

Begründung

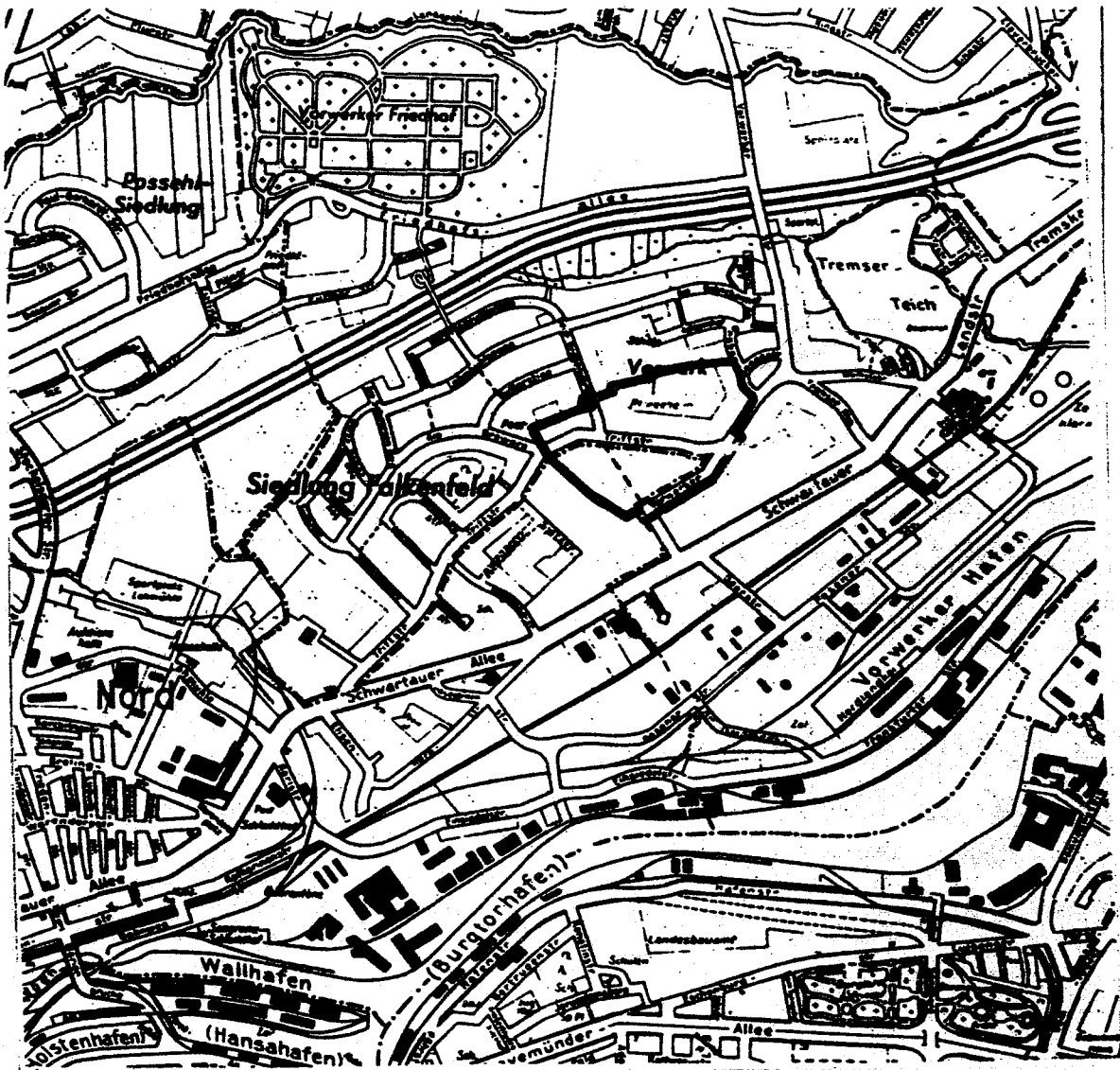
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 05.46.00 - Triftstraße / Heim Vorwerk / Das Moor -

Fassung vom 24.10.1986

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 20 000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	16,08	ha
Private Grünflächen	2,12	ha
Wasserflächen	0,55	ha
Verkehrsflächen	1,36	ha
Gemeinbedarfsflächen	8,44	ha
Wohngebiete	3,61	ha

1.2. Wohnungen gesamt 67

davon in Neubauten 55

1.3 Stellplätze / Garagen (Wohnungsbau) 67

öffentliche Parkplätze 28

1.4 Einwohner (Wohnungsbau) 200

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Ortsteil Vorwerk, Flure 3, 5, 7 und 22.

Er erfaßt die folgenden Grundstücke

Gemarkung Lübeck - St. Lorenz

Flur 3: Flurstück 87/17 tlw.

