



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: ulrike.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6126)

Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -

Aufstellungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.12.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.12.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für die an der Triftstraße gelegene Fläche der ehemaligen Gärtnerei sowie angrenzender Grundstücksteile im Stadtteil Vorwerk gemäß Darstellung im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) wird der Bebauungsplan 05.42.00 – Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße - aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes und die fußläufige Anbindung an den westlich anschließenden Grünzug geschaffen werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.

4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist ein externes Planungsbüro beauftragt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine

grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.
Anregung der UNV: Den nördlich an die ehemaligen Gärtnereiflächen angrenzenden Garten als Freifläche zu erhalten.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
 Nein

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

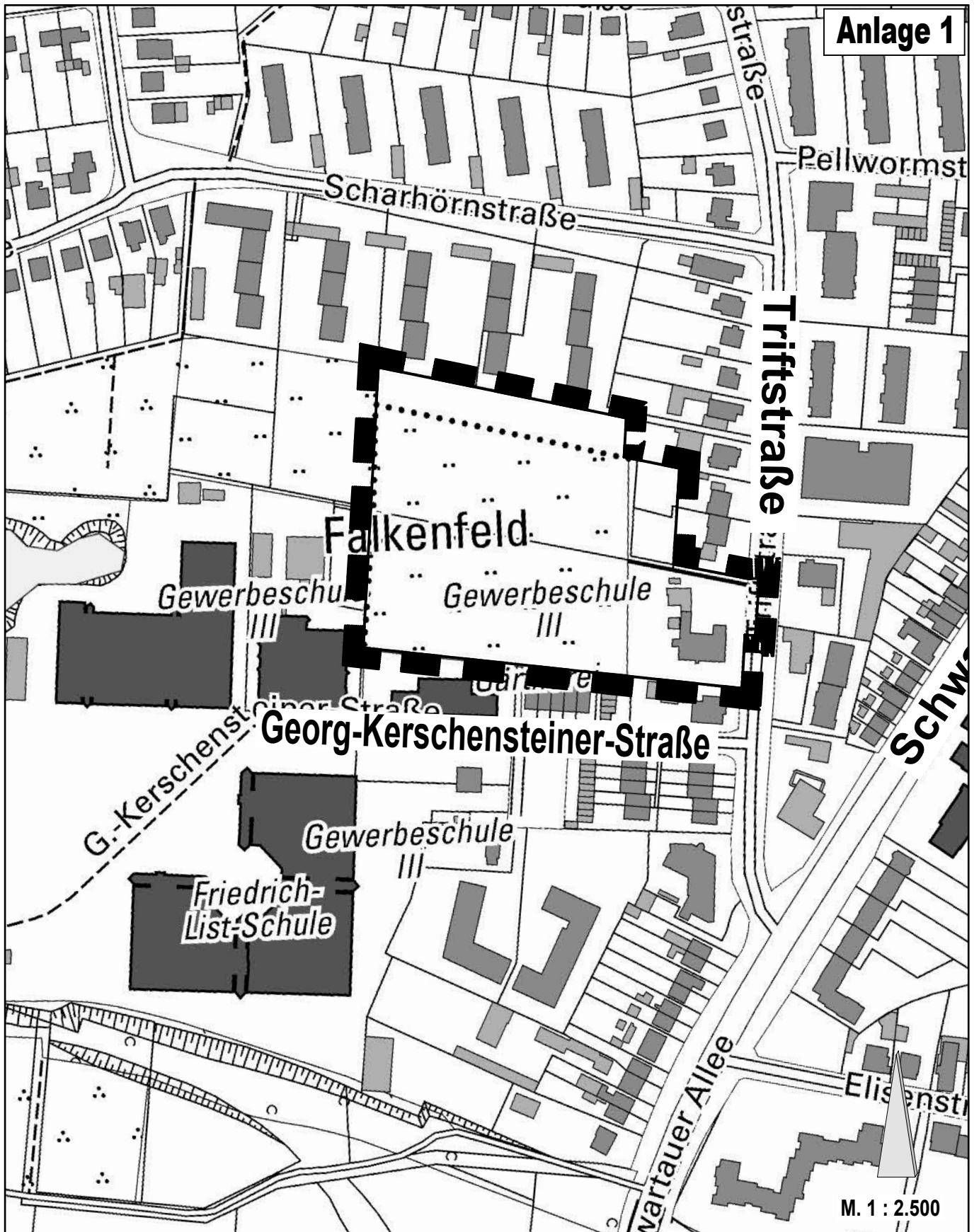
Nein
 Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 2


Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss
- 3 Städtebauliches Konzept „Triftstraße“ o.M.

