

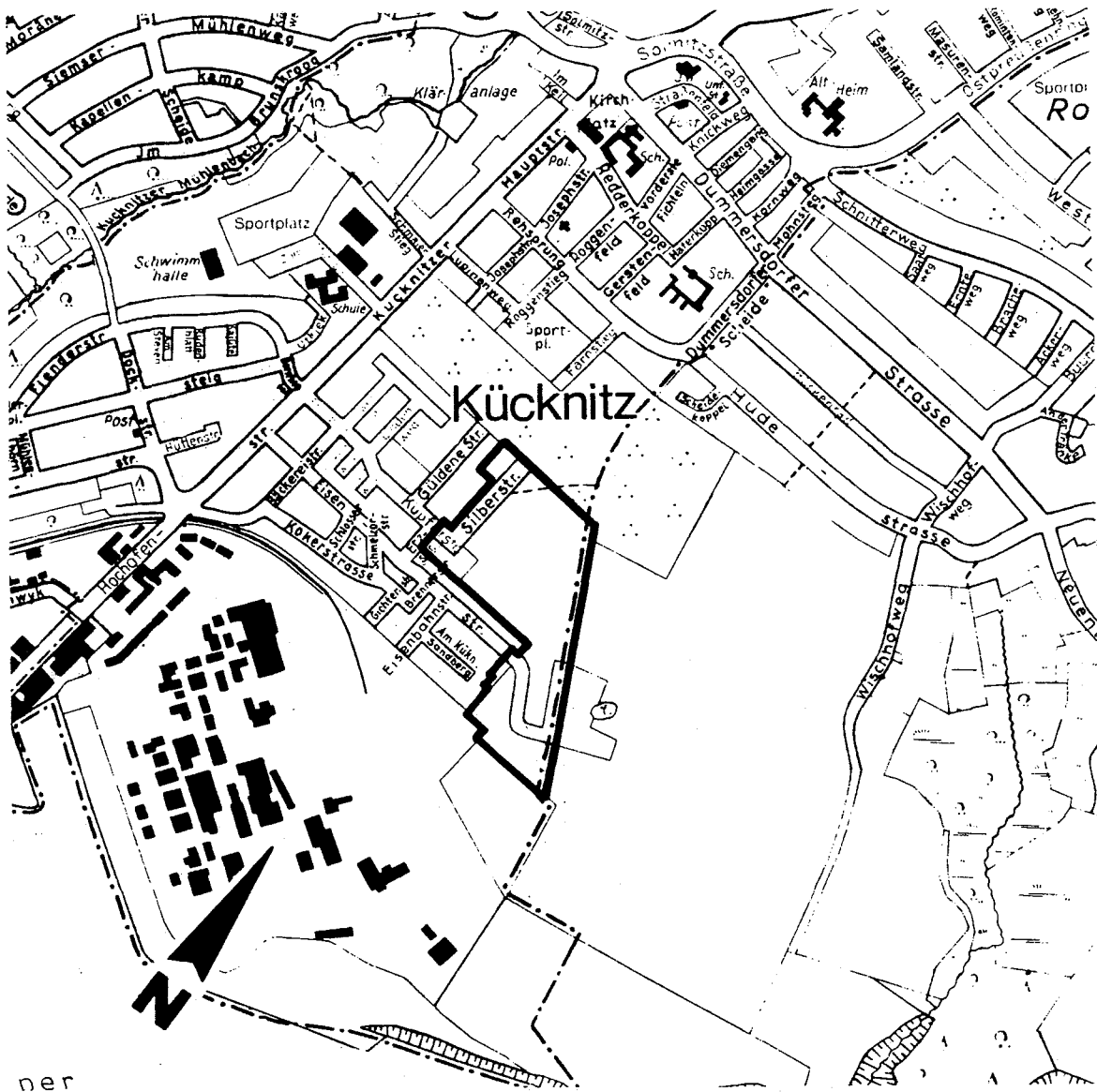
Begründung
§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan 28.03.00 - Herrenwyk/Silberstraße -