Flur 5: Flurstücke 1/6, 1/7, 6/5, 6/6, 6/8, 13/72 tlw., 13/14, 13/27, 13/28, 506/13 tlw., 50/33 tlw.

Flur 7: Flurstücke 37/5, 211/37, 237/37, 238/37, 239/37, 240/37, 32/1, 378/32, 150/32, 149/32, 148/32, 398/32

Flur 22: Flurstücke 354/4, 355/3, 654/1, 424/3, 2, 4/3, 4/4, 4/5.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzung

Nördlich der Triftstraße befinden sich die baulichen Anlagen des Kinder- und Pflegeheimes Vorwerk. Die zum Heim gehörenden unbebauten Flächen südlich der Triftstraße werden landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

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

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 31.10.1985 beschlossen, daß für den Bereich Triftstraße / Heim Vorwerk / Das Moor ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Durch eine Verlegung der Triftstraße auf eine Linie zwischen den Straßen "Beim Drögenvorwerk" und "Vorwerker Straße" soll eine Zusammenlegung zweier dem Heim Vorwerk gehörender und durch die Triftstraße voneinander getrennter Grundstücke ermöglicht und damit eine Entflechtung gegenseitiger Störungen des öffentlichen Verkehrs und des Heimbetriebes erreicht werden.

Außerdem übernimmt der Bebauungsplan nachrichtlich das geplante Regenwasserrückhaltebecken (gesondertes Planfeststellungsverfahren mit Beschluß vom 14.11.85), dessen Anlegung im Zuge der Sanierung der Regenwasservorflut für den Siedlungsbereich Vorwerk erforderlich wird.

Schließlich soll der Plan die Voraussetzungen schaffen, den flach geneigten Hang zwischen der BGS-Kaserne und der neu anzulegenden "Triftstraße" mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Eine Bebauung bietet sich an, weil diese stadtnah gelegene Restfläche gut erschlossen und die erforderliche weitere Infrastruktur im näheren Einzugsbereich vorhanden ist.

4.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde sowie seiner 80. Änderung vom entwickelt.

Die Planung des Regenwasserrückhaltebeckens sowie der Zu- und Ablaufleitungen sind mit Beschluß des Landesamtes für Wasserhaushalt und Küsten vom 14.11.85 festgestellt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan setzt das Grundstück des Heimes Vorwerk entsprechend seinem Bestand als Gemeinbedarfsfläche fest. Außerdem sind, um bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Kinder- und Pflegeheim zu schaffen, zusätzliche Bauflächen südlich der vorhandenen Triftstraße ausgewiesen. In den ausgewiesenen Reinen

Wohngebieten südlich der verlegten Triftstraße soll die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser und Reihenhäuser ermöglicht werden. Damit wird dem Bedürfnis der Bevölkerung nach dieser Wohnform Rechnung getragen. In den bereits bebauten Wohngebieten soll die städtebauliche Ordnung gesichert werden.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen worden. Mit dem Ausschluß der Ausnahmen in den Reinen Wohngebieten soll erreicht werden, daß die Wohnruhe nicht durch die Errichtung von Betrieben gestört wird. Derartige Betriebe, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs, sollen sich außerhalb des festgesetzten Reinen Wohngebietes ansiedeln. Der Ausschluß der Ausnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten soll sicherstellen, daß der vorhandene Wohngebietscharakter erhalten bleibt und daß keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeht.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise auf der Fläche des Kinder- und Pflegeheimes ist vorgenommen worden, um entsprechend dem Bestand und den voraussehbaren Bedürfnissen des Heimes auch Baukörper über 50 m Länge zu ermöglichen.

Durch die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen soll eine übermäßige bauliche Verdichtung verhindert werden.

5.2 Erschließung

Die Triftstraße im Bereich zwischen Beim Drögenvorwerk und Vorwerker Straße soll als öffentliche Straße aufgehoben werden. Eine Benutzung dieser zukünftigen Privatstraße durch allgemeinen Fußgängerverkehr ist möglich und erwünscht. Der als öffentliche Straße aufzuhebende Teil der Triftstraße soll umgestaltet werden. Durch die Festsetzung einer Bepflasterung soll der Fußwegcharakter dieses Straßenteiles betont und eine bessere Einbindung in die privaten Grünflächen erreicht werden. Der Charakter der Straße soll außerdem durch neu anzupflanzende Bäume betont werden. Diese sollen sich auf wenige Standorte konzentrieren, um eine optische Trennung der bebauten Flächen des Heims Vorwerk von den privaten Grünflächen zu verhindern. Die verlegte beitragsfähige Triftstraße trägt mit dazu bei, den Durchgangsverkehr aus der Siedlung Vorwerk herauszuhalten bzw. auf die Schwartauer Landstraße zu lenken.