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES 05.42.00 - TRIFTSTRASSE / GEORG-KERSCHENSTEINER-STRASSE -

 Grenze Plangelungsbereich

Begründung
zum Aufstellungsbeschluss für den
Bebauungsplan 05.42.00 – Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/ Vorwerk im Bereich der Triftstraße/ Scharhörnerstraße. Es umfasst die Flurstücke 38/110, 38/111, 38/112, 38/113 und 535/38 (teilweise) aus Flur 5 der Gemarkung Vorwerk.

Begrenzt wird das ca. 1,92 ha große Plangebiet:

- im Norden durch die mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke Scharhörnerstraße 1 - 19 (ungerade),
- im Osten durch die Grundstücke Triftstraße 21, 23, 25 und die Triftstraße bis zur Straßenmitte,
- im Süden durch das Grundstück Triftstraße 13 und die Reihenhäuser Georg-Kerschensteiner-Straße 16, 18, 20, 22, 24, sowie die Gewerbeschule,
- im Westen durch die Gewerbeschule und einen Bolzplatz.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen auf den Flächen einer ehemaligen Gärtnerei und angrenzender Grundstücksteile.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der Bereich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße wird als Angebots-Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauGB, mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit Umweltprüfung, aufgestellt. Der Plangeltungsbereich ist an drei Flächen umgeben von prägender Bebauung. Ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird auf Grund des hohen Grünanteils auf den Flächen nicht in Betracht gezogen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck entwickelt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wurde ehemals von einer auf dem Gelände ansässigen Gärtnerei genutzt. Der größte Teil der Fläche ist derzeit ungenutzt und liegt

brach. Nördlich der ehemaligen Gärtnerfläche befindet sich ein langgestreckter Privatgarten, zugehörig zur Triftstraße 25.

An der Triftstraße befindet sich ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen auf Teilflächen und in den Randbereichen prägen das Plangebiet. Die Erarbeitung der Beschreibung und Bewertung des naturräumlichen Bestandes erfolgt während des Aufstellungsverfahrens.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist geprägt durch dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit steil geneigten Satteldächern an der Scharhornstraße. Östlich entlang der Triftstraße befindet sich kleinteilige überwiegend eingeschossige Wohnbebauung.

Südlich und westlich an das Plangebiet grenzt das Areal des gewerblichen Schulzentrums Georg-Kerschensteiner-Straße mit der Emil-Possehl- und Friedrich-List-Schule an.

Südlich des Plangebietes, an der Georg-Kerschensteiner-Straße, befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Triftstraße.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen in der Triftstraße ist das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände fällt in westliche Richtung etwas ab. Die Geländeoberfläche liegt bei Höhen von ca. 14,50 m bis ca. 17,00 m ü. NHN.

Landschaftsbild und Erholung

Das Erscheinungsbild ist im Zusammenhang mit der Umgebung städtisch geprägt. Die Gehölzstrukturen v.a. Bäume haben als Strukturelemente wichtige Bedeutung. Das Landschaftsbild wird mit einem mittleren Wert (Wertstufe 3) bewertet (vgl. Karte 9 Landschafts- und Ortsbild zum Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck). Es besitzt derzeit keine Bedeutung für die Naherholung und ist teilweise nicht öffentlich zugänglich.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten.

Die Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten ist durch ein artenschutzrechtliches Gutachten zu überprüfen.

Boden, Wasser, Altlasten

Im Plangebiet ist der Bodentyp Braunerde vorherrschend, der aber auch in Verbindung mit anderen Bodentypen wie Podsol, Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol auftritt.

Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum wird für das Plangebiet als sehr gering (0 bis 100 mm) eingestuft, d.h. im effektiven Wurzelraum kann in niederschlagsreichen Zeiten weniger Wasser zurückgehalten und in niederschlagsarmen Zeiten weniger Wasser teilweise wieder bereitgestellt werden. Im Plangebiet ist eine gute Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung vorzufinden.

