

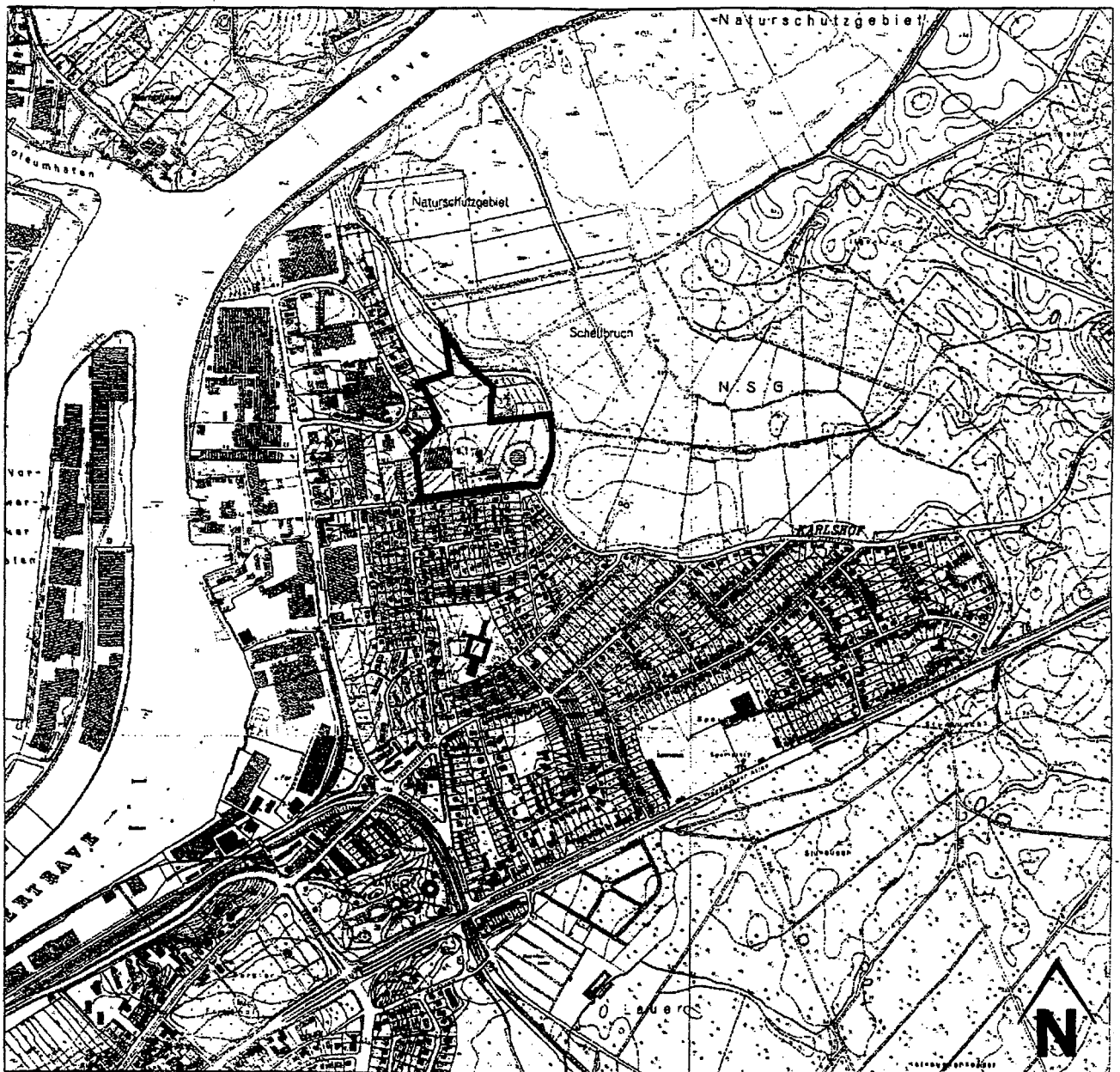
**BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)**

zum Bebauungsplan 25.03.00 - Karlshof/An der Hülshorst -

Fassung vom 15.06.2000

Übersichtsplan

Lageplan ca. M. 1 : 15.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Bebauungsplangebiet | 71.800 m ² |
| Allgemeine Wohngebiete | 17.200 m ² |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet | 12.000 m ² |
| private Grünfläche | 11.200 m ² |
| Wald | 11.200 m ² |
| Ausgleichsfläche: | |
| Aufforstung | 13.000 m ² |
| Trockenvegetation | 7.200 m ² |