Fassung vom 07.06.1993

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 15 000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	10,08	ha
öffentliche Grünflächen	ca.	0,49	ha
private Grünflächen	ca.	2,73	ha
Verkehrsfläche	ca.	1,60	ha
Allgemeine Wohngebiete	ca.	4,87	ha
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,38	ha
Fläche für Versorgungseinrichtungen	ca.	0,03	ha

1.2	Wohnungen gesamt	ca.	350
	in Geschößwohnungen	ca.	330
	in Reihenhäusern	ca.	20

1.3	Kindergartenplätze	ca.	80
-----	--------------------	-----	----

1.4	öffentliche Parkplätze	ca.	110
-----	------------------------	-----	-----

1.5	Einwohnerzahl (geplant)	ca.	900
-----	-------------------------	-----	-----

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 28.03.00 liegt im Stadtteil Kücknitz, Ortsteil Herrenwyk, Gemarkung Kücknitz, Flur 6. Er erfaßt die Grundstücke 1/209, 1/21 tlw., 1/74, 1/170, 1/167 tlw., 1/129, 1/130 tlw., 1/211, 79/2 tlw., 2/27, 2/26, 24, 2/23, 2/30, 2/37 und 2/38.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Silberstraße und dem Grundstück Erzstraße 1-3
- im Norden durch die "Dauerkleingartenanlage I"
- im Osten durch die Dauerkleingartenanlage III", dem Flurstück 111/1 "Hude", dem Barackenlager sowie der "Schlachterkoppel"
- im Süden/Südwesten durch Grünland, Flächen der ehem. Metallhüttenwerke, Sintermetallgelände, Wohngrundstücke "Am Kücknitzer Sandberg" und an der Eisenstraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nördlich der Untertrave und des Industriegeländes Herrenwyk und grenzt direkt an die ehemalige Werksiedlung der Hochofenwerk AG und an das Sintermetallgelände. Bis Anfang des 19. Jahrhunderts war der Bereich Herrenwyk ausschließlich landwirtschaftlich geprägt. Mit der Grundsteinlegung zum ersten Hochofen der Hochofenwerk

AG begann 1906 die Industrialisierung von Herrenwyk. Zur Abdeckung des akuten Wohnungsbedarfes für die Arbeiter entstand in unmittelbarem Anschluß nördlich des Werksgeländes die Arbeiterkolonie Herrenwyk. In drei Bauabschnitten wurde ab 1906 die Siedlung überwiegend in ein- bis zweigeschossigen Reihenhausergruppen und später in Geschößwohnungen errichtet. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grabeland, teilweise mit Geflügelhaltung sowie als Fläche für die Pony- und Pferdehaltung genutzt. Einige Parzellen sind völlig brach gefallen. Auf dem Gebiet befindet sich ebenfalls ein teilweise asphaltierter Bolzplatz und eine Sandfläche zum Ponyreiten. Am Ende der Eisenstraße und an der Silberstraße liegen Parkplätze. Im gesamten Gelände befinden sich Baulichkeiten wie Schuppen, Ställe und alte Bauwagen. An der Nordgrenze sind stillgelegte Brunnen und eine Pumpstation, die die Stadtwerke zur Reserveversorgung erhalten wollen.

- 3.2 Bisherige Festsetzungen
Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

4. Planungsgrundsätze

- 4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Flächen für den dringenden Wohnbedarf - Geschößwohnungen/Reihenhäuser in Lübeck bereitzustellen. Aufgrund seiner Lage und angrenzenden Nutzungsstruktur, der vorhandenen Infrastruktur in den angrenzenden Bereichen, der gesicherten äußeren Erschließung und Flächenverfügbarkeit bietet sich dieser Standort für die kurzfristige Realisierung von dringend benötigten Geschößwohnungen/Reihenhäuser an. Daneben soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen innerhalb des Gebietes schaffen.
- 4.2 Entwicklungen aus anderen Planungen
Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, stellt für den Bereich des Bebauungsplanes 28.03.00 - Herrenwyk/Silberstraße - eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt.