Für die Bauleitplanung wird eine Baugrunduntersuchung vorgenommen und ein Baugrundgutachten erstellt (siehe 6.2). Hier werden der Grundwasserflurabstand bestimmt, ggf. vorhandene Altlasten ermittelt und Möglichkeiten für die Niederschlagswasserversickerung/ -Ableitung innerhalb des Plangebietes benannt.

Naturräumlicher Bestand

Nordwestlich grenzt das Plangebiet an einen Bolzplatz auf privaten Flächen. An der Grenze dieser Rasenfläche zum Plangebiet verläuft ein Zaun. Entlang des Zaunes sind einige jüngere und ältere Laubbäume vorhanden. Die Einzelbäume mit einem Stammumfang über 80 cm (entspricht einem Stammdurchmesser von rund 25,5 cm), die sich außerhalb von privaten Gärten befinden, sind nach Baumschutzsatzung der Stadt Lübeck geschützt. Weiter in westliche Richtung schließt sich hinter der Grünfläche eine Kleingartenanlage an. Zur Kleingartenanlage und dem privaten Bolzplatz auf der angrenzenden Freifläche führt von der Scharhörnstraße im Norden ein Weg mit wassergebundener Decke.

Von der Triftstraße ist bereits heute ein unbefestigter Weg zum Plangebiet vorhanden.

Im Plangebiet selbst hat sich größtenteils eine Ruderale Staudenflur etabliert. Vereinzelt kommen Gehölze auf. Das Gebiet ist nahezu vollständig eingezäunt, am Zaun wachsen Brombeergebüsche.

Im Norden des Plangebietes ist ein Gartenbereich mit ausgeprägten Gehölzstrukturen sowie Beeten und Rasenflächen vorhanden.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes im Plangebiet wurden ermittelt und abgeschätzt ("Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur Planung für das Quartier Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße", urbanus GbR, Lübeck, 18.10.2016).

Dazu wurden

- die Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Straßenabschnitten ermittelt,
- die Neuverkehre aus dem geplanten Wohngebiet Triftstraße abgeschätzt,
- die Verkehrsbelastungen auf den angrenzenden Streckenabschnitten unter Hinzurechnung der Neuverkehre prognostiziert,
- die Daten für die Lärmberechnung zusammengestellt.

Durch die Zusatzverkehre des geplanten Wohngebietes werden in der Triftstraße auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet.

Zur Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung ("Gutachten Nr. 16-06-2 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.42.00 "Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße" der Hansestadt Lübeck", Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 04.11.2016) vorgenommen zu:

- Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes,
- Auswirkungen der Verkehrserzeugung durch das Plangebiet auf die Umgebung,
- Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes durch die Werkstätten der Gewerbeschule.

Zu den Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet wirken, wird festgestellt, dass in einigen Teilbereichen der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete tags überschritten, in einem Teilbereich der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten (im WA 4, direkt an der Triftstraße) wird. In der Nacht wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet auf Grund der von der Autobahn A1 bei Mitwind einwirkenden Lärmimmissionen größtenteils überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV jedoch analog zum Tag nur in einem kleinen Teil des WA. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Konkrete Festsetzungsvorschläge wurden mit dem Gutachten formuliert.

Zu den Auswirkungen der Mehrverkehre auf Grund der geplanten Wohnbebauung ist festzustellen, dass die Verkehrszunahmen keine Lärmimmissionskonflikte auslösen.

Zu den Lärmimmissionen ausgehend von den Werkstätten der Gewerbeschulen: Die aktuell bestehenden Lärmemissionen, die aufgrund des Werkstattbetriebes der Gewerbeschulen (Außenflächen Bauhalle und Gewächshaus mit Sägen, Hämmern, Fräsen, Anliefern; Bereich Fahrzeugtechnik mit werkstattüblichem Betrieb und Parkbewegungen, Pausenaufenthalt außen mit bis zu 100 Schülern) auf das Plangebiet wirken, sind ermittelt und werden in der Planung entsprechend berücksichtigt. Die Anordnung der Baufelder wurde unter diesem Gesichtspunkt gegenüber vorausgehenden Vorplanungen verändert, so dass den Belangen des Schallschutzes bezüglich der von den Gewerbeschulen ausgehenden Lärmimmissionen ausreichend Rechnung getragen wird. Die Immissionsanforderungen der TA Lärm werden eingehalten, so dass sich für die Gewerbeschulen auch zukünftig keine Einschränkungen ergeben werden.