1.2 Wohneinheiten ca. 55

1.3 Einwohnerzahl (geplant) ca. 125

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25.03.00 - Karlshof/An der Hülshorst - liegt im Stadtteil St. Gertrud im Ortsteil Karlshof und umfaßt folgende Flurstücke: 34/85, 37/3, 37/4, 37/5 und 34/88 tlw.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet Lauerholz und das Naturschutzgebiet Schellbruch
- im Osten durch Waldflächen des Lauerholzes
- im Süden durch das Wohnbaugebiet An der Hülshorst
- im Westen durch das Gewerbegebiet am Niels-Bohr-Ring/Glashüttenweg.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Ortsteil Karlshof ist seit dem Mittelalter durch land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt, in der Mitte des 16. Jahrhunderts wird am Traveufer ein Treidelweg angelegt, in dessen Zusammenhang später der Glashüttenweg entsteht. Die Flächen am Glashüttenweg werden dann zunehmend zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben genutzt, während das Traveufer weiter flußabwärts von Industrieansiedlungen verschont bleibt. Inzwischen stellt das Gebiet des Schellbruchs ein Natur-

schutzgebiet dar. Das Plangebiet selbst zwischen der Straße An der Hülshorst, dem Gewerbegebiet Glashüttenweg bzw. Niels-Bohr-Ring und dem Naturschutzgebiet Schellbruch gelegen, wurde als Versorgungsfläche der Stadtwerke Lübeck/Gasometer genutzt und liegt jetzt teilweise brach bzw. wird als Sportpark genutzt. Die Sportparkfläche befindet sich in Privatbesitz, während die Flächen des ehemaligen Gasometers städtisch sind.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden teilweise Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 25.02.01 Glashüttenweg getroffen. Die Fläche des Sportparks „Hülshorst“ war bisher als uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 25.03.00 Karlshof /An der Hülshorst treten an die Stelle der bisherigen Festsetzungen. Für die Fläche des ehemaligen Gasometers wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von etwa 50 Wohneinheiten hauptsächlich in Reihen- bzw. Doppelhäusern zu schaffen. Daneben soll die auf dem Grundstück entstandene Waldfläche mit einer entsprechenden Abstandsfläche sowie die notwendigen Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert werden.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 08.10.1990 in Kraft trat und seiner 18. Änderung vom 29.09.1999, entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten Wohngebiete die Realisierung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden in Hausgruppen bzw. offener Bauweise. Außerdem sichern sie die im Nordosten des Plangebietes entstandene Waldfläche und beschränken das westlich angrenzende Gewerbegrundstück bezüglich seiner Lärmemissionen. In den allgemeinen Wohnge-

bieten WA 2-4 ist der Bau von überwiegend Doppel- und Reihenhäusern mit bis zu zwei Geschossen und einem Staffelgeschoß vorgesehen, während im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Verlängerung des bestehenden Geschoßwohnbaus ermöglicht wird. Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes standen insbesondere umweltschonende, kosten- und energiesparende sowie soziale Aspekte im Vordergrund. Es wird eine verdichtete Bauweise ermöglicht, die sowohl den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fördert sowie in einem Kontext mit der angrenzenden Einfamilienhausbebauung steht.

