

BEGRÜNDUNG

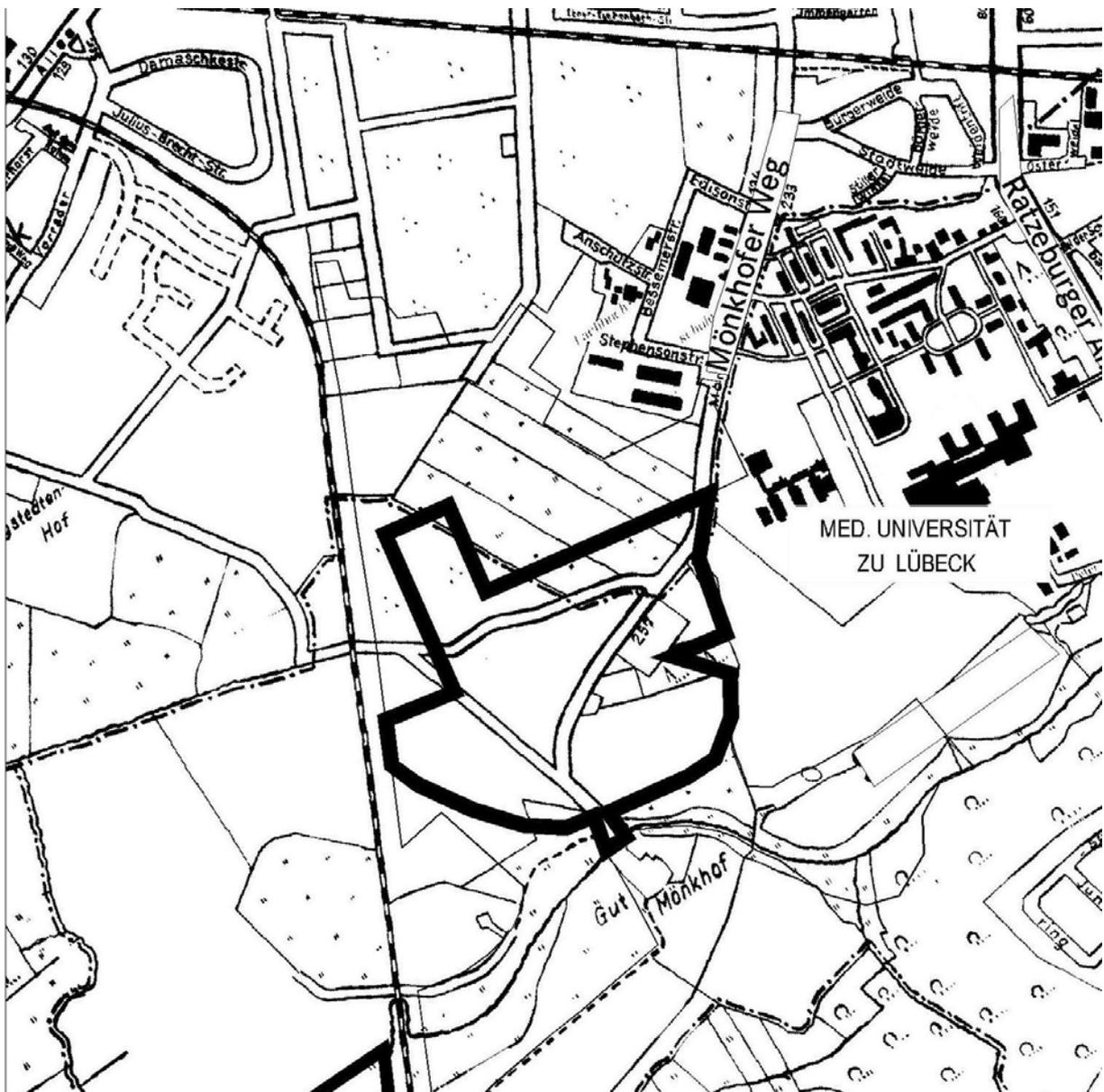
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil, Teilbereich I

Fassung vom 02.08.2002

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 20.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1	Flächenwerte			
	Bebauungsplangebiet	ca.	30,7	ha
	Wohngebiete	ca.	16,1	ha
	Mischgebiete	ca.	2,0	ha
	Kerngebiete	ca.	0,9	ha
	Verkehrsflächen	ca.	5,7	ha
	Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,9	ha
	Ver- und Entsorgungsflächen	ca.	0,7	ha
	Öffentliche Grünflächen	ca.	4,4	ha
1.2	Wohnungen	ca.	860	
	davon in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (ohne Einliegerwohnungen)	ca.	360	

