

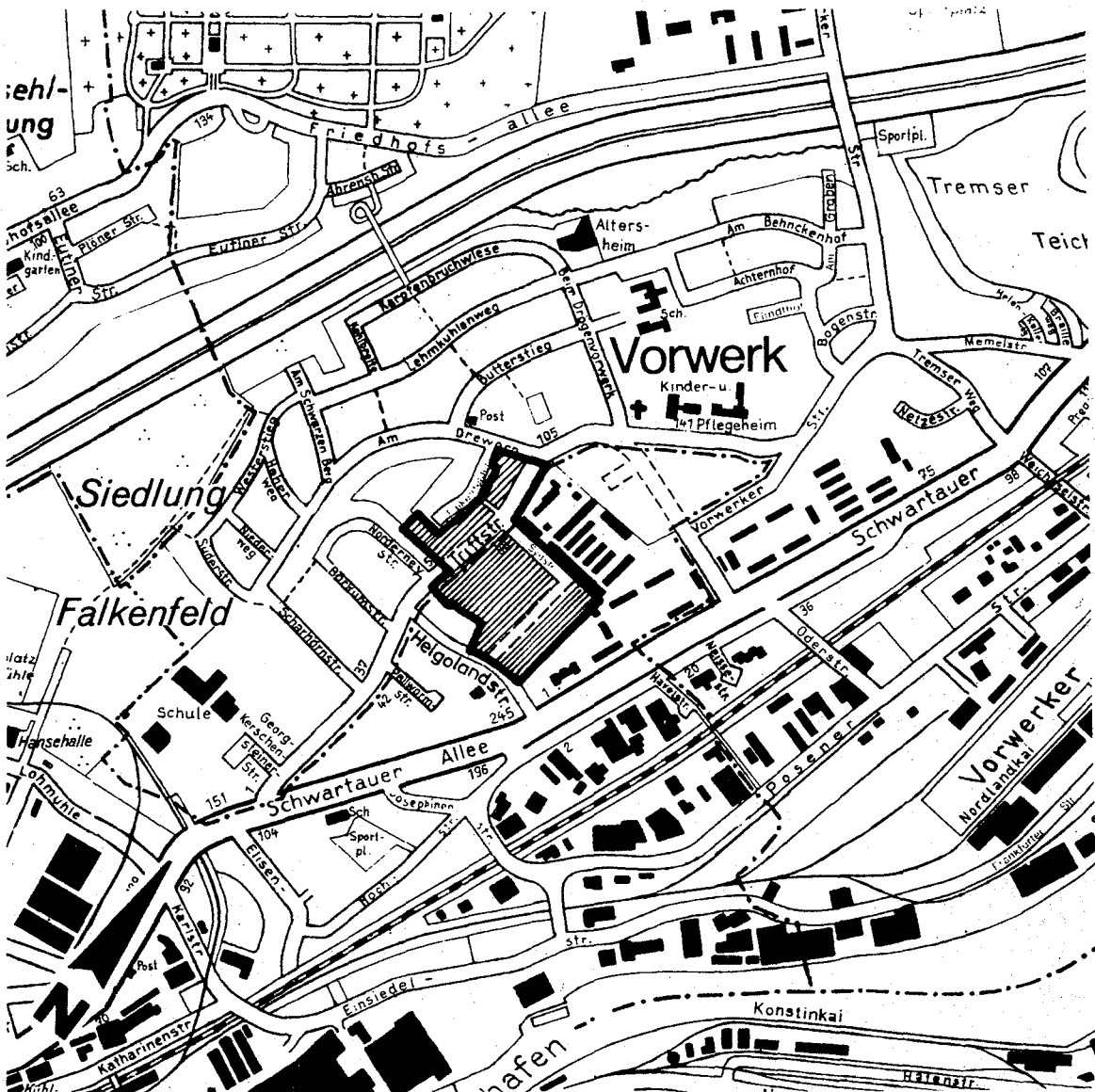
BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 05.38.04 (Neuaufstellung) - Triftstraße/Helgolandstraße -

Fassung vom 18.05.1992

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	8,80 ha
öffentliche Grünfläche Bolzplatz	0,19 ha
öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz	0,17 ha
Verkehrsfläche	1,50 ha
Allgemeine Wohngebiete	6,63 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,30 ha

1.2 Wohnungen gesamt

in vorhandenen Doppel- und Einzelhäusern	ca. 40
in Einzelhäusern geplant	ca. 3
in Geschosßbauten geplant	ca. 500

1.3 öffentliche Parkplätze ca. 150

1.4 Einwohnerzahl (geplant) ca. 1.500

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung Lübeck - St. Lorenz, Flur 22, Gemarkung Vorwerk, Flur 5.