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 4.1 und WA 4.5 dürfen die in der BauNVO festgelegten Werte für die GRZ (Grundflächenzahl), die bei WA-Gebieten max. 0,4 beträgt, für die Mittelhaustypen der Reihenhausezeilen überschritten werden. Dies ist möglich, da der städtebauliche Entwurf ein hohes Maß an Gemeinschaftsflächen vorsieht, die zwar nicht direkt auf das einzelne Baugrundstück angerechnet werden können, aber insgesamt eine zu hohe Baudichte verhindern. Die Gemeinschaftsflächen sind Teil eines städtebaulichen Konzeptes, welches ein Miteinander der zukünftigen Bewohner fördern soll und somit den sozialen Aspekt des Zusammenwohnens in den Vordergrund stellt.

5.2 Erschließung

Die Anbindung der einzelnen Wohngebiete erfolgt über teilweise angerartig aufgeweitete Stichwege von der Straße An der Hülshorst. Haltestellen des ÖPNV sind in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden. (Haltestellen Fahrenheitweg und Torneiweg.) Die ÖPNV-Erschließungsqualität ist gem. Regionalem Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck ausreichend.

5.3 Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Die Stellplätze des Wohngebietes WA 3 sind direkt auf den Grundstücken angeordnet. Ansonsten befinden sie sich in kleinteiligen Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Wohngebiete. Im Gewerbegebiet befinden sich die Stellplätze südlich der Sportanlage. Die Fahrradabstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist, soweit nicht bereits vorhanden, vorgesehen. Alternativ ist die Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk zu prüfen. Die Versickerung des Niederschlagwassers, das auf den privaten Grundstücken anfällt, ist durch Anlegen von Teichen, Mulden usw. zu ermöglichen, vorausgesetzt der Boden ist entsprechend durchlässig und der Abstand zum

Grundwasser ausreichend. Die erforderlichen Regenrückhalteanlagen sind nach dem ATV-Regelwerk zu planen. Die hierfür notwendigen Genehmigungen bzw. Erlaubnisse sind bei der Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck einzuholen. Die neu zu erstellenden Regenwasserhausanschlüsse sollen als Notüberläufe dienen.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Gem. der gesetzlichen Anforderung zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren ist die vorhandene Grünsituation ermittelt und die Durchgrünung des Plangebietes im Rahmen eines Grünordnungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren durch ein Landschaftsplanungsbüro entwickelt worden. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind in die zeichnerische Darstellung und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb des Plangebietes.

Beim Ausgleichsflächenbedarf handelt es sich um 14.850 m² Wald für die Waldumwandlung gem. Landeswaldgesetz und um 6.500 m² Ausgleichsfläche für Trockenvegetation gem. Bundesnaturschutzgesetz. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche umfaßt 20.100 m² wovon der vorhandene Gehölzstreifen von 1.200 m² entlang des nördlichen Hauptweges abzuziehen ist. Auf der im Bebauungsplan nördlich ausgewiesenen Ausgleichsfläche wird der Ausgleichsflächenbedarf für Trockenvegetation komplett erfüllt während sich bei den Waldflächen ein Defizit von 2.450 m² befindet. Diese werden durch Sukzessionsflächen innerhalb des Waldabstandstreifens kompensiert. Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Lauerholz bzw. das Naturschutzgebiet Schellbruch an. Eine Wohnbebauung birgt deshalb die Gefahr einer Belastung der o. g. Gebiete.

Ein auf dem ehem. Gasometergelände planungsrechtlich festgesetzter Waldstreifen mit notwendigen Abstandsflächen sowie die Festsetzung von unmittelbar nördlich angrenzenden Ausgleichsflächen (Wald /Trockenvegetation) stellen eine ausreichende Pufferzone für die angrenzenden hochsensiblen Freiflächen dar.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten die Eingliederung der Neubebauung in der Umgebung, sowie ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der festgesetzten Wohngebiete.