Auf Grund der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung wird von der Überplanung der westlich angrenzenden Freiflächen zwischen Scharhörnerstraße Nr. 25 und 31 und den Gewerbeschulen zu Wohnzwecken abgesehen, da hier die deutliche Überschreitung der zulässigen Grenzwerte die Nutzung "Wohnen" - ohne dass eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände der Gewerbeschulen erfolgt - nicht zulässt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Die Flächen des Plangebietes sind derzeit unbeplant. An der Triftstraße ist straßenbegleitend eine Beurteilung von Vorhaben gemäß § 34 BauGB vorzunehmen. Die übrigen Flächen befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die siedlungsmäßige Entwicklung des Plangebietes entspricht den Darstellungen des Regionalplanes Schleswig-Holstein-Ost.

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung¹ stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" dar.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung von Wohnbauflächen ist diese aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Hinblick auf die Darstellung „Schule“ nicht erforderlich, da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Vorgaben macht.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im ISEK 2010 sind für den Stadtteil St. Lorenz Nord folgende Handlungsempfehlungen aufgeführt, die für das Plangebiet relevant sein können:

- "Entwicklung identitätsstiftender Treffpunkte für die Wohnorte des Stadtteils" (ISEK, S. 58, Themen)
- "Gestaltung des öffentlichen Raums als Wohnumfeld und Ertüchtigen des Landschaftsraums, der Grünflächen, ...", (ISEK, S. 58, Themen)
- "Betreuungsangebote für Kinder- und Jugendliche, Treffpunkte sowie Ansprechpersonen in den Bezirken" ,(ISEK, S. 58, Themen)
- es besteht in St-Lorenz-Nord ein zusätzlicher Bedarf für Kinderspielplätze (ISEK, S. 113).
- öffentliche Wege, Grünzüge durch die Kleingärten (ISEK, S. 59).

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau von Geschosswohnbauten und Reihenhäusern geschaffen werden, so dass Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen kann. Ebenfalls ist ein Kinderspielplatz Bestandteil des Konzeptes.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck²

Im Plan 18.1c–4 „Entwicklung - Entwicklungskonzept“ für den Bereich Zentrum des Landschaftsplanes sind für das Plangebiet folgende Maßnahmen dargestellt: Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen, Sicherung bzw. Sanierung von Altlasten / Altablagerungen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Ziele dargestellt.

Weiterhin gilt der Teillandschaftsplan „St. Lorenz Nord / Vorwerk“. Das Gebiet ist als Naturerlebnisraum dargestellt. Dieses Ziel ist nicht deckungsgleich mit dem Entwicklungsziel des Flächen-

¹ FNP für das Gebiet der Hansestadt Lübeck inklusive Ortsteil Krummesse (Lübecker Stadtgebiet), Stand 28.09.2016 - 119. Änderung/ Berichtigung

² Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, Stand: 04.03.2008

nutzungsplanes. In Abwägung der beiden Belange Naherholung und Innenentwicklung / Schaffung von Wohnbauland hat sich die Hansestadt Lübeck für eine Innenentwicklung in diesem Bereich ausgesprochen. Den Anforderungen der Naherholung soll durch eine grünteilumäumte Wegeverbindung in den westlich angrenzenden Grünraum Rechnung getragen werden.

3.5 Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck

Das Wohnungsmarktkonzept 2013, Fortschreibung 2015, der Hansestadt Lübeck bildet die rahmengebende Grundlage für die Wohnraumentwicklung bis zum Jahr 2025.

Hier wird festgestellt, dass die HL seit 2009 wächst und dass dieses Wachstum um geschätzte 7.500 auf 223.300 Einwohner bis 2025 anhalten werde.

Die Zahl der Haushalte entwickelt sich analog zur Bevölkerungsentwicklung. So steigt diese bis zum Jahr 2025 voraussichtlich um 3.850 auf 123.100 Haushalte. Die Zahl der Haushalte ist die Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Wohneinheiten.