Er umfaßt folgende Grundstücke

Gemarkung Lübeck - St. Lorenz:

Flur 22, Flurstücke 6/5, 528/6, 529/6, 530/6, 531/6, 532/6, 533/6, 534/6, 535/6, 537/6, 538/6, 539/6, 540/6, 6/3, 6/4, 583/5, 584/5, 585/5, 586/5, 5/8, 5/25, 5/23, 5/22, 5/21, 575/4 Gemarkung Vorwerk

Flur 5, Flurstücke 302/31, 303/31, 304/31, 305/31, 306/31, 307/31, 308/31, 309/31, 310/31, 311/31, 312/31, 313/31, 314/31, 315/31, 316/31, 317/31, 318/31, 319/31, 321/31, 31/125, 31/235, 31/236, 322/31, 31/82, 31/130, 31/132, 31/134, 50/33 tlw., 51/5 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet ist an der Triftstraße bereits mit Wohngebäuden (überwiegend Doppelhäuser) bebaut. Zwischen Helgolandstraße und Triftstraße wird eine Fläche von ca. 4 ha z. Zt. erwerbsgärtnerisch genutzt. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein kleiner Speditionsbetrieb,

der bei Realisierung der Wohnbaumaßnahme grundsätzlich verlagerungsbereit ist.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.38.04 erfaßt - bis auf die Fläche der Grundstücke Triftstraße 60 bis 88 und Triftstraße 65 bis 103 - wesentliche Teile des Bebauungsplanes 05.38.01 (Durchführungsgebiet Nr. 63) und die Grundstücke Triftstraße 61 - 63a des Bebauungsplanes 05.37.00. Der 1960 aufgestellte Plan sah nördlich der Helgolandstraße eine Randbebauung mit Wohnhäusern und anschließend gewerbliche Nutzflächen vor. Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sind bisher - bis auf den Speditionsbetrieb - nicht realisiert worden. Da eine derart umfangreiche gewerbliche Nutzung in direkter Nähe zu einer mehrgeschossigen Wohnbebauung heute nicht mehr den Ansprüchen an eine gesunde Wohnumwelt entspricht, wird eine Überarbeitung des Bebauungsplanes erforderlich. Die in den ursprünglichen Bebauungsplänen für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen werden durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes 05.38.04 ersetzt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Flächen für den dringenden Wohnbedarf - Geschoßwohnungen - in Lübeck bereitzustellen. Aufgrund seiner Lage und angrenzenden Nutzungsstruktur, der vorhandenen Infrastruktur in den angrenzenden Bereichen, der gesicherten Erschließung und Flächenverfügbarkeit bietet sich dieser Standort für die kurzfristige Realisierung von dringend benötigten Geschoßwohnungen an. Daneben soll der B-Plan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen innerhalb des Gebietes schaffen.

4.2 Entwicklung 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 genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In dem als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.38.04 sollen in Anlehnung an die angrenzend vorhandenen bis zu 4-geschossigen Wohngebäude punktuell bis max. 6 Geschosse auf den ehemaligen Gärtnerflächen (Gewerbeflächen) Geschoßwohnungen in 3- bis 4-geschossigen Gebäuden entstehen.

Die Festsetzung als WA-Gebiet ermöglicht neben einer Wohnnutzung auch dem Wohnen zugeordnete Nutzungen, wie z. B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, etc. Hierfür bietet sich der an der Helgolandstraße vorgesehene Einzelbaukörper im WA¹-Gebiet an.

Die geplante Neubebauung für Geschoßwohnungsbau gliedert sich in zwei viergeschossige punktuell 5- bis 6-geschossige, straßenparallele Riegel

entlang der Planstraße 555 und dazu rechtwinklig angeordnete dreigeschossige Gebäudezeilen. Dieses Konzept ermöglicht durch die vorgesehene, lediglich fußläufige Erschließung der dreigeschossigen Gebäude ein hohes Maß an Wohnruhe sowie weiträumige, wohnungsbezogene Freiflächen.