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen. Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung St. Jürgen, Flur 12:

31/13 tlw., 152/37, 153/36, 122/98

Gemarkung Strecknitz, Flur 4

38/18 tlw., 42/41

Gemarkung Stecknitz, Flur 2

69/2 tlw., 51/40 tlw., 70/3, 39, 5/5, 5/4, 6/2, 6/6, 9/1 tlw., 11/25 tlw.,

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich der Medizinischen Universität. Bei den Plangebietsflächen handelt es sich im Wesentlichen um Acker- und Grünlandbrachen ehemaliger landwirtschaftlicher Flächen, die vormals vom außerhalb des Plangebiet liegenden Gut Mönkhof bewirtschaftet wurden und um einen Schweinemastbetrieb.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 09.04.00 – Hochschulstadtteil getroffen. Dieser Bebauungsplan wurde im Wesentlichen aufgestellt, um die erschließungsmäßigen Voraussetzungen für den gesamten Hochschulstadtteil zu schaffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat (sowie der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich „Hochschulstadtteil“), entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Bisherige Planungen

Grundlage für den Bebauungsplan ist der von der Bürgerschaft im Jahre 2002 beschlossene Rahmenplan 2000, dessen Inhalt und Grundsätze in einer 1. Stufe im sog. „einfachen“ Bebauungsplan 09.04.00 übernommen wurden.

4.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung im 1. Bauabschnitt des Hochschulstadtteils zu schaffen. Dieser Bauabschnitt beinhaltet im Wesentlichen Flächen für eine Einfamilienhausbebauung, für eine Geschossbebauung am Rande des Stadtparks und eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die allgemeinen Zielvorstellungen für die Flächen des Hochschulstadtteils sind im Rahmenplan 2000 und im „einfachen“ Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil definiert und gelten auch für den vorliegenden Teilbereich.

Auf der Grundlage der o. g. Pläne hat das Planungsbüro Petersen + Pörksen in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der HEG (Hochschulstadtteil – Entwicklungsgesellschaft), fachspezifischen Planungsbüros und der Verwaltung der Hansestadt Lübeck ein differenziertes Baukonzept entwickelt.

Dieses Konzept verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung einer gemischt genutzten Parkrandbebauung zur Aufnahme eines vielfältigen Wohnungsangebotes in den Obergeschossen und gewerbliche Nutzung im Wesentlichen im Erdgeschoss
- Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes südlich der Straße 708 und am nördlichen Ortsrand des Hochschulstadtteils für unterschiedliche Wohnformen (z. B. Eigentumswohnungen, Stadthäuser, Maisonettwohnungen).
- Schaffung von Flächen für eine Eigenheimbebauung mit einer Mischung aus Flächen für das freistehende Einfamilienhaus, für Doppelhäuser und für Reihenhäuser
- Sicherung von Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern das im Rahmenplan 2000 vorgesehene Nutzungs- und Ordnungskonzept.

Dazu gehört

- die Festsetzung von Mischgebieten entlang dem geplanten Stadtpark zur Ansiedlung von Läden, Gastronomie, sonstigen Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung in verdichteter Bauweise
- die Festsetzung von Kerngebieten mit den Schwerpunkten Läden, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen in zentraler Lage für den gesamten Hochschulstadtteil und in Zuordnung zu den zentralen Einkaufslagen und Gemeinbedarfseinrichtungen
- die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten auf der Ostseite der Straße 708 zur Schaffung von Wohngebäuden für den Geschosswohnungsbau in unterschiedlicher Ausprägung
- die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete am südlichen und östlichen Stadtteilrand zur Realisierung von mehrgeschossigen Baukörpern für Geschosswohnungen, Gruppenbauprojekten, Stadthäusern und Reihenhäusern, die gleichzeitig einen deutlichen Stadtrand markieren
- die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete zur Ansiedlung von Reihenhäusern entlang der Südseite als „Rückgrat“ für die „Schwingenstraßen“
- die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete für die Realisierung von zweigeschossigen Doppelhäusern
- die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete zur Errichtung individueller Eigenheime im Blockinnenbereich der „Schwingenstraßenquartiere mit Erschließung über private Erschließungsanlagen.

