

Begründung

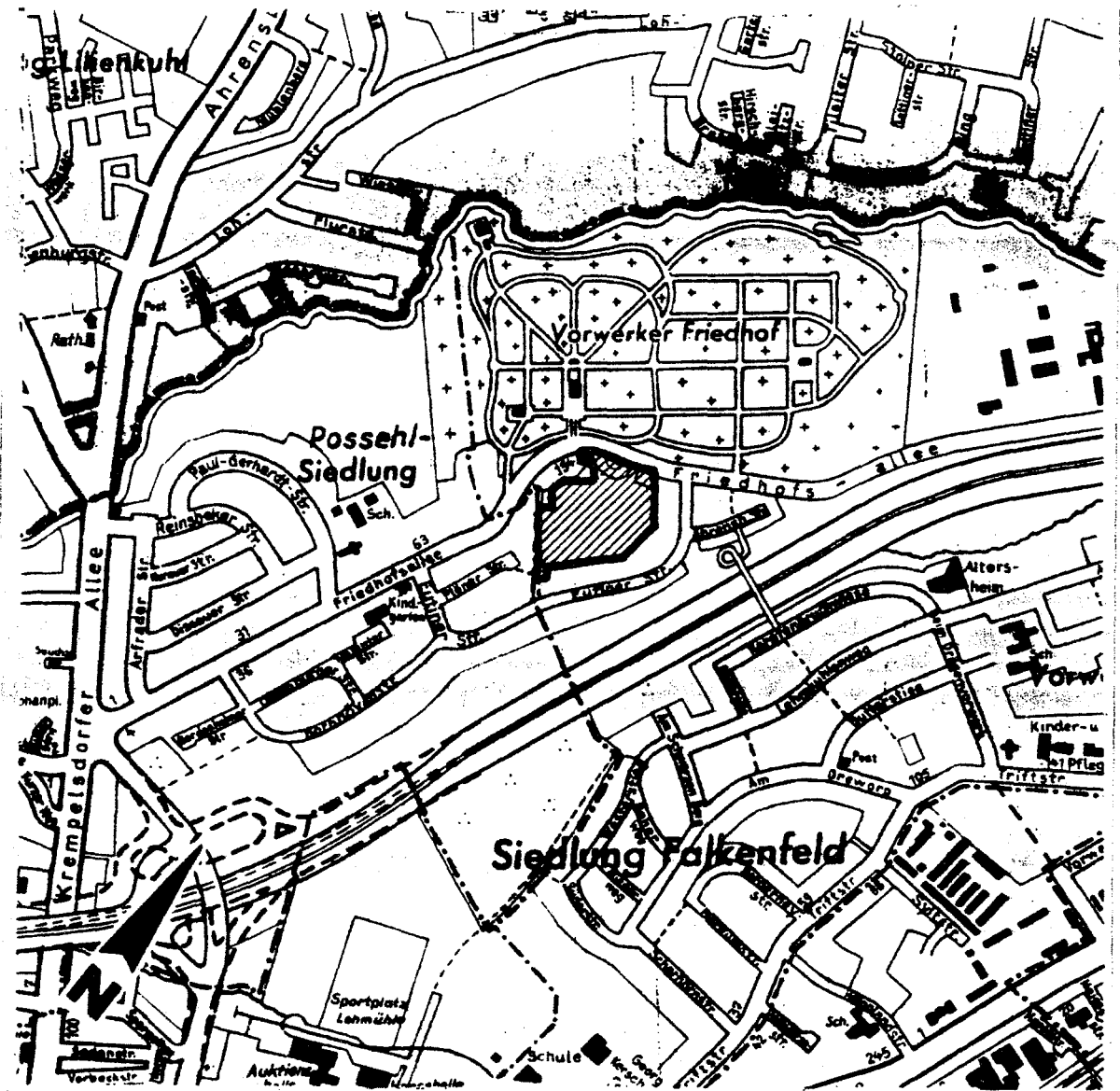
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 24.05.00 - Friedhofsallee-Karpfenbruch -

Fassung vom 18.02.1991

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	-	4,151	ha
Verkehrsflächen	-	0,682	ha
Allgemeine Wohngebiete	-	3,316	ha
Gemeinbedarfsfläche	-	0,153	ha