5. Inhalt der Planung

- 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung
In dem als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 28.03.00 - Herrenwyk/Silberstraße - sollen ca. 350 Wohneinheiten in Geschößwohnungen mit dreigeschossigen Gebäuden und zweigeschossigen Reihenhäusern entstehen.

Der Bebauungsplan ist aus einem städtebaulichen Konzept für die Erschließung und Bebauung des Gebietes entwickelt und mit dem zukünftigen Bauträger abgestimmt. Die Ausweisung der unterschiedlichen

Erschließungsformen und der begleitenden Bebauung bezieht sich teilweise auf den historischen Entwurf (Lageplan der Kolonie mit geplanter Erweiterung von 1926).

Durch die Festsetzung als WA-Gebiet soll sichergestellt werden, daß neben einer Wohnnutzung auch die baugebietsbezogenen Anlagen für die Versorgung und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke grundsätzlich zulässig sind.

Hierfür bietet sich u.a. die Erdgeschoßzone der Bebauung um den Platz im Kreuzungsbereich Silberstraße/Kupferstraße an, z.B. für kleinere Läden, Arztpraxen und eine Apotheke.

Die Infrastruktur des Gebietes wird um einen öffentlichen Kinderspielplatz, einen Bolzplatz und eine Gemeinbedarfsfläche erweitert. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist ein Kindergarten mit ca. 80 bis 90 Plätzen und einer Bruttogeschoßfläche von ca. 800 qm vorgesehen.

Die künftige Ausnutzung nimmt Bezug auf die städtebauliche Struktur der Hochofen-Siedlung. Es wird eine maximale Geschoßhöhe von 3 Geschossen festgelegt, ebenso wird die Sockelhöhe begrenzt, um die Höhe der Gebäude der umgebenden Bebauung anzupassen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl beschränkt die Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf etwa 350. Damit soll sichergestellt werden, daß die bestehende Kupferstraße (die z.T. noch innerhalb der vorhandenen Grundstücksbreite ausgebaut werden muß) nur in einem vertretbaren Maß durch den Fahrverkehr der Neubebauung genutzt wird. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Struktur der historischen Metallhüttensiedlung, die durch großzügige Teilbereiche bzw. Mietergärten gekennzeichnet ist, ist aus städtebaulicher Sicht die Beschränkung der Ausnutzung erstrebenswert. Es entstehen große Frei- und Grünbereiche, die von den Anwohnern genutzt werden können.

5.2 Die Stellplätze sind in Gemeinschaftsstellplatzanlagen dezentral in kleinen Einheiten angeordnet, da sich diese weniger störend auf das gesamte Erscheinungsbild der Bebauung des Plangebietes auswirken. Um die Kleinteiligkeit der Stellplatzanlagen beibehalten zu können, ist es notwendig, einige Stellplätze direkt vom öffentlichen Straßenraum zu erschließen.

5.3 Erschließung - Parkplätze

Die Hauptanbindung des Planbereichs erfolgt über die verlängerte Kupferstraße (Planstraße 636). Die einzelnen Wohnquartiere nördlich davon werden über nord-süd ausgerichtete Stichstraßen (Planstraße 637 und 638) sowie die auszubauende Silberstraße erschlossen. Die Lage der Straßen und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz entsprechen im Grundsatz der historischen Planung. Durch unterschiedliche Gestaltung der Straßenräume soll eine Gleichförmigkeit vermieden werden. Die öffentlichen Parkplätze sind in Park- und Baumstreifen in den öffentlichen Straßenraum integriert. Im Plangebiet liegt auch die Erschließung der Fa. Sintermetall und die Wohnbaracken östlich der Plangebietsgrenze. Die Erschließung erfolgt über eine bereits vorhandene Straße in Verlängerung der Eisenstraße.