Die Erschließung der rückwärtigen Flächen südlich der verlegten Triftstraße erfolgt über die beitragsfähige Stichstraße 610 und über private Wohnwege, deren Zugänglichkeit durch die Eintragung von Baulasten gesichert werden muß.

Die im Zuge des Ausbaues der verlegten Triftstraße und der Straße 610 entstehenden Böschungen entfallen, wenn die für die geplante Bebauung aus entwässerungstechnischen Gründen erforderliche Aufhöhung der Bauflächen durchgeführt wird.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße

Für die vorhandene Altbebauung und die Neubebauung sind die erforderlichen Parkplätze im Bereich der Triftstraße und der geplanten Stichstraßen ausgewiesen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind mit Ausnahme der vorgesehenen Reihenhausgrundstücke auf dem eigenen Grundstück zu erstellen. Die erforderlichen Stellplätze für die Reihenhausbauung werden in Gemeinschaftsgaragen konzentriert.

Für die Müllentsorgung der Grundstücke in dem Reinen Wohngebiet WR¹ ist ein Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße vorgesehen, der baulich in die Gemeinschaftsgaragenanlage integriert wird.

5.4 Spiel- und Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens sollen für die Bewohner des Heimes als Spiel- und Freizeitflächen unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes hergerichtet werden. Sie sollen auch der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Die vorhandene und geplante Wohnbebauung liegt im Einzugsbereich des vorhandenen öffentlichen Kinderspielfeldes Butterstieg. Dieser kann bei entsprechendem Bedarf ausgebaut werden.

Als Abgrenzung und zum Schallschutz zum Gelände des Bundesgrenzschutzes ist eine private Lärmschutzwand vorgesehen. Diese Wand soll je nach Konstruktionsart direkt bepflanzt oder mit Schling- und Kletterpflanzen versehen werden. Die Lärmschutzwand kann zur Reduzierung der Wandhöhe auf einen Lärmschutzwall aufgesetzt werden.

Die vorhandene Gebüschreihe westlich der Vorwerker Straße sowie Gebüsch in Form degradiertes Knicks östlich der Triftstraße in Höhe der St. Markus-Kirche sind erhaltenswert. Sie werden deshalb festgesetzt.

Der Bundesgrenzschutz legt aus Sicherheitsgründen Wert darauf, daß der Bereich zwischen dem Grenzzaun und der Lärmschutzwand bzw. dem Lärmschutzwall überschaubar bleibt und daß keine Überwindungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Oberkante der Lärmschutzeinrichtung hat deshalb einen Abstand von 3,0 m und der dem Bundesgrenzschutz zugewandte Böschungsfuß einen Mindestabstand von 1,50 m zum Grenzzaun einzuhalten. Außerdem wird die Bepflanzung der dem Bundesgrenzschutz zugewandten Seite höhenmäßig begrenzt.

5.5 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasser sind für die vorhandene Bebauung vorhanden und für die Neubebauung vorgesehen. Die Mindesthöhe der

Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wurde festgesetzt, da die Funktion der öffentlichen Entwässerungsanlagen in der verlegten Triftstraße und in der geplanten Erschließungsstraße Nr. 610 nur möglich ist, wenn die Bauflächen in den Reinen Wohngebieten bis auf das Straßenniveau (bis zu 12,0 m über NN) aufgefüllt werden.

Die Grundstücke in dem Reinen Wohngebiet südlich der Straße 609, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, werden über private Schmutz- und Regenwasserleitungen entsorgt.

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken soll nach der Umstellung des vorhandenen Mischsystems auf ein Trennsystem die Regenwasservorflut für den Siedlungsbereich Vorwerk gewährleisten, für die der Stadt keine Kosten entstehen.

Die Gestaltung des Beckens und der angrenzenden Flächen wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans zum planfestgestellten Regenwasserrückhaltebecken geregelt.