1.2 Wohnungen gesamt	ca.	230
in Geschößbauten	ca.	200
in Reihenhäusern	ca.	30

1.3 Stellplätze	ca.	180
Garagen	ca.	50
Öffentliche Parkplätze	ca.	75

1.4 Einwohner	ca.	580
---------------	-----	-----

## 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung Vorwerk, Flur 5. Er erfaßt die Flurstücke 44/24, 44/27 und das Grundstück 2/25 tlw. aus der Gemarkung Krempelsdorf, Flur 1.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Im Norden des Geltungsbereiches besteht eine öffentliche Parkplatzanlage, die von der Friedhofsallee aus angefahren wird mit ca. 55 Parkplätzen. Die z. Z. nicht ausgelastete Parkplatzanlage dient den Friedhofsbesuchern. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich befinden sich bis auf eine kleine Teilfläche im städtischen Besitz. Aufgrund des Bürgerschaftsbeschlusses vom 29.9.1983 wurde die städtische Baumschule zwischenzeitlich aufgelöst, um die zur Verfügung stehenden Flächen einer Wohnnutzung zuführen zu können.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Teile des Flurstücks 44/27 liegen im Planbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 24.02. Ein Teil des Flurstücks 2/25 liegt im Planbereich des Bebauungsplanes 24.01, der wegen eines Verfahrensmangels nicht mehr

angewandt werden kann. Nach Durchführung des Verfahrens und mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 24.05.00 werden die Festsetzungen in den Bebauungsplänen 24.01 und 24.02 für diese Teilbereiche aufgehoben. Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24.05.00 besteht bisher kein Bebauungsplan.

### 3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am \*) von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

\*) 31.08./07.09.1989

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Ziel und Zweck der Planung

Anlaß und Ziel der Planung ist es, auf der ehemaligen städtischen Baumschulfläche die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für den Bau von überwiegend Geschößwohnungen zur Deckung des akuten Wohnungsbedarfs nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus zu schaffen. Das städtebauliche Konzept soll an die guten Traditionen des Lübecker Wohnungsbaus anknüpfen und zeitgemäße Anforderungen an heutige Lebens- und Wohnformen berücksichtigen.

Das Planungskonzept geht dabei von folgenden Grundsätzen aus:

- in Anlehnung an die angrenzende Bebauung, Begrenzung der Baukörper auf max. vier Geschosse,
- Schaffung einer städtebaulich und architektonisch markanten Siedlung durch entsprechende Raumbildungen und Gebäudeanordnung/-gestaltung,
- Berücksichtigung flächen- und kostensparender Ansätze bei den Wohngebäuden und der Erschließung,
- Haupteerschließung von der Friedhofsalle,
- gebündelte und grünplanerisch abgeschirmte Stellplatz- und Garagenanlagen überwiegend im Eingangsbereich,
- fußläufige Anbindung an die angrenzenden Baugebiete
- überschaubare und benutzbare, durchgrünte Innenhöfe durch U-förmig angeordnete Baukörper
- zur Mischung und Ergänzung der Geschößwohnungsbauten Ausweisung von I- und II-geschossiger Reihenhausbauung im westlichen Bereich

## 5. Inhalt der Planung

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind in Abstimmung mit einem Architekturbüro, mit Landschaftsplanern und Wohnungsunternehmen entwickelt worden. Durch diese frühzeitige und umfängliche Abstimmung der Entwurfspläne mit allen Beteiligten soll erreicht werden, daß die Wohngebäude mit einer hohen städtebaulichen -/und Wohnungsqualität zu tragbaren Baukosten kurzfristig realisiert werden können.

## 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In dem als "Allgemeines Wohngebiet" -WA- ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24.05.00 - Friedhofsallee/Karpfenbruch - sollen ca. 200 Wohneinheiten in Geschossbauten und ca. 30 Reiheneinheiten in 1- und 2-geschossiger Bauweise entstehen.