Auch die Kleingärten östlich außerhalb des Geltungsbereiches bleiben wie bisher über die Eisenstraße und die vorgenannte Straße und einem Anliegerfahrrecht entlang der östlichen Bebauungsplangrenze erschlossen. Bei dem Ausbau der Silberstraße handelt es sich um eine beitragsfähige Maßnahme nach der Straßenausbaubeitragssatzung. Beitragsfähig nach der Erschließungsbeitragssatzung sind die erstmalige Herstellung des Platzes zwischen der Silberstraße und der Planstraße 636, die Planstraße 636, die Planstraße 637 einschließlich der öffentlichen Parkplätze und des nördlich vorgesehenen befahrbaren Wohnweges sowie die Planstraße 638.

5.4 Fuß- und Radwege

Die Randlage des neuen Wohngebietes macht eine Wegeverbindung zu den zentralen Einrichtungen des Stadtteils Kücknitz notwendig. Schule, Kirche und andere Versorgungseinrichtungen sollen auf sicheren und gut durchgestalteten Wegen erreichbar sein. Der öffentliche Fuß- und Radweg läuft an der umgrenzenden Knickbepflanzung östlich des Planungsgebietes entlang und erhält bzw. verbindet so das vorhandene Wegenetz.

5.5 Plätze

Der Platz im Kreuzungsbereich Kupferstraße/Silberstraße soll funktional und gestalterisch als zentraler Orientierungspunkt dienen - mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen -, der durch Gebäude eingefasst wird.

5.6 Grün- und Spielflächen

Während der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes und vor der Durchführung eines Gutachterverfahrens ist eine umfassende landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt. Parallel zum Bebauungsplanentwurf ist ein Grünordnungsplan (GOP) entwickelt worden.

Die Zielvorstellungen sind - soweit bauleitplanerisch relevant - in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der GOP ist als Anlage I Teil dieser Begründung.

Das geplante Wohngebiet ist ein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Er ist dem Landschaftspflegegesetz entsprechend auszugleichen. Der GOP enthält Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Der im GOP dargestellte Ausgleichsumfang kann zu einem überwiegenden Anteil innerhalb des Plangebietes bzw. auf bereits zur Verfügung stehenden städtischen Flächen erfüllt werden. Der darüber hinausgehende Ersatzbedarf könnte in der Nähe des Plangebietes auf privaten oder öffentlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden. Verhandlungen über die Verfügbarkeit dieser Flächen werden z. Zt. zwischen dem Bauträger/Stadt Lübeck und dem Grundeigentümer geführt bzw. werden städtische Liegenschaften zur Verfügung gestellt.

Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnbedarfs und des Landes-Förderungs-Kontingents im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau für Lübeck für das Jahr 1993, daß zu einem Großteil auf dieser Baufläche abgedeckt werden soll, ist es gerechtfertigt, bereits vor endgültiger Sicherstellung der Restausgleichsflächen mit Abschluß des B-Planverfahrens

die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die kurzfristige Realisierung der Baumaßnahmen zu schaffen. Die Rest-Ausgleichsmaßnahmen können ggf. erst nach Abschluß der Baumaßnahme realisiert werden.

Innerhalb des Plangebietes werden mehrere Grünflächen angeordnet. Die größte zusammenhängende Grünfläche liegt im Süzipfel des Gebietes. Südlich der verlängerten Planstraße 636 liegt ein öffentlicher Bolzplatz mit ca. 2.400 m² und ein öffentlicher Spielplatz mit ca. 1.000 m². Die daran angrenzende Fläche mit einer landschaftsprägenden Ausmuldung wird nicht überplant. Dieser Bereich wird zur Ausgleichsflächenregelung zur Verfügung gehalten. Die notwendige Erschließung zur Fa. Sintermetall und zu den Wohnbaracken muß innerhalb der Grünfläche erhalten bleiben. Der Weg in der Verlängerung der Eisenstraße wird entsiegelt und aus der Ausmuldung genommen. Am westlichen Rand wird die Grünfläche durch Bepflanzung von der Wohnbebauung abgeschirmt.