In den Mischgebieten ermöglicht die festgesetzte Geschossflächenanzahl von 1,8 eine Überschreitung der nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen. Diese Überschreitung ist im Hinblick auf die zentrale Lage innerhalb des Stadtteils sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zum Stadtteilpark gerechtfertigt. Gesunde Wohnverhältnisse können gewährleistet werden.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Hochschulstadtteils erfolgt über die B 207 neu (1. Abschnitt), die ab Kronsforder Allee an das städtische Verkehrsnetz angebunden wird und bis zur neuen Autobahn A 20 weitergeführt werden soll. Ein Kfz-Durchgangsverkehr von der B 207 neu zum Mönkhofer Weg soll mit Ausnahme einer Trasse für den ÖPNV (außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes) nicht ermöglicht werden.

Die Haupterschließung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches erfolgt über die Straße 708 (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes). Von hier aus werden die geplanten Einfamilienhausgebiete über schwingenförmig angeordnete Anliegerstraße erschlossen.

Die Straße 705 ist dem Fußgängerverkehr vorbehalten und dient außerdem zur Aufnahme einer evtl. zukünftige Stadtbahntrasse in Richtung Kronsforder Allee /Berliner Straße. Bis zur evtl. Realisierung einer Stadtbahn wird die ÖPNV-Bedienung in den Planstraßen 706, 708 und 714 durch Stadtbusse sichergestellt. Die geplanten Haltestellen sind innerhalb eines Radius von 300 m erreichbar.

Im westlichen Teil des Plangebietes wird eine Trasse in Verlängerung der Planstraße 719 freigehalten für eine mögliche Anbindung des geplanten Wohngebietes Bornkamp auf der westlichen Seite der Bahnlinie. Diese Trasse ist auch die Querungsstelle für den Fuß- und Radwegverkehr.

Die Fahrverkehrsflächen werden ergänzt durch selbstständig geführte Geh- und Radwege im Bereich der öffentlichen Grünflächen, so dass auf Radverkehrsanlagen auf den Straßen 702, 706 und 708 verzichtet werden kann.

Von der Straße 706 ist außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes eine Geh- und Radwegverbindung zu einem in Aussicht genommenen DB-Haltepunkt „Hochschulstadtteil“ vorgesehen.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

Im Bereich der öffentlichen Straßen sind ca. 220 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Öffentliche Fahrradstellplätze sollen insbesondere im Bereich der Straße 705 eingerichtet werden.

Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken innerhalb der bebaubaren und festgesetzten Flächen nachzuweisen.

5.4 Grün- und Freiflächen, Eingriff in Natur und Landschaft

Die vorhandene Grünsituation ist durch das Büro für Landschaftsarchitektur Trüper, Gondesens und Partner in Vorbereitung auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes für den „einfachen“ Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil ermittelt und daraus ein Freiflächenkonzept entwickelt worden. Die grünordnerischen Ziele und die flächenmäßigen Konsequenzen sind im Grünordnungsplan für diesen „einfachen“ Bebauungsplan dargestellt und gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Die Grünfestsetzungen aus dem „einfachen“ Bebauungsplan sind aus dem vorliegenden Bebauungsplan übernommen worden und insbesondere durch Festsetzungen auf den privaten Flächen ergänzt worden.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für den gesamten Hochschulstadtteil sind im Rahmen des „einfachen“ Bebauungsplanes ermittelt und gesichert worden. Die Ausgleichsflächenberechnung ist auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes präzisiert worden (s. Anlage). Gegenüber der bisherigen Ausgleichsflächenberechnung ergibt sich ein etwas geringerer Ausgleichsflächenbedarf.

Infolge des vorliegenden Grünordnungsplanes für den gesamten Hochschulstadtteil und der erfolgten Ermittlung des Ausgleichs und dessen Sicherung ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan überplant im Bereich der Allgemeinen Wohnfläche WA 14 und der öffentlichen Grünfläche G 3 eine vorhandene Waldfläche von ca. 1,52 ha. Das Forstamt Trittau als untere Forstbehörde hat der Waldumwandlung zugestimmt.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.5.1 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserkanalisation für den gesamten Hochschulstadtteil wird im Bereich der Fachhochschule an das städtische Schmutzwassernetz angeschlossen. Die Höhenverhältnisse erfordern die Anlage von Pumpwerken.