Die vorgesehenen Gebäudebreiten für die dreigeschossigen Baukörper und für die viergeschossigen Gebäude lassen unterschiedliche Wohnungsgrößen und Gebäudestrukturen als Zwei-, Drei-, bzw. Sechsspännertypen zu, wobei für alle Wohnungen eine ausreichende Besonnung gewährleistet werden kann. Die verhältnismäßig hohe städtebauliche Verdichtung der Baugebiete ist vorgesehen, um hier in relativ kurzer Entfernung zur Innenstadt und zu der bereits vorhandenen Infrastruktur möglichst vielen Haushalten Wohnmöglichkeiten zu bieten.

Die Infrastruktur des Gebietes wird um einen öffentlichen Kinderspielplatz, einen Bolzplatz und eine Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke ergänzt. Auf dieser Fläche ist die Errichtung einer Kindertagesstätte und ggf. einer Jugendhilfeeinrichtung und/oder Altentagesstätte vorgesehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Errichtung von ca. 500 Wohnungen. Für die Wa¹- und WA²-Gebiete wird von den Möglichkeiten des § 21 a (5) BauNVO (Erhöhung der GFZ um die Fläche notwendiger Tiefgaragenstellplätze) Gebrauch gemacht. Damit soll zum einen der gewünschten städtebaulichen Konzeption und punktueller Verdichtung bei gleichzeitiger Freihaltung größerer, zusammenhängender Frei- und Grünflächen Rechnung getragen werden. Zum anderen soll dadurch ein angemessener Anreiz und Ausgleich für die städtebaulich wünschenswerte, unter wirtschaftlichem Aspekt allerdings aufwendigere Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen geschaffen werden.

Im Hinblick auf die Festsetzung, daß die erforderlichen Stellplätze für die Wohngebiete WA¹ bis WA⁴ nur in den festgesetzten Tiefgaragen zulässig sind, ergeben sich relativ große Tiefgaragenflächen. Hinzu kommt, daß die für die Geschosswohnungen erforderlichen Nebenräume wegen der Höhenbeschränkungen des Bebauungsplanes überwiegend im Keller untergebracht werden müssen und daß sich bei dem vorgesehenen Wohnungsschlüssel zumindest für die Wohngebiete 1 und 2 (relativ kleine Wohnungen) ein hoher Stellplatzbedarf ergibt. Die gemäß Baunutzungsverordnung mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um 50% für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche reicht zur Abdeckung des Stellplatznachweises nicht aus. Es ist deshalb eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen worden. Die Überschreitungen haben nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da beabsichtigt ist, daß die Tiefgaragen ca. 60 cm mit Erdreich überdeckt und begrünt werden.

Im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Speditionsbetrieb. Auf dem Betriebsgrundstücke steht ein Wohnhaus mit insgesamt 3 Wohnungen und eine z. Zt. an die Spedition vermietete Mehrzweckhalle mit integriertem Bürotrakt. Die Grundstückseigentümerin ist grundsätzlich bereit, die gewerbliche Nutzung an diesem Standort

aufzugeben und das Grundstück für die beabsichtigte Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen. Es wird angestrebt, die Speditionsfirma in ein Gewerbegebiet zu verlagern. Gewerbegrundstücke im Besitz der Hansestadt Lübeck, die für die Umsiedlung in Frage kämen, sind vorhanden bzw. werden z. Zt. durch Bauleitplanung vorbereitet. Die Hansestadt Lübeck ist bereit, dem Speditionsbetrieb ein entsprechendes Grundstück zur Verfügung zu stellen. Dieses Angebot wird vom Betriebsinhaber grundsätzlich akzeptiert. Die in Frage kommenden Gewerbegebiete haben alle einen sehr guten Anschluß an überregionale Verkehrswege, so daß auch von daher für den Speditionsbetrieb optimale Bedingungen geboten werden können. Eine Betriebsverlagerung hätte auch den Vorteil, daß bereits vorhandene Wohngebiete (an der Triftstraße) tlw. entlastet würden.

In den festgesetzten WA-Gebieten mit zulässiger eingeschossiger Bebauung wird die Zahl der Wohneinheiten auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt, um in den Gebieten mit Einfamilienhauscharakter ein Höchstmaß an Wohnruhe gerade auch auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zu gewährleisten.