5.7 Altlasten/Emissionen

5.7.1 Altlasten

Die auf dem Gelände in den Verdachtsbereichen für schädliche Bodenveränderungen durchgeführten Beprobungen des Bodens (in insgesamt 24 Sonderbohrungen) und des Grundwassers haben lediglich in einer Bohrung (RKS 13) im Bereich des 1988/89 abgebrochenen Gasbehälters (Gasometers) eine relevante Bodenverunreinigung durch PAK ergeben. Gemäß gutachterlicher Einschätzung ist diese als kleinräumiger Rest einer bei früheren Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Gasbehälter-Abbruchs ausgekofferten Bodenverunreinigung anzusehen.

Ein unmittelbarer Sanierungsbedarf bestand gemäß der gutachterlichen Bewertung der Standortsituation nicht, zumal der o. g. PAK-Befund noch knapp unter dem heutigen Bodenprüfwert der Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiet liegt. Jedoch ist insbesondere im Bereich des ehem. Gasometers eine Begleitung der Bodeneingriffe durch einen altlastenerfahrenen Gutachter im Zuge geplanter Abbruch- und Baumaßnahmen erforderlich, damit verunreinigte Bereiche ausgehoben und einer abfallrechtlich ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zugeführt werden können.

Nach Abschluß der Bodeneingriffe ist durch einen Bericht zur erfolgten fachgutachterlichen Begleitung zu bestätigen, daß das Gelände im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung frei von schädlichen Bodenveränderungen bzw. Altlasten ist.

5.7.2 Emissionen

Auf der Fläche des Bebauungsplanes 25.03.00 - Karlshof/An der Hülshorst - fand eine schalltechnische Untersuchung durch den Bereich Umweltschutz der Stadt Lübeck statt. Daraus folgt, daß die Realisierung einer Wohnbebauung auf dem Gelände des ehemaligen Gasometer/An der Hülshorst unter folgenden Voraussetzungen erfolgen muß: Die Fläche Sportpark Hülshorst wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, deren Geräuschimmissionen an den Grundstücksgrenzen zwischen dem Gewerbegebiet und den Wohngebieten, die Immisionsrichtwerte nach der TA Lärm vom 26.08.1998 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete nicht überschreiten. Die Lärmsituation in der Nacht wird durch eine Lärmschutzwand verbessert. Hier wird eine ca. 73 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m an den Grundstücksgrenzen Niels-Bohr-Ring 12 a und b vorgesehen. Außerdem wird

eine geringfügige Überschreitung der Beurteilungspegel im Wohngebiet WA 1 und WA 2 durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert.

6. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

| | | | |
|-----|--------------------------|------------|--------------------|
| 6.1 | Straßenbau: | 270.000 DM | |
| 6.2 | Entwässerung: | 112.000 DM | |
| 6.3 | Wasserversorgung: | 80.000 DM | |
| 6.4 | Elektrizitätsversorgung: | 40.000 DM | |
| 6.5 | Gasversorgung: | 75.000 DM | |
| 6.6 | Ausgleichsflächen: | 50.000 DM | (ohne Grunderwerb) |
| 6.7 | Schallschutzwand: | 200.000 DM | |
| | Gesamtkosten: | 827.000 DM | |

Die Finanzierung erfolgt durch die Bauherrengemeinschaft bzw. durch die Bauträger.

| | | | |
|-----|---------------|------------|--|
| 6.8 | Schmutzwasser | 450.000 DM | |
|-----|---------------|------------|--|

Die Refinanzierung erfolgt durch das Entwässerungs-Gebührenaufkommen der Hansestadt Lübeck.