5.7 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die äußere Erschließung und Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser und Elektrizität ist gesichert. Der Anschluß an ein Fernwärmenetz (Blockheizkraftwerk) ist vorgesehen. Die Fläche des Plangebietes soll entwässerungstechnisch an das vorhandene Netz "Kolonie Hochofenwerk" angeschlossen werden. Während das Schmutzwasser an das angrenzende Leitungsnetz angeschlossen werden kann, ist das vorhandene Regenwassernetz bereits heute überlastet bzw. mündet in einen Versickerungsteich innerhalb des süd-östlich angrenzenden ehemaligen Barackenlagers, der keine zusätzlichen Wassermengen aufnehmen kann. Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser von den Dächern auf den privaten Grundstücken und Bauflächen versickern. Um die Versickerung zu ermöglichen, sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Die geringe bauliche Ausnutzung der Flächen ermöglicht eine flächige Versickerung und beschränkt das zu versickernde Niederschlagswasser. Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist durch Bodensondierungen nachgewiesen worden. Die Regenwasserversickerung hat auch umwelttechnisch positive Auswirkungen. Das von Verkehrs- und Parkflächen abfließende Niederschlagswasser wird über eine neu zu bauende Kanalisation und ggf. eine Regenrückhalteeinrichtung in das vorhandene Entwässerungsnetz übernommen.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan, die mit dem zukünftigen Bauträger der Gesamtmaßnahme abgestimmt sind, sollen die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung gewährleisten und eine im ganzen einheitliche, aber im Detail abwechslungsreiche Gestaltung sichern.

5.9 Umweltschutz, besondere Vorkehrungen

Nach den vorliegenden Lärmschutzberechnungen werden die zulässigen Orientierungswerte für die angrenzenden Wohngebiete durch die Bolzplatznutzung nicht überschritten (Anlage II).

Metallhütte

Unverträgliche Lärmbelastigungen der geplanten Wohnbebauung durch Anlagen oder Einrichtungen auf dem Gelände des ehemaligen Metallhüttenwerkes (Sinter-Metall/Shredderanlage) sind nach dem vorliegenden Lärmgutachten (Anlage III) nicht zu erwarten.

Bei den gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Metallhüttenwerkes

und der nördlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung (sogenannte Arbeiterkolonie Herrenwyk) handelt es sich um eine typische Gemengelagesituation. Die historisch gewachsene Situation - Wohnnutzung direkt neben gewerblicher Nutzung - verlangte von beiden Nutzungen eine gewisse Rücksichtnahme auf die angrenzende Nutzung und bedingte eine Einschränkung/Belastung der jeweiligen Nutzungsart.

Nach Aufgabe der industriellen Metallhüttennutzung tritt allerdings nach geltender Rechtsauffassung und Aussage der zuständigen Fachämter - Umweltamt und Gewerbeaufsicht - der Schutz der bestehenden Wohnbebauung in den Vordergrund. Auch wenn die vorhandene Wohnnutzung aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelagesituation noch eine gewisse Vorbelastung hinzunehmen hat, muß jede neue Nutzung/Umnutzung auf dem ehemaligen Metallhüttengelände stärker als früher Rücksicht auf die vorhandene, angrenzende Wohnbebauung nehmen. Entsprechend sind in den Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz für die zur Zeit vorhandenen Gewerbebetriebe, wie Sinter-Metall, Zementwerk, Shredderanlage entsprechende, zum Teil sehr umfängliche Auflagen/Einschränkungen aufgenommen worden, die eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung bzw. unzumutbare Belastung der vorhandenen Wohnnutzung ausschließen. Dies gilt insbesondere auch für mögliche Betriebserweiterungen.