Hieraus ergibt sich, dass der Immobilienbestand nicht zur Befriedigung einer künftigen Nachfrage ausreicht. Der voraussichtliche Bedarf für zusätzliche Wohneinheiten beläuft sich bis 2025 auf ca. 3.900 Wohneinheiten (WE). Die nachgefragten Anteile aus den Segmenten der Einfamilienhäuser (EFH) und des Geschosswohnungsbaus (GWB) können methodisch nicht klar prognostiziert werden, so dass das zzt. vorhandene Verhältnis von 1:3 für Einfamilienhäuser zu Geschosswohnungen angenommen wird, das dann einem Bedarf von ca. 1.300 EFH und ca. 2.600 GWB für die Gesamtstadt entsprechen würde.

Die im Wohnungsmarktbericht errechneten theoretisch vorhandenen Potenziale für EFH und GWB belaufen sich auf die folgenden geschätzten möglichen Wohneinheiten: ca. 1.400 als EFH und ca. 3.000 im GWB, für deren Errichtung ausreichend Flächenpotenziale im Stadtgebiet rein rechnerisch vorhanden sind. Allerdings muss die Möglichkeit berücksichtigt werden, dass einzelne Flächen aufgrund von Problemen im Verfahren der Bauflächenentwicklung nicht realisiert werden können.

Der Wohnungsmarktbericht 2015 formuliert für das Gebiet Triftstraße folgendes Ziel ("5. Wohnbauflächen in der Hansestadt Lübeck"):

- B8: Triftstraße: mittelfristig bebaubare Fläche, Wohneinheiten: 23 EFH und 27 GWB

3.6 Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030

Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Konzept „Lübeck 2030“ im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung Suchräume für Wohn- und Gewerbeflächen, teilweise mit einer gekoppelten Freiraumentwicklung vorgelegt. Das vorliegende Plangebiet ist unter dem Namen „Triftstraße“ in Kategorie 1 eingestuft.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.42.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbebauung sowie für Grünflächen und einen Kinderspielplatz geschaffen werden.

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet sind folgende Nutzungen geplant:

- Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes,
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage",
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz",
- öffentliche Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich sowie Geh- und Radweg, Parkplätze.

Als mögliche Variante wurde zunächst eine gemeinsame Entwicklung des Gebietes mit der westlich angrenzenden Bolzplatzfläche für Wohnbauzwecke untersucht. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen, hier insbesondere der Gewerbelärm der Schulwerkstätten, wurde von der Entwicklung der westlichen Fläche abgesehen.

Das erarbeitete städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes eine kompakte Bebauung mit Geschosswohnungsbauten nördlich der Erschließungsstraße und an der Triftstraße, im südlichen Bereich eine Reihenhausezeile im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung an der Georg-Kerschensteiner-Straße und zwei Einzel- oder Doppelhäuser rückwärtig zur Bebauung Triftstraße 21 und 23 vor. Im Südwesten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz sowie der Wendehammer verortet, da in diesem Bereich eine Wohnnutzung aufgrund der Lärmimmissionen nicht vertretbar ist. Parallel zur Erschließungsstraße ist eine Grünverbindung mit einem Weg für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Freifläche im Westen und der Triftstraße geplant.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist im südlichen Anschluss an die vorhandenen dreigeschossigen Wohnhäuser eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss geplant. Auf dem südlichen Grundstücksteil ist im Übergang zur eingeschossigen Bebauung an der Georg-Kerschensteiner-Straße eine zweigeschossige Reihenhausezeile geplant. Parallel zur Triftstraße ist straßenbegleitend ein Baufeld für ein ersetzendes Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss vorgesehen.

In den vier Mehrfamilienhäuser sind insgesamt ca. 125 Wohneinheiten (für vorrangig 1-bis 3-Zimmer-Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² geplant. Darüberhinaus sollen eine Reihenhausezeile mit 8 RH und zwei Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser entstehen können. Somit ergeben sich für das gesamte Plangebiet ca. 137 Wohneinheiten.

Die Anbindung an das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Hansestadt Lübeck erfolgt für das Plangebiet durch die Ausbildung einer Sackgasse für den KfZ-Verkehr über die Triftstraße. Am Ende der geplanten Sackgasse zur Erschließung des Neubaugebietes ist eine Wendeanlage vorgesehen, die von 3-achsigen Müllfahrzeugen und Lkw in entsprechender Größe befahren werden kann.

Eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Westen ist geplant, hängt aber von Abstimmungen mit dem privaten Eigentümer der angrenzenden Freifläche ab.