5.2 Erschließung - Parkplätze

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Helgolandstraße und die Triftstraße, die innere Erschließung des geplanten Geschoßwohnungsbaus durch die Syltstraße und eine neue geradlinige Verbindungsstraße (Allee) zwischen Helgoland- und Syltstraße. Durch die vorgesehene Gestaltung/Ausbau dieser Alleestraße soll eine prägnante, attraktive Straßenraumgestaltung erreicht werden. Die öffentlichen Parkplätze werden in 2 Parkstreifen angeordnet - mit Einbahnstraßenerschließung - und neben den seitlichen Fußwegen durch einen breiten, mittig angeordnetem Fußweg als eine angemessene Wegeverbindung mit - begrenzter - Aufenthaltsqualität ergänzt. In Verbindung mit den Parkplätzen an der Syltstraße steht damit eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze für den Geschoßwohnungsbau zur Verfügung.

Die Einmündungen an der Planstraße 555 in die Helgolandstraße und Syltstraße werden so gestaltet, daß Fußgänger die vorhandenen bzw. neuen Fußwege sicher erreichen können und Gefährdungen ausgeschlossen sind.

Die Syltstraße und die Planstraße 555 sind erschließungsbeitragsfähig. Auf der Ostseite der Triftstraße ist der Ausbau eines Geh- und Radweges vorgesehen. Hierbei handelt es sich um eine beitragsfähige Maßnahme nach Straßenausbaubeitragssatzung.

5.3 Stellplätze, Garagen

Für die Geschoßwohnungsbauten sind die Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, um die Freiflächen zu erhalten und die Störungen für die Wohnbebauung herabzusetzen.

5.4 Grün- und Spielflächen

Für das geplante Neubaugebiet wurde parallel zur städtebaulichen Konzeptentwicklung ein Grünordnungsplan durch ein Landschaftsplanungsbüro aufgestellt (s. Anlage). Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in den B-Planentwurf eingeflossen. Der über die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen hinaus erforderliche

Ausgleich kann durch Extensivierung und Verbesserung der Strukturvielfalt auf der in städtischem Eigentum befindlichen Feuchtgrünlandfläche zwischen der Straße "Am Behnckenhof" und der A 1 realisiert werden. Art und Umfang der Maßnahmen bedürfen einer späteren Konkretisierung.

Der Bolzplatz und der Kinderspielplatz werden mit einer Größe von ca. 3.600 m² in einer öffentlichen Grünfläche an der Syltstraße angeordnet. Der Einzugsbereich für den Bolzplatz umfaßt die Bezirke Falkenfeld und Vorwerk. Der Bolzplatz wird einen allseitigen Ballfangzaun und einen bepflanzten, abschirmenden Lärmschutzwall erhalten.

Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist, soweit nicht bereits vorhanden, vorgesehen. Die äußere Erschließung ist gesichert.

Der westliche Teil des B-Plan-Gebietes - vorhandene Bebauung entlang der Triftstraße zwischen den Grundstücken Nr. 60/61 und 103 - ist durch bestehende Entwässerungsleitungen abwassertechnisch erschlossen.

Eine getrennte Kanalisation liegt in der Triftstraße zwischen den Grundstücken 79/84 und der nördlichen B-Plan-Grenze.

Südlich von von o. g. Grundstücken bis zur Helgolandstraße liegt eine Mischwasserleitung, die stark überlastet ist - Rückstau über dem Gelände - und darf keine zusätzlichen aus der geplanten gartenseitigen Vergrößerung der Bebauung resultierenden Regenwassermengen aufnehmen. Aus diesem Grunde muß in der Triftstraße parallel zur vorhandenen Mischwasserleitung eine Regenwasserleitung auf der Länge von ca. 160 m verlegt werden. Für die im östlichen Teil des B-Plan-Gebietes vorgesehene Neubebauung ist die äußere entwässerungstechnische Erschließung durch die vorhandene Kanalisation gesichert. Die innere Erschließung soll durch den Bau der Regen- und Schmutzwasserleitungen in der Sylt- und Planstraße 555 gesichert werden.

Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralkläwerk. Die Einleitung in das ZKW erfolgt im Rahmen der Erlaubnis vom 18.11.1980. Der Ausbau erfolgt auflagengemäß.

Die Stadtwerke Lübeck bieten an, das Neubaugebiet mit Fernwärme zu versorgen. Das Heizwerk (ca. 50 m²) könnte im Keller eines Hauses untergebracht werden. Alternativ müßte ein Standort außerhalb des Bebauungsplangebietes für ein Blockheizkraftwerk (ca. 30 m x 10 m) gefunden werden.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan sollen die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung gewährleisten und eine im ganzen einheitliche, aber im Detail abwechslungsreiche Gestaltung sichern.