7. Übersichtsplan

M. 1 : 5.000

Anlage

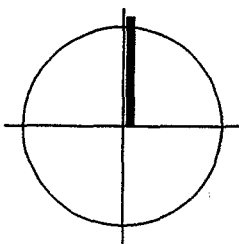
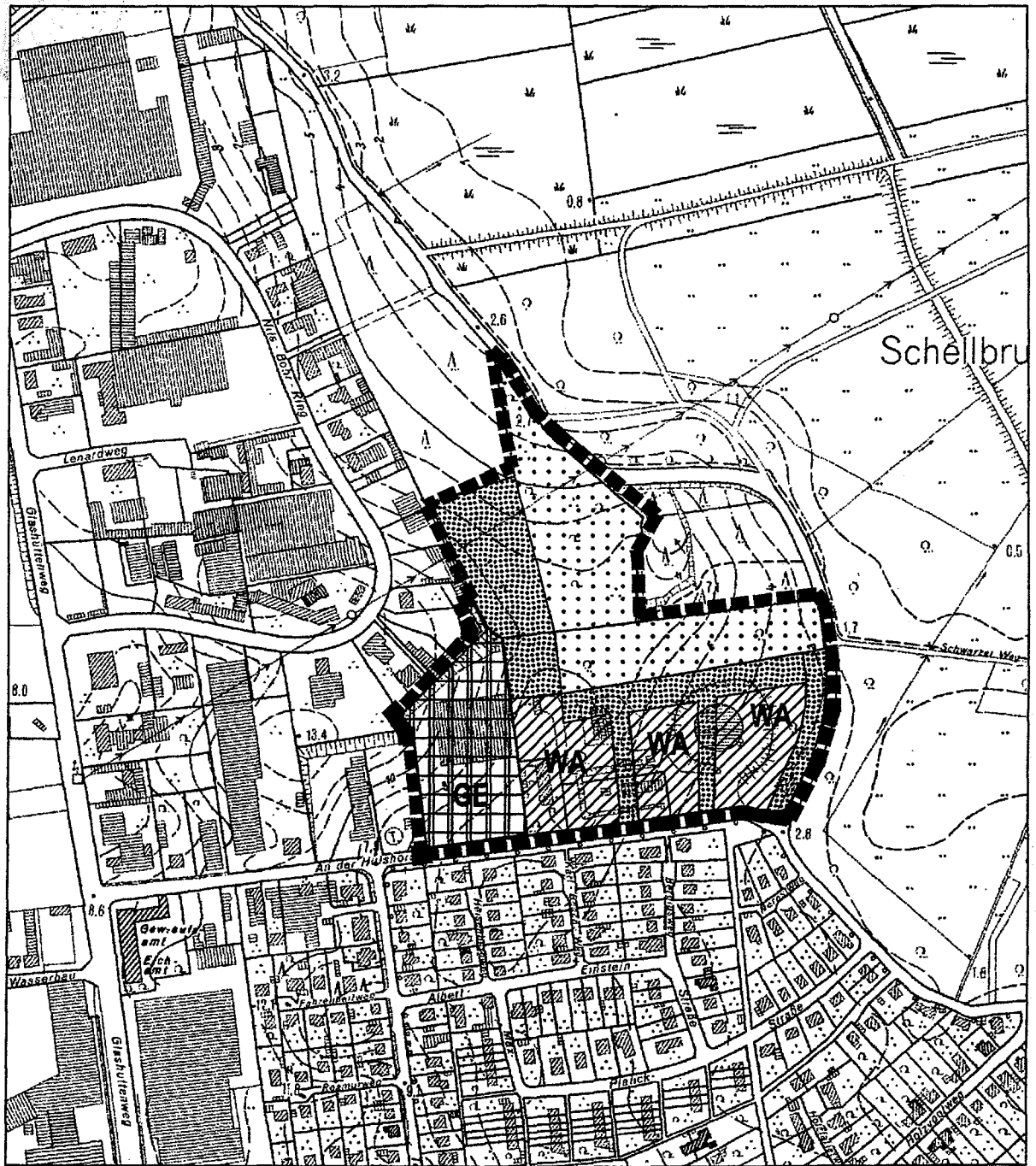
Lübeck, 15.06.2000
6.611.3 - Stadtentwicklung
Ley/Ru/Ti BEGR2503.DOC

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag


Dr.-Ing. Zahn Bruckner








ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 25.03.00 KARLSHOF / AN DER HÜLSHORST



M. 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Grünflächen
-  Flächen für Wald