Durch die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" soll sichergestellt werden, daß die baugebietsbezogenen Anlagen für die Versorgung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, z. B. Kindertagesstätten, Jugend- oder Altenclubs, grundsätzlich zulässig sind. Dagegen soll durch den Ausschluß der im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die ausschließlich Wohnnutzung und ihrer Folgeeinrichtungen sowie der weitgehende Ausschluß möglicher Störungen sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bau- und Siedlungsstruktur und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen soll die städtische Fläche überwiegend für den dringend benötigten Geschosswohnungsbau in 3- bis 4-geschossigen Baukörpern zur Verfügung gestellt werden. Durch die Berücksichtigung einer ausreichenden Drenpelhöhe bei der Festsetzung der max. Traufhöhe ist auch bei der festgesetzten, relativ flachen Dachneigung eine wirtschaftliche Dachraumausnutzung gewährleistet. Die westliche 1- bis 2-geschossige Reiheneinheitsbebauung schafft einen Übergang zu der westlich angrenzenden lockeren Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern und gärtnerischen Betrieben.

## 5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Friedhofsallee. Östlich des vorhandenen Friedhofsparkplatzes zweigt die Straße 617, die als Haupterschließung des Baugebietes dient, ab. Sie verläuft leicht geschwungen in südwestliche Richtung und endet als Sackgasse mit einer Wendemöglichkeit.

Parallel zur Straße 617 verläuft ein 5,0 m breiter fleetartiger Wassergraben, der als Regenrückhaltebecken dient. Zwischen dem Wassergraben und der Fahrbahn ist neben dem Gehweg ein öffentlicher Parkplatz/Baumstreifen angeordnet.

Durch die öffentlichen Gehwege von der Wende der Straße 617 zu dem vorhandenen öffentlichen Weg zwischen der Plöner- und Eutiner Straße bzw. zur östlichen Bereichsgrenze wird ein Anschluß u. a. an die öffentlichen Spielplätze und die Versorgungseinrichtungen im Bereich Eutiner Straße/Bornhövedstraße erreicht. Der östliche öffentliche Gehweg kann nach Absprache mit dem Grundstückseigentümer im Bereich des Grundstücks Eutiner Straße Nr. 37/37 a parallel zu der vorhandenen Garagenzeile bis zur Eutiner Straße weitergeführt werden, so daß die Erreichbarkeit des vorhandenen Kinderspielplatzes sichergestellt ist.

Die westliche Reiheneinheitsbebauung wird durch eine Schleife bzw. Stich erschlossen, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Mischfläche ausgebaut werden soll. Durch die Ausweisung eines durch Gehrecht gesicherten privaten Gehweges parallel zur östlichen Planbereichsgrenze soll eine fahrverkehrsfreie fußläufige Erreichbarkeit

der angrenzenden Wohngebäude/Innenhöfe gewährleistet werden. Die Planstraßen 617 und 618 sowie die 4,0 m breiten, öffentlichen Fußwege sind erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen.

### 5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die für die Bebauung erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind z. T. entlang der Straße 617 ausgewiesen. Zusätzlich können die beiden vorhandenen öffentlichen Parkplätze (mit ca. 100 Stellplätzen) am Eingangsbereich an der Friedhofsallee für das Baugebiet z.T. in Anspruch genommen werden. Die dem Friedhof zugeordneten Parkplätze sind u. a. nach Angaben der Polizeiinspektion in der Regel nur zu max. 50 % ausgelastet, so daß sich eine Doppelbelastung anbietet.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Geschößbebauung und die zweigeschossigen Reihenhäuser sind auf den zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen bzw. Gemeinschaftsgaragen untergebracht. Die beiden im nördlichen Teil des Gestaltungsbereiches gelegenen Stellplatzanlagen werden unter Ausnutzung der Hanglänge z. T. zweigeschossig ausgebildet. Wie aus dem Schnitt in der Planzeichnung ersichtlich, wird in der unteren Ebene eine Garagenzeile, mit separater Zuwegung, angeordnet, während die obere Ebene als doppelhüftige Gemeinschaftsstellplatzanlage genutzt wird. Diese Konstruktion wurde gewählt, um den Wunsch nach Garagen nachzukommen, möglichst wenig Stellfläche zu versiegeln und durch eine Konzentration/Bündelung der Stellplätze im Einfahrtsbereich eine Verkehrsentlastung des Baugebietes zu erreichen.