5.7 Erhaltung baulicher Anlagen

Die an der Triftstraße 65 bis 103 und Triftstraße 64- bis 88 in der "Weimarer Zeit" entstandene Arbeitersiedlung ist nach den textlichen Festsetzungen (Teil B Ziffer 9) zu erhalten. Diese Gebäude sind ein städtebaulich, insbesondere stadtgeschichtlich bedeutsames Dokument des Siedlungs- und

Arbeiterwohnungsbaus und bilden in ihrer sparsam gegliederten kubischen Architektur ein geschlossen erscheinendes Ensemble, das erhalten werden soll.

Die besondere städtebauliche Situation ergibt sich durch die bauliche Verknüpfung einzelner und streng gegliederter kubischer Baukörper sowie durch deren Einbindung in den angerartig erweiterten Straßenraum mit Hecken und Alleepflanzung. Dabei werden zweigeschossige flachgedeckte Doppelhäuser, die wie Ziegelblöcke wirken, durch dazwischenliegende eingeschossige bauliche Anlagen (Garagen, Nebenräume, Verbindungsmauern) zu einer geschlossen wirkenden Anlage zusammengezogen. Die klare und einfache architektonische Formgebung in sichtbarer Klinkervermauerung wird durch eine sparsam ornamentale Gliederung in Form eines plastisch ausgebildeten umlaufenden Ziegelbandes im Bereich der oberen Fenster unterstützt. Aus den vorgenannten Gründen sollen die Gebäude beidseitig der Triftstraße erhalten bleiben.

5.8 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Der Bolzplatz wird sowohl zur geplanten Neubebauung als auch zu den Grundstücken an der Triftstraße durch die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ausreichend abgeschirmt.

Die von dem benachbarten Kasernengelände ausgehenden Beeinträchtigungen werden durch die vorhandenen Fahrzeughallen weitgehend abgeschirmt. Für die Obergeschosse des nächstgelegenen Wohngebäudes an der Syltstraße ist der erforderliche Lärmschutz (Lärmpegelbereich II, vgl. Gutachten, Anlage 2) bereits durch die schon aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasungen gewährleistet. Von der Schließung der Lücke zwischen den Gebäuden auf dem BGS-Gelände kann abgesehen werden, da die Planung gegenüber dieser Baulücke keine Bebauung, sondern eine Grünfläche (Bolzplatz) vorsieht.

Der vorhandene Speditionsbetrieb an der Syltstraße soll entsprechend des grundsätzlichen Einverständnisses der Grundstückseigentümerin und des alleinigen Gesellschafters der Spedition auf ein städtisches Grundstück (GE-Gebiet) verlagert werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

6.2 Schutz von Kulturdenkmalen

Im Bereich der unbebauten Flächen des Bebauungsplanes sind steinzeitliche Funde aufgetreten. Das Amt für Vor- und Frühgeschichte beabsichtigt vor Baubeginn Grabungen durchzuführen. Form und Umfang der Arbeiten werden rechtzeitig mit dem Eigentümer abgestimmt.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten:

- Ausbau der Syltstraße und der Planstraße 555 ohne Grundstückserwerb	ca.	1.800.000,-- DM	✓
- Ausbau des Rad- und Gehweges sowie der Parkplätze in der Triftstraße	ca.	250.000,-- DM	✓
- Entwässerungstechnische innere Erschließung	ca.	495.000,-- DM	
- Trennung des MW-Systems in der Triftstraße	ca.	120.000,-- DM	
- Kinderspielplatz und Bolzplatz	ca.	300.000,-- DM	✓
- Bäume in der Syltstraße und der Planstr. 555	ca.	65.000,-- DM	✓
- Gasversorgung	ca.	115.000,-- DM	
- Wasserversorgung	ca.	125.000,-- DM	
- Stromversorgung	ca.	270.000,-- DM	
- Fernwärme	ca.	880.000,-- DM	
insgesamt	ca.	4.420.000,-- DM	

Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Es ist vorgesehen und mit dem zukünftigen Bauträger abgestimmt, daß die Erschließung des neuen Baugebietes auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages erfolgen wird.