Das neue Wohngebiet liegt in einem Abstand von mind. ca. 500 m von den störenden Gewerbebetrieben, Shredderanlage und Zementwerk, während der Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung ca. 300 m beträgt. Der Abstand zum Sintermetallgelände beträgt ca. 200 m, während die vorhandene Wohnbebauung direkt an das Betriebsgelände angrenzt. Das vorliegende Lärmgutachten des Umweltamtes - Anlage 3 der Begründung - geht unter Berücksichtigung der Gemengelagesituation bzw. des neuen Nutzungskonzeptes von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) - nachts für die direkt an die vorhandene Wohnnutzung angrenzenden Flächen (aus der eine mögliche Lärmbelastung resultiert, die über den in der DIN 18005 festgelegten Orientierungswert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) - nachts liegt) und für die übrigen Industriegebiete von einem Pegel von 65 dB(A) aus. Im Ergebnis wird der in der DIN 18005 aufgeführte Orientierungswert für eine Wohnnutzung in dem neuen Wohngebiet aufgrund des Abstandes nur auf einer südlichen Teilfläche und auch hier nur in einem vertretbar geringen und daher vernachlässigbarem Maße nachts überschritten.

Auch das vorläufige Nutzungskonzept für das ehemalige Metallhüttengelände berücksichtigt den Schutz der Wohnbebauung durch eine Gliederung der gewerblichen Bauflächen.

Insgesamt kann unter Berücksichtigung der o. a. Aussagen (Rücksichtnahmegebot der gewerblichen Nutzung auf die bereits vorhandene Wohnnutzung, Abstand neues Wohngebiet - Gewerbeflächen, vorgesehene Nutzungskonzept für die Altgewerbeflächen) eine unzumutbare Beeinträchtigung der neuen Wohnnutzung bzw. Einschränkung der vorhandenen und geplanten Gewerbenutzung auf dem ehemaligen Metallhüttengelände über das bereits heute erforderliche Maß hinaus ausgeschlossen werden.

Altlasten

Altlasten durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind lt. Aussage des Umweltamtes nach vorliegendem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die möglichen Bodenbelastungen durch Lufteintrag von der angrenzenden ehemaligen Metallhütte sind untersucht worden. Die Bodengehalte der Untersuchungsparameter erreichen oder überschreiten an keinem Punkt die Richtwerte (s. Anlage IV).

Dennoch empfiehlt das Umweltamt aus Gründen des vorsorgenden Gesundheitsschutzes besondere Vorkehrungen bei der Erstellung des öffentlichen Spielplatzes zu berücksichtigen.

6. Kosten und Finanzierung

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

6.1	Straßenbau	2.700.000,-- DM
6.2	Entwässerung	1.700.000,-- DM
6.3	Wasser	320.000,-- DM
6.4	Elektrizität	270.000,-- DM
6.5	öffentliche Grünflächen	250.000,-- DM
	Gesamtkosten	5.240.000,-- DM

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben.

Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

7. Übersichtsplan M. 1 : 5000 (Anlage)