Die bauliche Ausnutzung der 3-4 geschossigen Wohnbaugebiete bleibt mit einer GRZ von 0,2 erheblich unterhalb der max. zulässigen GRZ von 0,4. Um die erforderlichen aus Kostengründen z. T. ebenerdigen St-Anlagen innerhalb der 3-4 geschossigen Baugebiete unterbringen zu können, wird in den textlichen Festsetzungen die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die St-Anlagen in dem erforderlichen Umfang ermöglicht. Durch die Lage und Ausbildung der Anlagen (z. B. wasserdurchlässige Oberfläche) werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden soweit wie möglich minimiert.

Für die eingeschossigen Reihenhäuser im WA<sup>1</sup>-Gebiet an der Straße 618 sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grenzen zulässig, oder es können Carports im Vorgartenbereich vorgesehen werden.

### 5.4 Grün- und Wasserflächen

Für das B-Plangebiet wurde parallel zur städtebaulichen Konzeptentwicklung ein Grünordnungsplan durch ein Landschaftsplanungsbüro entwickelt (s. Anlage). Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in den B-Planentwurf eingeflossen, z. B. Abpflanzung/Eingrünung der Stellplatz- und Parkplatzflächen, Erhaltung der vorhandenen schützenswerten Bepflanzung. Die Gestaltung und Nutzung der privaten Innenhöfe und der den Wohnungen zugeordneten Freibereiche sollen bei der Realisierung der Bebauung auf der Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplanes erfolgen.

Parallel zur Straße 617 wird ein fleetartiger 5,0 m breiter Graben auf privater Fläche angelegt, der als Regenrückhaltebecken ausgebildet wird.

In den unmittelbar angrenzenden Baugebieten sind in einer Entfernung von ca. 50 m und ca. 100 m zwei öffentliche (z. T. innerhalb öffentlicher Grünzüge) Kinderspielplätze in einer Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> bzw. ca. 2.500 m<sup>2</sup> bereits vorhanden. Darüber hinaus sieht der Bebauungsplan größere private Freibereiche parallel zur östlichen Hangkante vor, so daß insgesamt in Abstimmung mit den Fachbehörden die Ausweisung eines zusätzlich öffentlichen Spielplatzes innerhalb des Plangebietes nicht erforderlich ist. Durch die Ausweisung öffentlicher Wegeverbindung, die z. T. in Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern über den Bebauungs-Plangeltungsbereich hinaus weitergeführt werden, ist eine kurze direkte Anbindung der Spielplätze an das Plangebiet gesichert.

#### 5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Friedhofsallee, der Eutiner Straße und der Plöner Straße sind Leitungen für Schmutz- und Regenwasser vorhanden. Außerdem sind Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. In den Straßen 617 und 618 sind diese Leitungen neu zu verlegen. Das Schmutz- und Regenwasser wird an die Eutiner Straße angeschlossen. Durch einen privatrechtlichen Vertrag soll ein Leitungsrecht für eine Schmutz- und Regenwasserleitung über das Flurstück 43/66 zur Eutiner Straße geführt werden. Mit der Bauträgergesellschaft, der dieses Flurstück gehört, wurde bereits einvernehmlich verhandelt.

Die vorgesehene, aus umweltpolitischer und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle zentrale Wärmeversorgung des geplanten Wohngebietes kann durch eine Heizzentrale in einem Kellerraum - Platzbedarf ca. 50 m<sup>2</sup> - erreicht werden. Bei Anschluß weiterer Geschößwohnungsbauten an der Eutiner Straße bietet sich die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (Wärmeerkraftkoppelung) außerhalb des Plangebietes an der Autobahn an. Die Realisierung der zentralen Wärmeversorgung soll in Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen.

#### 5.6 Gestaltungsvorschriften

Um eine differenzierte Gestaltung und dabei gleichzeitig eine geschlossen wirkende markante städtebauliche Einheit der Neubebauung zu erreichen, werden baugestalterische Festsetzungen getroffen. Die Bebauung ist so angeordnet, daß sich Räume unterschiedlicher Prägung ergeben. Der Charakter dieser Räume und der straßenbegleitenden Bebauung soll durch gestalterische Festsetzungen hervorgehoben werden. Durch die Festsetzungen von Material und Farben soll ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip bei gleichzeitiger individueller Gestaltung der Baukörper erkennbar werden.

