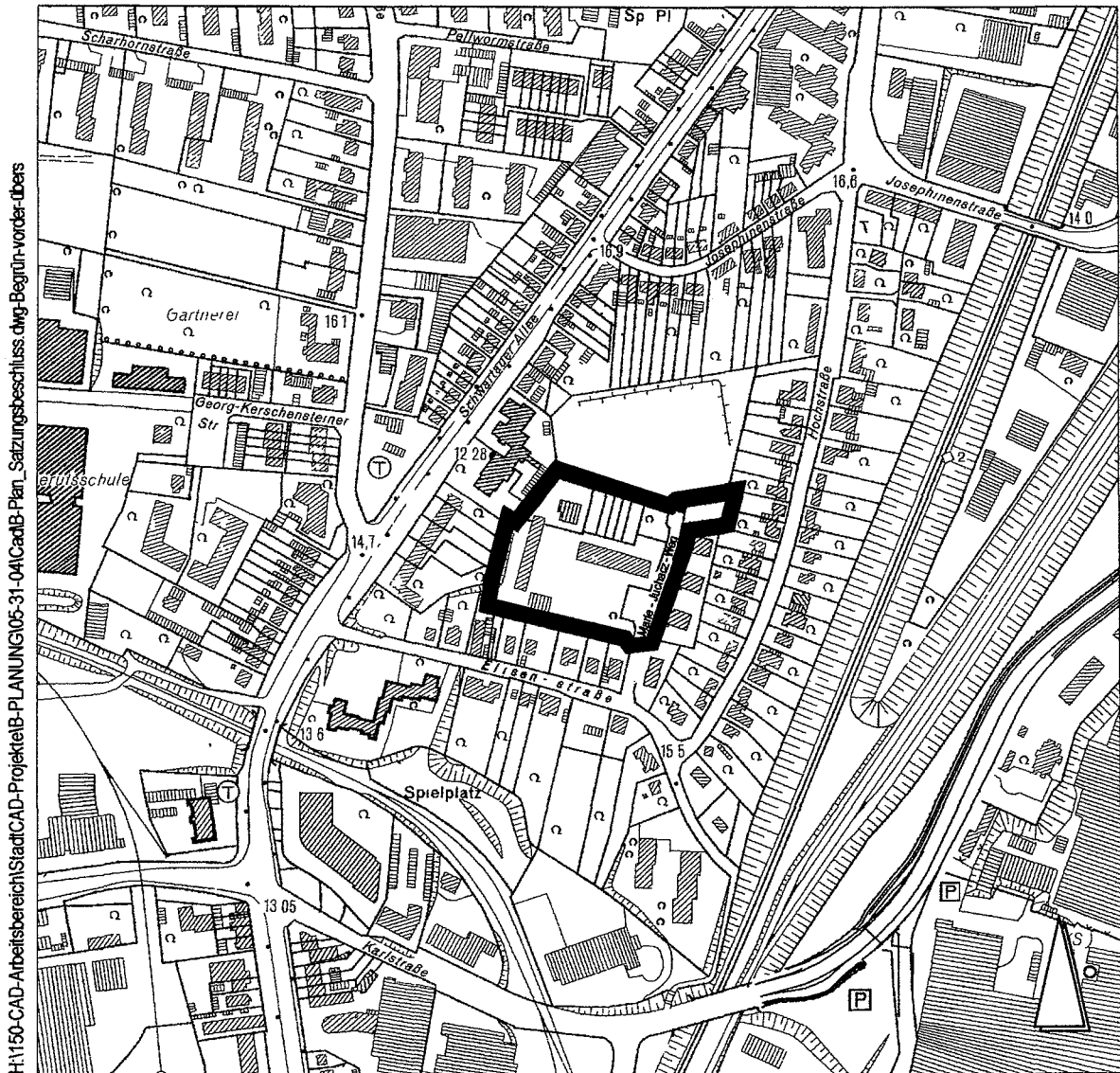
§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan  
05.31.04 - Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe  
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Fassung vom 25. Sept. 2006

Übersichtsplan

Lageplan M. 1:5.000



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Städtebauliche Vergleichswerte</b> .....	2
1.1	Flächenwerte .....	2
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b> .....	2
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation</b> .....	2
3.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	2
3.2	Bisherige Festsetzungen .....	3
3.3	Entwicklung aus anderen Planungen .....	3
3.4	Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens .....	3
<b>4</b>	<b>Planungsgrundsätze</b> .....	3
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung</b> .....	4
5.1	Künftige bauliche Entwicklung .....	4
5.2	Erschließung .....	4
5.3	Parkplätze, Stellplätze .....	4
5.4	Ver- und Entsorgung .....	4
5.5	Grünordnungsplan .....	4
5.6	Gestalterische Festsetzungen .....	5
5.7	Umweltschutz .....	5
<b>6</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b> .....	6
<b>7</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	6
<b>8</b>	<b>Übersichtsplan</b> .....	6

## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	1,0021 ha
- Wohngebiete	0,6557 ha
- Verkehrsfläche	0,1074 ha
- Fläche für Gemeinbedarf	0,1022 ha
- Grünflächen	0,1368 ha

### 1.2 Wohnungen

- Bestand	12
- Geplant	14

### 1.3 Öffentliche Parkplätze Bestand

5

### 1.4 Einwohnerzahl insgesamt

~ 78

(~3 E/WE)

Einwohner zusätzlich

~ 42

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung St. Lorenz, Flur 22. Er umfasst die Grundstücke

40/76, 40/75, 40/77, 40/78 tlw., 40/63, 40/64, 40/62, 40/74, 40/61, 40/60, 40/59, 40/58, 40/57, 40/67, 40/68, 40/69, 40/70, 40/71, 40/72 und 40/73.