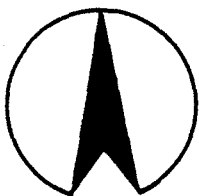
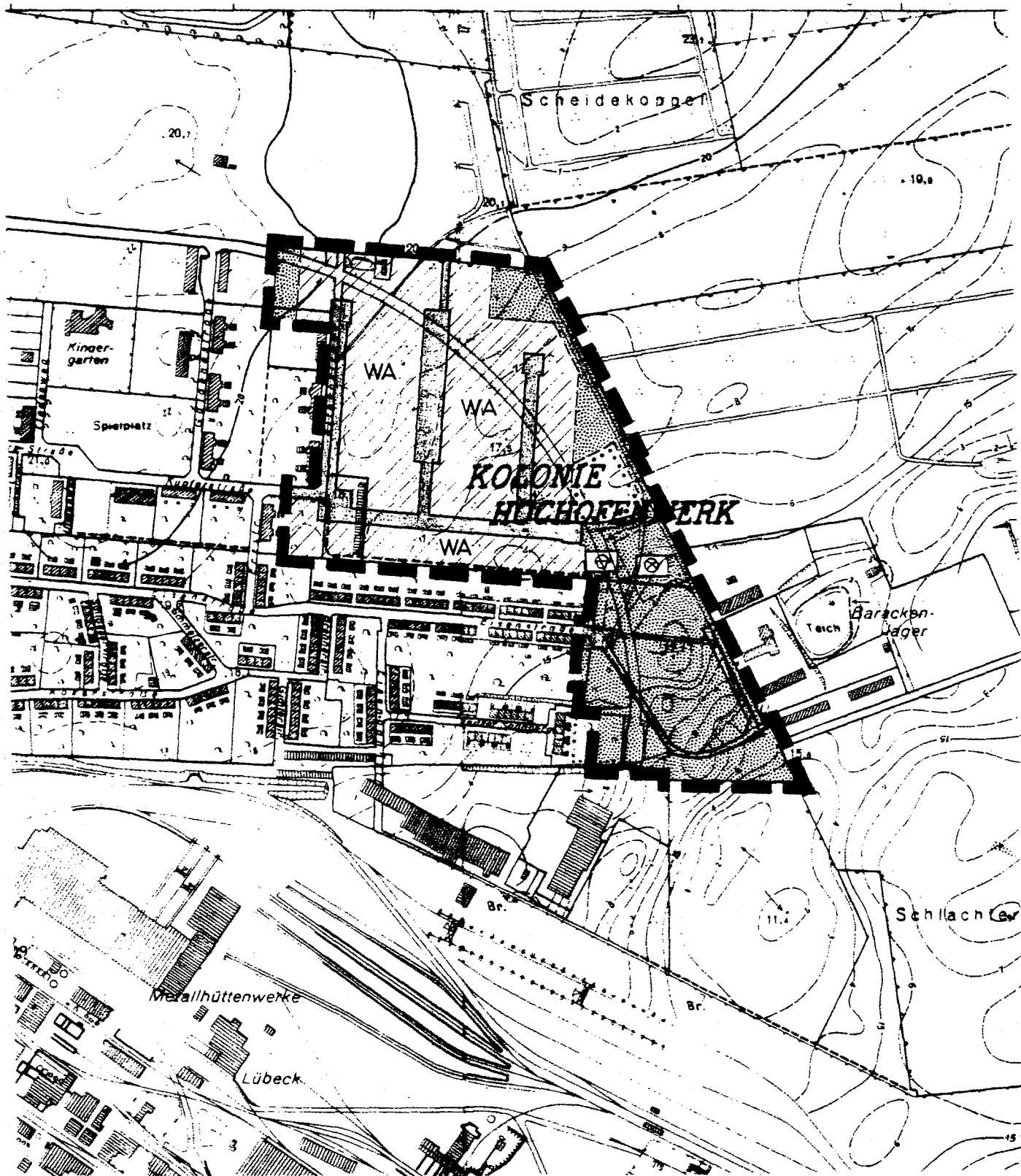
Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Lübeck, 07.06.1993
61 - Stadtplanungsamt
Mi/Ru/hdg/br

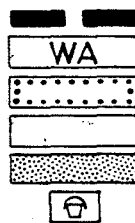
Zahn
Dr. - Ing. Zahn

Brückner
Brückner

7. ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 28.03.00 HERRENWYK / SILBERSTRASSE



M. 1:5000



Zeichenerklärung

- Grenze des Geltungsbereiches
- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten)
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Spielplatz
- Bolzplatz