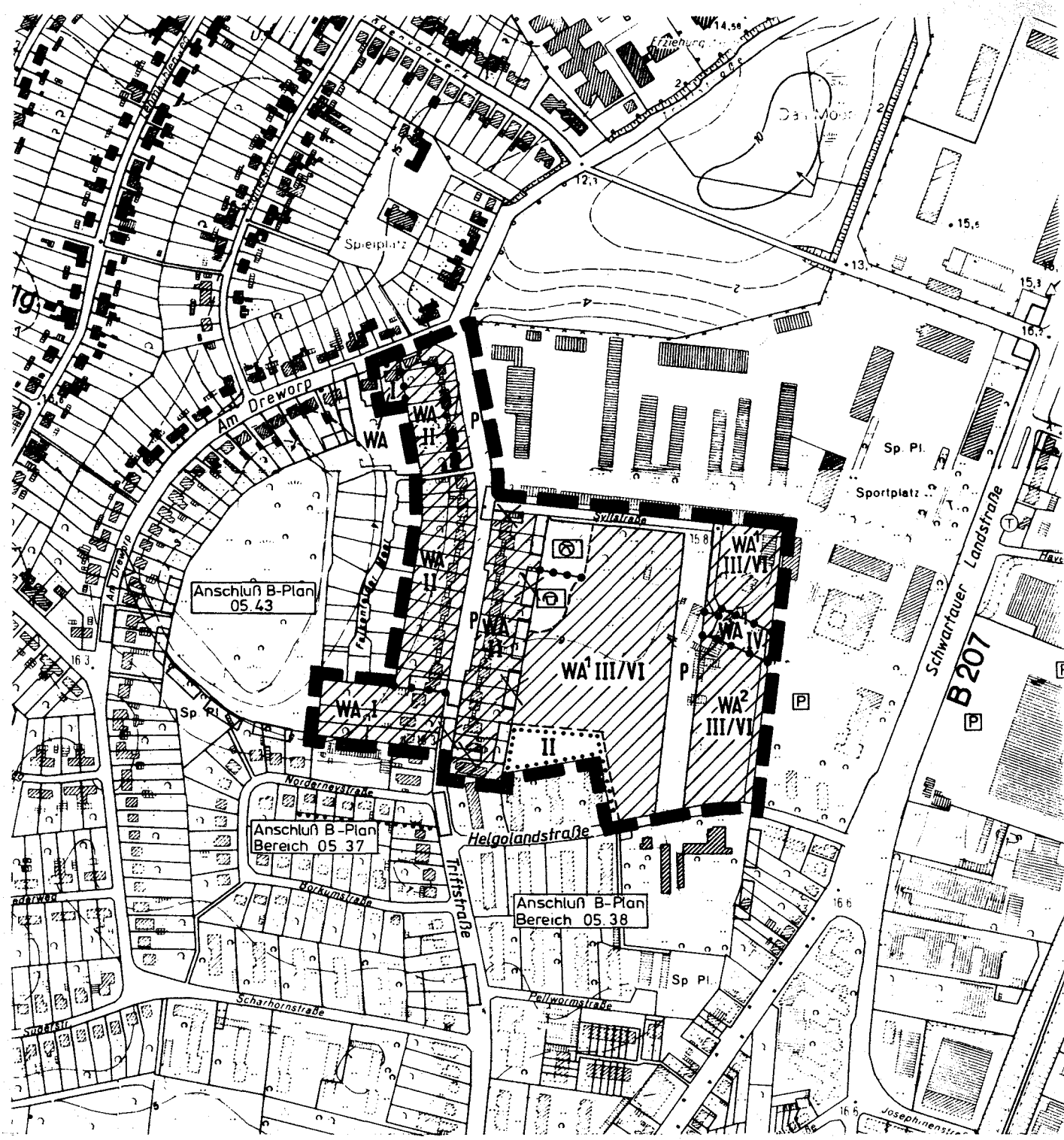
Lübeck, 18.05.1992
61 - Stadtplanungsamt
Pfl/Jei/Ru/br











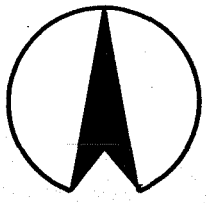
Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Zahn *Bruckner*
Dr. - Ing. Zahn Bruckner

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 05.38.04 TRIFTSTRASSE / HELGOLANDSTRASSE (NEUAUFSTELLUNG)



- Zeichenerklärung**
-  Flächen für den Gemeinbedarf
 -  Grenze des Geltungsbereiches
 -  Allgemeine Wohngebiete
 - III** Zahl der Vollgeschosse
 - P** Öffentliche Parkfläche
 -  Spielplatz
 -  Bolzplatz
 -  Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
 -  Grenze der Anchl. B-Pläne
 -  Wegfallende Grenze des B-Planes



M. 1:5000