Die vorhandene Grabenverrohrung im Bereich nördlich der geplanten privaten Grünflächen wird im Zuge des Ausbaues des Regenwasserrückhaltebeckens entfallen. Sie muß bis zu deren betriebsfertiger Herstellung funktionsfähig bleiben.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Das Plangebiet wird im Süden von Bundesgrenzschutzanlagen begrenzt. Im unmittelbar anschließenden Bereich befinden sich insbesondere Kraftfahrzeughallen, Geräte- und Materiallager, aber auch eine Kraftfahrzeug- und Munitionswerkstatt sowie ein Bolzplatz. Zum Schutz der neuen Wohnbebauung sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Zur Beurteilung der im Bereich des Bundesgrenzschutzes auftretenden Immissionen wurde ein Schallschutzgutachten vom Büro Dr.-Ing. Hans J. Gober erstellt. In dem Gutachten wird u.a. dargelegt, daß insbesondere Lärmbelästigungen durch die Handhabung des technischen Gerätes des Bundesgrenzschutzes im Freien auftreten können. Aus den gemessenen Schallpegeln ergibt sich im Bereich der nächstliegenden Wohnbebauung ein Beurteilungspegel von 56 dB (A). Dieser Wert liegt um 6 dB (A) über dem Richtwert der Vornorm DIN 18005. Während der Nachtzeit findet in der Regel kein Dienstbetrieb statt, so daß dieser zu vernachlässigen ist. Zur Reduzierung der Überschreitung um 6 dB (A) ist unter den Annahmen eines Abstandes von 110 m von der Lärmquelle zur Lärmschutzeinrichtung, einer Lärmquellenhöhe von 0,5 m über Boden und einer Immissionshöhe (Oberkante Fenster des Erdgeschosses) von 2,5 m über vorhandenem Baugelände gemäß dem Schallschutzgutachten eine effektive Wandhöhe (Wandhöhe, um die die Wand die direkte Verbindungslinie Quelle-Empfänger überragt) von 1,1 m erforderlich. Diese erforderliche effektive Wandhöhe führt in Abhängigkeit zu den unterschiedlichen vorhandenen Geländehöhen zu den differenzierten höhenmäßigen Festsetzungen der Schallschutzwand im Bebauungsplan.

Der Bereich des Kinder- und Pflegeheimes wird vielfältig genutzt. Neben der Bereitstellung von Wohnraum für die Behinderten sind

umfangreiche Therapieeinrichtungen und Arbeitsmöglichkeiten vorhanden bzw. geplant. Zu den Arbeitsfeldern gehören u.a. eine Wäscherei, ein Gartenbaubetrieb, ein landwirtschaftlicher Betrieb und Handwerksbetriebe. Von diesen zum größten Teil vorhandenen betrieblichen Einrichtungen sind Lärmbelastigungen auf die benachbarten vorhandenen und geplanten Wohnbereiche nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan setzt deshalb in diesem Bereich Schallschutzmaßnahmen und Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen fest.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Um das harmonische Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur zu unterstützen bzw. störende Einflüsse durch die Neubebauung zu verhindern, werden baugestalterische Festsetzungen nach § 82 (1) LBO Schleswig-Holstein getroffen.

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 den freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

6.2 Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben. Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 123 (3) BBauG durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschläglich ermittelte Kosten (ohne Grunderwerbskosten)

a)	Ausbau der Triftstraße (von der Straße Am Dreworp bis zur Straße Beim Drögenvorwerk)	ca.	DM	230.000,--
b)	Herstellung der verlegten Triftstr.	ca.	DM	700.000,--
c)	Ausbau der Vorwerker Straße	ca.	DM	330.000,--

d)	Herstellung der Straße 610	ca.	DM	130.000,--
e)	Herstellung der Entwässerungsanlagen	ca.	DM	550.000,--
f)	Herstellung des Regenwasserrückhaltebeckens	ca.	DM	400.000,--
g)	Herstellung der Wasserversorgung	ca.	DM	95.000,--
h)	Herstellung der Gasversorgung	ca.	DM	92.000,--
i)	Herstellung der Elektrizitätsversorgung	ca.	DM	192.000,--
Gesamtbetrag:		ca.	<u>DM</u>	<u>2.719.000,--</u>

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden wie folgt aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt:

- Die Kosten zu a) und c) sind beitragsfähig nach der Straßenausbaubeitragsatzung der Hansestadt Lübeck. Ein Kostenanteil zwischen 25 % und 75 % könnte umgelegt werden, wenn eine Ergänzungssatzung zur Beitragsatzung erlassen wird.
- Die Kosten zu b) und d) sind erschließungsbeitragsfähig und werden zu 90 % von den Anliegern zu tragen sein.
- Die Kosten zu e) werden zum Teil durch Beiträge der Anlieger gemäß Entwässerungsbeitragsatzung gedeckt. Der bei der Stadt verbleibende Anteil kann über Mehreinnahmen aus einem entsprechend höheren Gebührenaufkommen ausgeglichen werden. Die Kosten zu f) werden ebenfalls über höhere Gebührenaufkommen abgedeckt.
- Die Kosten zu g) - i) werden zum kleineren Teil durch Baukostenzuschüsse der Anlieger getragen. Der verbleibende Kostenanteil wird durch Mehreinnahmen bei den Verbrauchsgebühren im Rahmen des Stadtwerkehaushalts erwirtschaftet.

8. Übersichtsplan: M 1 : 5 000

(siehe Anlage)

Lübeck, den 24.10.1986
61 - Stadtplanungsamt
OI/Schü/H.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung

Auftrag
Hilpert
Ing. Zahn