5.5.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung im Hochschulstadtteil verfolgt das Ziel, die bestehenden wasserwirtschaftlichen Verhältnisse so gering wie möglich zu verändern. Auch nach erfolgter Bebauung trägt das Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung im Gebiet und zum Niedrigwasserabfluss im Landgraben bei. Eine signifikante Hochwasserverschärfung wird vermieden.

Für die bauliche Nutzung und die Realisierung des Entwässerungskonzeptes ist eine Grundwasserbewirtschaftung erforderlich.

Voraussetzung für die dauerhafte Betriebssicherheit der Grundwasserbewirtschaftung ist die Übertragung der Unterhaltung in die Hand einer öffentlich rechtlichen Körperschaft. Die Gründung eines Wasser- und Bodenverbandes ist beantragt.

Die Landgrabenniederung wird für Retentionsmaßnahmen herangezogen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden i.d.R. an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Sofern jedoch die Anbindung an semi-zentrale Versickerungsmulden entlang der Südgrenze und im Grünzug am Mönkhofer Weg möglich ist, werden diese genutzt. Semi-zentrale Versickerungsmulden werden im Bereich der Wendepunkte der öffentlichen Planstraßen 714, 716 und 718 hergestellt.

Auf Grund des für den Hochschulstadtteil aufgestellten Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser mindestens zu 50 % zu versickern. Auf der Gemeinbedarfsfläche (mit den dazugehörenden Grünflächen) beträgt die Versickerungsrate 100 %. Der Anteil der Niederschlagsabflüsse, der an den im öffentlichen Straßenraum angeordneten Regenwasserkanal angeschlossen wird, darf maximal 50 % der Abflüsse betragen, die von der maximal zugelassenen, versiegelbaren Flächen abfließen können. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden i. d. R. an einen Regenwasserkanal angeschlossen. Die Abflüsse von privaten Verkehrsflächen werden bis zu 50 % an semi-zentrale private Versickerungsmulden angeschlossen.

Die Abflüsse des Regenwasserkanalsystems und des Dränsystems werden an zwei Stellen in den Landgraben geleitet. Eine befindet sich bei Gut Mönkhof und die andere rd. 700 m weiter unterhalb.

Für die Regenwasserbehandlung des normal verschmutzten Niederschlagsabflusses wird vor der Einleitungsstelle ein Regenklärbecken angeordnet. Das Dränsystem erhält eine eigene Einleitungsstelle.

5.5.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Stadtteils mit Wasser, Elektrizität, Gas (z. T.), Fernwärme (z. T.), Telefon und Kabel ist vorgesehen.

In den Bereichen WA 40, 41, 34, 39, 32 a, 32 b, 22, 21, 20 a, 20 b, 12, 11 und 10 ist keine Gasversorgung geplant, da hier „Passivhäuser“ entstehen sollen.

Fernwärmeleitungen sind in den Straßen 708, 706 und 702 vorgesehen.

5.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Parallel zur Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Hochschulstadtteil ist eine Umweltverträglichkeitsstudie durchgeführt worden. Die Ergebnisse dieser Umweltverträglichkeitsstudie sind in einem „Umweltbericht“ als Anlage zu dem „einfachen“ Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil zusammengefasst und gelten auch für den vorliegenden Bebauungsplan.

Die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie wurden im Rahmen des „einfachen“ Bebauungsplanes dahingehend bewertet, dass sich erhebliche Beeinträchtigungen durch den Flächenverlust, durch den Verlust wertvoller Lebensräume und mögliche Störwirkungen des Vorhabens auf Brutvögel sowie Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und des Landschaftsbildes ergeben. Für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft werden hingegen keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet. Die genannten Beeinträchtigungen können jedoch an anderen Stellen ausgeglichen werden. Im Hinblick auf die sich mit der Realisierung des Hochschulstadtteils bietenden positiven Impulse für die gesamte Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck, den Bedarf an neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen und der Tatsache, dass die Realisierung des Hochschulstadtteils wegen der Benachbarung zur Hochschule nur an der ausgewiesenen Stelle sinnvoll ist, räumt die Hansestadt Lübeck den Belangen der Wohnungswirtschaft und der Wirtschaft Vorrang vor den Umweltbelangen ein. Diese Bewertung gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan.

5.7 Altlasten

Für den Bereich des Hochschulstadtteils wurde 1977 durch das Hanseatische Umwelt-Kontor Lübeck eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu der Aussage, dass nach derzeitigem Kenntnisstand auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte, der Möglichkeit der Ausbreitung der Schadstoffe sowie der hydrologischen und geologischen Verhältnisse keine akute Gefährdung von Schutzgütern gegeben ist, die Gefahrenabwehrmaßnahmen (Sicherung/Sanierung) erfordern würden.