Da im norddeutschen Raum rot bis rotbraune ziegelgedeckte Dächer heimisch sind und eine einheitliche "Dachlandschaft" ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Prägung darstellt, werden für die Geschößbauten und für die Reihenhäuser pfannengedekte Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° festgesetzt. Um das Erscheinungsbild der

Bebauung im Fassadenbereich nicht uniform erscheinen zu lassen, wird für die Außenwände rotes bis braunrotes oder weißes bis hellgraues Mauerwerk zugelassen. Die Außenwände können auch glatt verputzt und mit heller Farbe gestrichen werden.

## 5.7 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Das B-Plangebiet befindet sich etwa 200 m westlich der Autobahn A 1. Zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Autobahn ist bereits Wohnbebauung vorhanden, sowohl Geschößbauten als auch Einfamilienhäuser. Zum Schutz dieser Bebauung wurde im Rahmen eines Autobahnausbaus ein Lärmschutzwall mit 5,25 m über Straßenniveau errichtet. Durch das Umweltamt Lübeck, Abteilung Umwelt- und Hygienetechnik, wurde eine Lärmberechnung unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmschutzanlage erstellt. Für das Gebiet des Bebauungsplanes ist eine Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Für ein derartiges Gebiet nennt die DIN 18005 die folgenden Richtwerte: Tag (6.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A), Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) 45 dB(A). Die durchgeführten Messungen ergaben, daß nur die Nachtwerte geringfügig (0,9 bis 2,7 dB(A)) überschritten werden. Um die bei frontalem Schalleinfall zu erwartenden nächtlichen Richtwertüberschreitungen auszugleichen, wird empfohlen, die Firstrichtung der nächstgelegenen Gebäude senkrecht zur Autobahn auszurichten und keine Fenster von Räumen mit empfindlicher Nutzung (Wohnen und Schlafen) in der zur Autobahn orientierten Stirnseite vorzusehen. Auf diese Weise ist durch die einseitige Abschirmung durch die Gebäude selber eine Pegelminderung in der erforderlichen Größenordnung zu erreichen.

Die empfohlene Giebelausrichtung zur Autobahn hin wurde im Bebauungsplan auch aus städtebaulichen Gründen überwiegend übernommen. Darüber hinaus wird bereits durch die in der Wärmeschutzverordnung vorgeschriebene Isolierverglasung eine Einhaltung der erforderlichen Richtwert für "Allgemeine Wohngebiete" erreicht.

### Altlastenverdachtsflächen

Im Bebauungsplanbereich hat auf Veranlassung des Umweltamtes eine Altlastenverdachtsuntersuchung über mögliche Belastungen des Bodens durch Düngemittel-, Herbizid- und Pestizideinsatz auf den ehemaligen Baumschulflächen stattgefunden.

Auf der Grundlage der qualifizierten Gefährdungsabschätzung des Umweltamtes kann eine Gefährdung des Planungszieles ausgeschlossen werden.

## 6. Kosten

- Straßenbau	-	1.300.000,--	DM
- Schmutzwasser	-	510.000,--	DM
- Regenwasser	-	400.000,--	DM
- Regenrückhaltebecken	-	85.000,--	DM
- Gasversorgung	-	55.000,--	DM
- Wasserversorgung	-	60.000,--	DM
- Elektr.Erschließung	-	<u>172.000,--</u>	<u>DM</u>
Gesamtkosten		3.167.000,--	DM
		<del>=7</del> =====	==

Die Planstraßen 617 und 618 sowie die öffentlichen, 4,0 m breiten Fußwege sind erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen. Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Beitragssatzungen der Hansestadt Lübeck erhoben. Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gem. § 124 BauGB durch einen Vertrag auf Dritte zu übertragen.

