

**ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VARIANTEN V10.1 und V10.2
DES B-PLANS 67 FÜR DIE PLANUNGSAUSSCHUSSSITZUNG
AM 12.02.2019**

Auf der Bürgerversammlung im September wurde die höhere Bebauung im Bereich südlich der Kleingärten kritisch gesehen. Unser Planungsbüro hat daher 2 Varianten V10.1 und V 10.2 entwickelt, die beide eine nur eingeschossige Bebauung südlich der Kleingärten aufweisen. Dort sind nun Freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser mit einen Vollgeschoss geplant. Der Geschosswohnungsbau wird auf dem Plateau konzentriert.

Variante V10.1 – Gärten an Gärten

Diese Variante beruht auf der bisherigen Planung, jedoch sind die Häuser südlich der Kleingärten nur noch mit 1 Vollgeschoss zulässig. Ein Grünstreifen trennt Kleingärten und die Hausgärten der neuen Bebauung.

Variante V10.2 – Straße an Kleingärten

Diese Variante verlegt die nördliche Ost-Weststraße unmittelbar an die Kleingärten. Ein Grünstreifen und Parkplätze trennen Straße und Kleingärten.

Wertung

Folgende Anmerkungen wurden dazu in der internen Abstimmung gemacht:

- V10.1: Kein Straßenlärm direkt neben dem Naherholungsraum der Kleingärten.
- V10.1: Eingeschossige Bauten entlang des Kleingartengeländes werden nicht so stark durch die südlich gelegenen 2-geschossiger Bauten verschattet, weil die Straße bei V 10.1 dazwischen liegt. Südgärten der eingeschossigen Bebauung ist ungestört.
- V10.2: 100 m (4 Wege je 25m) mehr Straße und Entwässerungskanäle: höhere Investitions- und Unterhaltskosten.
- V10.1: Deutlich einfachere Erschließung und Herstellung der besonders tiefen Kanäle (bei V 10.2 läge die Trasse direkt neben bestehender Bebauung und kann nur von Süden her erfolgen. Man braucht aber bei der Erschließung wegen der großen Tiefe viel Platz und zwar im Süden der Trasse und im Norden. Das ist nur bei V 10.1 gegeben.
- Bei dem starken Höhenunterschied sind erhebliche Geländeverzerrungen und -angleichungen zum einen an den nördlichen Straßenbordstein zum anderen an dem Bestandsgelände Kleingarten erforderlich. Das ist nur bei V10.1 möglich. Ansonsten wären Stützwände entlang der Grenze zum Kleingartengelände hin notwendig und ein barrierefreier Übergang nicht gegeben.

Die Argumente sprechen mehrheitlich dafür, V10.1 zur weiteren Grundlage zu machen.

Weitere Erläuterungen erfolgen in der Sitzung am 12.2.2019.

Lübeck, 31.1.2019

Dr. Joachim Heisel

Projekt Zentrum 99 GmbH