5.8 Lärmschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur neuen B 207 neu. Es ist mit einem Verkehrsaufkommen von 19.000 Kfz /24 h zu rechnen. Die nächstgelegene geplante Wohnbebauung liegt in einem Abstand von ca. 100 m von der neuen B 207.

Die Wohnbebauung wird weitgehend durch die geplante Bodenskulptur im Bereich der neuen B 207 geschützt.

5.9 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Bebauungsplan sind u. a. eine 2-zügige Grundschule mit Erweiterungsmöglichkeiten auf eine 3-Zügigkeit und einer 2-Felder Sporthalle, 2 Kindertagesstätten, Stadteilbüro und Jugendeinrichtungen vorgesehen. Diese Einrichtungen sind innerhalb der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche und der Allgemeinen Wohngebiete geplant. Der Standort für einen Sportplatz ist innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. In Abstimmung mit Vertretern der Sportvereine, der politischen Fraktionen und dem Kreisverband der Kleingärtner wird ein geeigneter Standort für einen Sportplatz auf den südlich des Ringstedtenweges/westlich der Bahnlinie gelegenen Flächen des „Kleingartenparks 2000“ gesehen. Der Bedarf für weitere Kleingärten ist nicht mehr vorhanden. Der Standort als Sportplatz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hochschulstadtteil und zu dem geplanten Wohnbaugebiet „Bornkamp“ und kann über die B 207 erschlossen werden.

Der B-Plan 09.12.00 – „Kleingartenanlage Vorrader Straße, Teilbereich II“ soll im Zuge der Bauleitplanungen zum Bornkamp mit dem Ziel, Sportflächen vorzusehen, geändert werden.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bbauungsplanes entstehen folgende überschläglic ermit-
telte Kosten (incl. Mehrwertsteuer):

1. Straßenbau incl. öffentl. Wege und Baumpflanzungen	ca. 4,70 Mio. EUR
2. Schmutzwasserkanalisation	ca. 1,75 Mio. EUR
3. Regenwasserbewirtschaftung	ca. 0,75 Mio. EUR
4. Grundwasserbewirtschaftung	ca. 0,15 Mio. EUR
5. Öffentliche Grünflächen	ca. 1,42 Mio. EUR
6. Ausgleichsflächen	ca. 0,29 Mio. EUR
7. Gasversorgung	ca. 0,33 Mio. EUR
8. Wasserversorgung	ca. 0,47 Mio. EUR
9. Fernwärmeversorgung	ca. 0,20 Mio. EUR
10. Stromversorgung	<u>ca. 0,52 Mio. EUR</u>
Gesamtkosten:	ca. 10,58 Mio. EUR

Es ist beabsichtigt, die Erschließung der HEG zu übertragen, die auch die diesbezüglichen Kosten übernimmt.

Darüber hinaus beteiligt sich die HEG mit 4,1 Mio. EUR an den Kosten der für eine Grundschule, 1 Turnhalle, 2 Kindertagesstätten, 1 Jugendcafe, 1 Kulturveranstaltungsraum und einem Vermarktungs- und Beteiligungsbüro. Weitere Kostenübernahmen sind durch die Förderung des Landes zu erwarten.

Die Finanzierung der Kosten zu 7 – 10 erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck.