Lübeck, den 18.02.1991  
61 - Stadtplanungsamt  
Fe/Ru/br/sa

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag



Dr. - Ing. Zahn

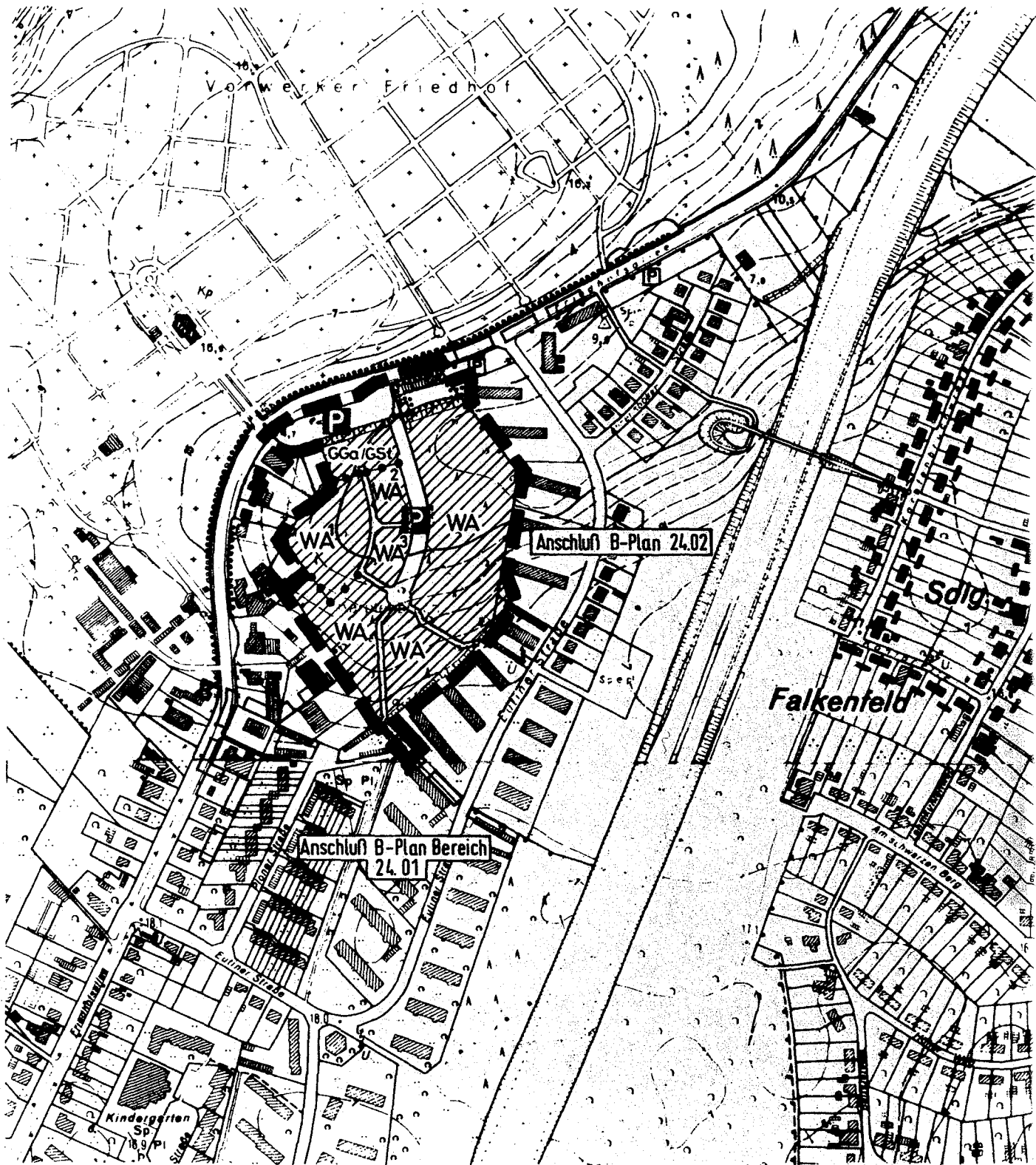


Friedrich









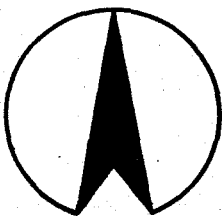


# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 24.05.00 FRIEDHOFSSALLEE / KARPFFENBRUCH



## Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Gemeinbedarf
-  Öffentliche Parkfläche
-  Grenze d. Anchl. B-Pläne
-  Abrenzung unterschiedlicher Nutzung



M. 1:5000