Das Plangebiet ist begrenzt:

- Im Westen von den Wohngrundstücken Schwartauer Allee 104-120 und dem Schulgrundstück der Schule Wilhelmshöhe, Schwartauer Allee 132-134 und das Wohngrundstück Elisenstraße 1 b,
- im Süden durch die Wohngrundstücke an der Elisenstraße 1 b-13,
- im Osten durch die Wohngrundstücke Marie-Juchacz-Weg 2-18,
- im Norden durch die Rasenspielfläche Wilhelmshöhe.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

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

Der Geltungsbereich umfasst auch 12 Reihenhäuser, die in Gruppenselbsthilfe entstanden. Im Rahmen ihrer Genehmigung sind zahlreiche Dispense erlassen worden, die die 4. Änderung des Bebauungsplanes nachzeichnet.

Im Westen des Plangebietes wird eine Baracke von einem Taubenzüchterverein und der Siedlergemeinschaft Hochstraße genutzt. Im Süden gibt es einen Geräteschuppen des Bereiches Stadtgrün und ein Oberbodenlager.

Mit der Aufgabe der vorgenannten Nutzungen kann die bauliche Entwicklung abgeschlossen werden.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Die Flächen liegen im Bebauungsplan 05.31.00 – Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

### 3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck der am 30.08./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 (sowie seiner Änderungen) entwickelt.

### 3.4 Zulässigkeit des „vereinfachten“ Verfahrens

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Das „vereinfachte“ Verfahren ist zulässig, da das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert wird, also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt und die Abweichungen von mindermem Gewicht sind. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die Grundstücke Marie-Juchacz-Weg ergangenen Dispense bzw. Befreiungen werden in diesem Bebauungsplan nachgezeichnet.

Da die Vorprüfung ergeben hat, dass durch den B-Plan im UP-pflichtiges Vorhaben nicht zugelassen werden wird und bei der Umsetzung der Planung erhebliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten sind, haben die Bereiche Naturschutz und Umweltschutz diesem Verfahren zugestimmt.

## 4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufgabe der Nutzungen durch den Bereich Stadtgrün, der Taubenzüchter und der Siedlergemeinschaft soll der Bebauungsplan die Folgenutzung vorbereiten. Es werden die Voraussetzungen geschaffen Reihenhäuser zu bauen, die hier in Gruppenselbsthilfe entstehen sollen.

Die Umnutzung ist die flächen- und kostensparendste Mobilisierung von Bauland, stärkt die Innenentwicklung und verbessert die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

In den festgesetzten Wohngebieten können 1- bis 2-geschossige Wohngebäude in Hausgruppen entstehen. Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll sichergestellt werden, dass gebietsbezogene Nutzungen zur Deckung des täglichen Bedarfs grundsätzlich zulässig sind. Dagegen soll der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Wohnnutzung weitgehend vor möglichen Störungen schützen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen soll diese Intention noch unterstützen. Sie ist auch im Hinblick auf die konkrete Planung erforderlich – kleine Grundstücke, Anzahl der Stell- und Parkplätze – und soll die Bebauung mit Häusern für Familien in ausreichendem Umfang sichern. Im Wesentlichen sind die textlichen Festsetzungen aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung ist über den Marie-Juchacz-Weg gesichert. Über die Elisenstraße und die Schwartauer Allee ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Schwartauer Allee in einer Entfernung von unter 300 m und genügen den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP).

### **5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen**

Die öffentlichen Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Um eine größtmögliche Wohnruhe zu ermöglichen sind die Stellplätze in Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst.

### **5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Versorgungs- und Schmutzwasserleitungen sind im Marie-Juchacz-Weg vorhanden. Wegen der fehlenden Regenwasserleitung muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickern. Eine Nutzung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

### **5.5 Grünordnungsplan (GOP)**

Die vorgesehene Bebauung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft. Die Aufgabe der unter Pkt. 3.1 beschriebenen Nutzung bringt eine wesentliche Verbesserung des

Wohnumfeldes für die bereits vorhandene Wohnnutzung. Über die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern hinaus ist erfahrungsgemäß mit einer privaten Grünnutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu rechnen.

#### 5.6 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen wurden getroffen, um eine Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Sie sind aus der 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden.

#### 5.7 Umweltschutz /Emissionen-Lärm

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 bereits dadurch 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 die nächstliegenden bereits gebauten Gebäude passive Lärmschutzmaßnahmen im Urplan festgesetzt und realisiert. Sollten Ballfanggitter notwendig sein, so wird der Bereich Schule und Sport das für die Rasenspielfläche zuständig ist, die Ballfanggitter, z. B. durch Gummipuffer so ausführen, dass es zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung kommt.

## 6. Kosten

6.1 Durch den Bebauungsplan entstehen zur Zeit noch nicht bezifferbare Kosten für die Verlagerung der Nutzung des Bereiches Stadtgrün, die allerdings durch den Verkauf städtischer Grundstücke überkompensiert werden.

6.2 Versorgungsleitungen

Wasser, Gas, Strom

22.000,-- Euro zzgl. MwSt.

Die Kosten sind vom Erschließer zu tragen.

## 7. Umweltprüfung

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren eine Umweltprüfung entbehrlich.

## 8. Übersichtsplan

M. 1 : 1000

Lübeck, 25. Sept. 2006  
5.610.3 – Stadtplanung  
hdg/Ti  
19.09.2006

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag



Franz-Peter Boden  
Bäuerenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel