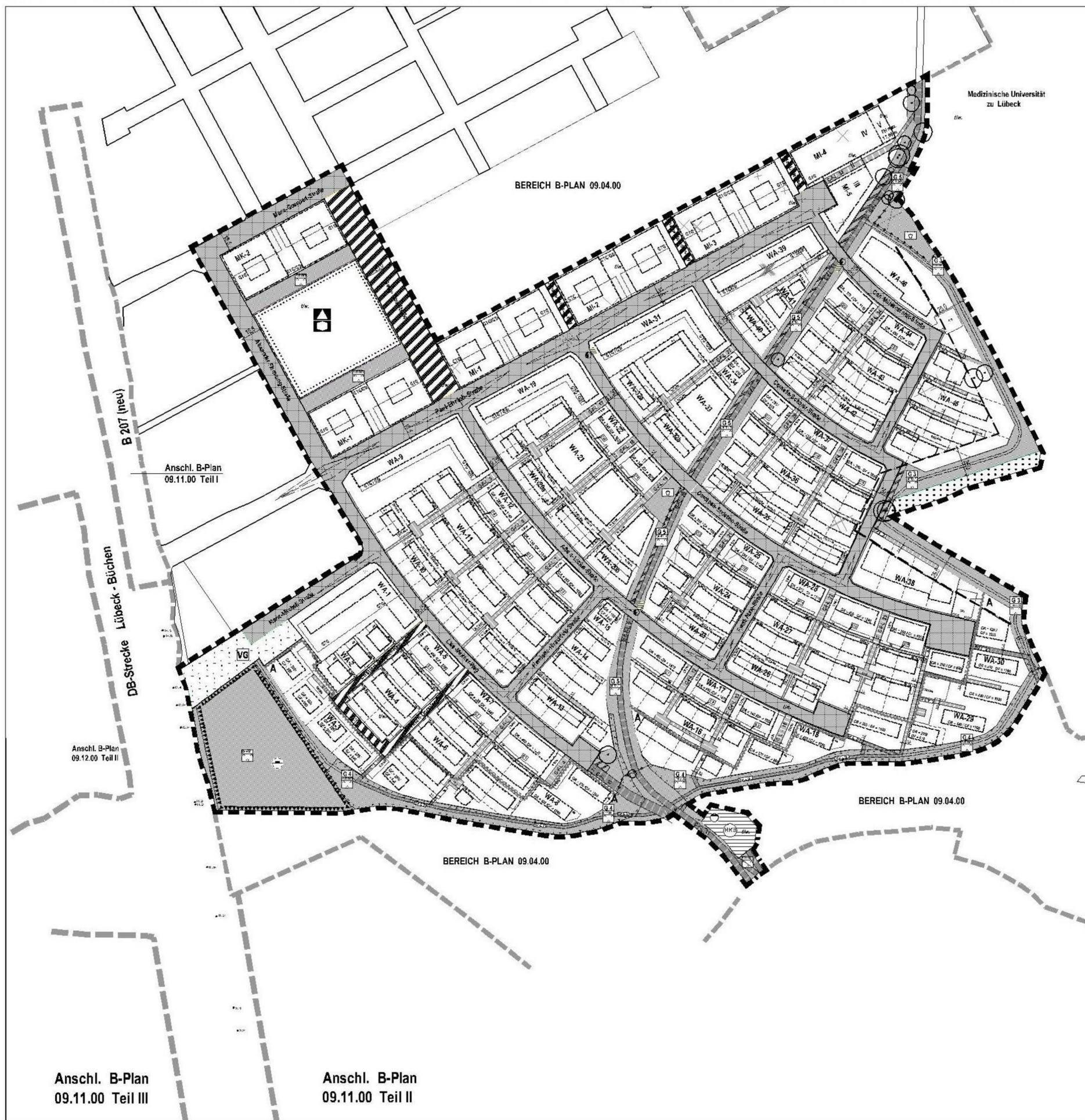
7. Übersichtsplan M: 1: 10.000

(Anlage)

Lübeck, 2.08.2002
5.611.3 - Bereich Stadtentwicklung
OI/Ti/Dz/sti Be-090400-l.doc
24.07.2002

09.04.00 - TEILBEREICH I

HOCHSCHULSTADTTEIL - SÜDLICHES WOHNGEBIET



ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Verkehrsflächen
-  Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
-  Versorgungsanlagen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Waldflächen

ÜBERSICHTSPLAN



Bereich Stadtentwicklung
5.611.2 Lo/Ti

Lübeck, 08.01.2003
Sachbearbeiterin: Frau Lorenzen
Tel.: 122 - 61 32 Fax: 122 - 61 90

Vermerk:

Hochschulstadtteil, B-Plan 09.04.00, Teilbereich 1, südliches Wohngebiet

- Textliche Festsetzungen

Die Höhenfestsetzungen für Vorhaben im o. g. B-Plan sind zum Teil nicht bestimmt genug. In Abstimmung mit der HEG haben wir folgendes vereinbart:

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der OK Erdgeschoßfußboden. Diese Höhe ist im Teil B-Text-I Nr. 11 festgelegt.

Wir bitten, diese Vereinbarung als mit dem B-Plan konform bei Vorhaben anzuwenden.

Im Auftrag

Annektrin Lorenzen

2. Verteiler:

HEG, Kanalstraße 64

5.631 – Bauordnung

5.612.2 – Einvernehmen der Gemeinde