Garagen/ Stellplätze

Für die Geschosswohnungsbauten (auch an der Triftstraße) ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze unter den Häusern in einer Tiefgarage nördlich der Erschließungsstraße geplant.

Für die beiden Einfamilien-/ Doppelhäuser und die Reihenhauszeile sind die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Darüberhinaus sind innerhalb des Plangeltungsbereiches an der Wendeanlage öffentliche Parkplätze für Besucher vorgesehen.

Die Freiraumplanung soll vorhandene Gehölzbestände berücksichtigen, soweit dies mit dem Gesamtkonzept vereinbar ist. Geplant ist eine öffentliche Durchwegung des Plangebietes zwischen Triftstraße und Scharhörnstraße für Fußgänger und Radfahrer in den geplanten Grünzügen, die durch entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan gesichert werden sollen. Somit wird der Zielvorgabe einer Durchwegung entsprochen.

Ein privater Spielplatz ist in der Grünfläche im südwestlichen Plangebiet vorgesehen. Die Ausstattung soll per städtebaulichem Vertrag mit der Hansestadt Lübeck geregelt werden.

Freifinanzierter Wohnungsbau

Die Konzeptvorbereitung und –abstimmung erfolgte zu einem Zeitpunkt als die Vorgabe von 30% sozialem Wohnungsbau noch nicht vorlag. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Parken in einer Tiefgarage unterzubringen und Wohneigentum zu ermöglichen. Insoweit und weil im Umfeld bereits eine gute Versorgung mit günstigen Miet- und Sozialwohnungen gegeben ist, soll an dem abgestimmten Konzept festgehalten werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine unmittelbaren Kosten.

Mittelbar entstehen Kosten durch die Übernahme der Verkehrsfläche und der damit verbundenen Pflege und Erhaltung von Erschließungsflächen.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 05.42.00 erfolgt aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Baumschau zur Beurteilung der Bäume;
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag;
- Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur Planung für das Quartier Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße;
- Schalltechnische Untersuchung (Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und durch die angrenzenden Gewerbeschulen);
- Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten;

- ggf. historisch-deskriptive Altlastenuntersuchung als Bestandteil der Baugrunduntersuchung.

Lübeck, den 18.11.2016

Fachbereich 5,

Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2/ Schr

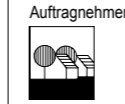
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen

Hansestadt Lübeck: Quartier Triftstraße

Planarstellung:
Städtebauliches Konzept

Variante 13b

Planstand:
14. Sept. 2016

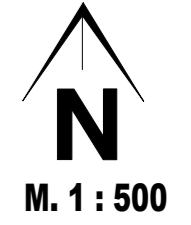


Auftragnehmer:
Planungsbüro Mahnel

23936 Grevesmühlen
Rudolf-Breitscheid-Straße 11

e-mail: pbm.mahnel.gvm@t-online.de
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Dienstleistung 2000 GmbH
Grundstücksverwaltungsgesellschaft
Breite Straße 81
23552 Lübeck
Tel. 0451-71734
Fax 0451-71733



M. 1 : 500




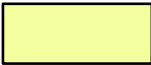








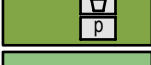






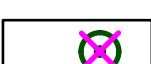
Gemeinde Hansestadt Lübeck
Gemarkung Vorwerk
Flur 5

Triftstraße 50/36

Planstraße "A"

LEGENDE

Städtebauliches Konzept

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.42.00 der Hansestadt Lübeck
	Baufläche
	Mischverkehrsfläche, öffentlich
	Zuwegung/ Zufahrt, privat
	Weg
	Parkplätze, öffentlich
	Stellplätze, privat
	Tiefgarage, unterirdisch
	geplantes Gebäude (z.B. 3 Vollgeschosse und 1 Staffelgeschoss)
	Grünfläche: Parkanlage, privat
	Spielplatz, privat
	Abstandsgrün
	Einzelbaum - Anpflanzung
	Einzelbaum - Erhalt
	Einzelbaum - geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 mit lfd. Nr. (Nr. 17,18 und 22)
	Einzelbaum - gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein mit lfd. Nr. (Nr. 9-16, 25 und 28)
	Einzelbaum - künftig fortfallend
	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer

