

B e g r ü n d u n g

 (§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 05.40.00 - Am Behnckenhof -
 Fassung vom 3. 4. 1975

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie aus einer Änderung für den Bereich des Bebauungsplanes 05.40.00 - Am Behnckenhof - entwickelt worden.
 (29. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit Erlaß des Innenministers vom 14. 2. 1975)

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I, S. 1237 und BGBl. I 1969 S. 11)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213-1-3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVOBl. S. 51)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVOBl. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung Vorwerk, Flur 5 und 6.

Er wird im Norden begrenzt durch die Autobahn Lübeck-Travemünde und die Vorwerker Straße, Hausnummern 81 - 95, im Osten durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Bogenstraße 2 - 10, die rückwärtige Grenze des Grundstückes des Vereins zur Fürsorge für Geistesschwache e.V. und die südöstlichen Grenzen der Grundstücke Beim Drögenvorwerk 11 und 14, im Süden durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Beim Drögenvorwerk 11 - 45, im Westen durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Karpfenbruchwiese 112 und 119 in Verlängerung des vorhandenen Weges zur Autobahn.

Er erfaßt darüber hinaus die Grundstücke Bogenstraße 12 und 14.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

An den Straßen Beim Drögenvorwerk, Achternhof und Am Behnckenhof befindet sich überwiegend 1-geschossige Bebauung, an der Vorwerker Straße und der Straße Am Graben überwiegend 2- und 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise. Das Gebiet ist als WA-Gebiet anzusehen. Flächen an der nordwestlichen Straßenseite der Straßen Am Behnckenhof, Achternhof und an der geplanten Straße Flindthof sind bisher unbebaut geblieben und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Über die Vorwerker Straße und die Triftstraße sind diese Flächen an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Pläne.

3.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau und Einrichtungen für den Gemeinbedarf zu schaffen. Er soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

3.4 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Bebauung an den Straßen Beim Drögenvorwerk, Am Graben und an der Vorwerker Straße ist eine Erhaltung des baulichen Bestandes vorgesehen.

In dem Bereich zwischen den Straßen Achternhof und Am Behnckenhof ist eine Verdichtung in Form einer rückwärtigen Bebauung mit Einfamilienhäusern durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geplant.

Um die Struktur dieses bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erhalten, ist eine Festsetzung als WA-Gebiet vorgesehen. Auf den bisher noch unbebaut gebliebenen Flächen an den Straßen Achternhof und Am Behnckenhof ist eine zeitgemäße Bebauung in städtebaulich differenzierter Gliederung vorgesehen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche festgesetzt.

Innerhalb der Wohnanlage Am Behnckenhof sind außer den geplanten Wohnbauflächen auch Flächen für ein Alten- und Pflegeheim und eine Kindertagesstätte festgesetzt.

Verschiedene Wohnungsgrößen sollen möglichst jeder Familiengröße gerecht werden.

Die geplante Straße Flindthof ermöglicht die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile der Grundstücke Achternhof 1 - 13 mit eingeschossigen Einfamilienhäusern.

Das an der nordöstlichen Seite der Straße gelegene Grundstück kann mit einem 2-geschossigen Wohnhaus bebaut werden.

Die vorhandenen Straßen Beim Drögenvorwerk, Karpfenbruchwiese, Lehmkuhlenweg, Butterstieg, Am Graben, die Teilstrecken der Straße Am Behnckenhof vom Grundstück Nr. 17 bis zur Vorwerker Straße und die Teilstrecke Achternhof vom Grundstück Nr. 13 bis zur Bogenstraße sollen durch Verbreiterung und Anlegung von Parkplätzen den heutigen Verkehrsverhältnissen angepaßt werden.

Der bisherige Ausbau der Straßen Am Behnckenhof vom Straßenkreuz Karpfenbruchwiese/Lehmkuhlenweg bis zum Grundstück Nr. 17 und Achternhof von der Einmündung in die Straße Am Behnckenhof bis zum Grundstück Nr. 13 ist als vorläufiger Ausbau anzusehen; die Ersterstellung dieser Erschließungsanlage erfolgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Straßen werden entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ausgebaut.

3.5 Berechnung der auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Lärmimmissionen

3.51 Verkehrsbelastung der Autobahn zwischen Lübeck - Mitte und Bad Schwartau

W e r t e , dem Gutachten des Planungsbüros Dorsch für das Jahr 1985 vom Fernstraßenneubauamt Eutin entnommen:

werktags:	Richtung Norden	14.682 Kfz/16 Std.
	Richtung Süden	13.728 Kfz/16 Std.
	beide Richtungen	28.410 Kfz/16 Std.
	=	1.775 Kfz/Std.
=====		

feiertags:	Richtung Norden	22.577 Kfz/16 Std.
	Richtung Süden	33.045 Kfz/16 Std.
	beide Richtungen	55.622 Kfz/16 Std.
	=	3.475 Kfz/Std.
=====		

3.52 Zu erwartende Lärmimmissionen von der Autobahn

Bei einer Verkehrsdichte von 1.775 Kfz/Std. wird sich im Abstand von 25 m von der Mittellachse der Fahrbahn ein äquivalenter Dauerschallpegel von 65 dB einstellen (DIN 18005 Bild 1), der sich bei Autobahnen noch um

4 dB erhöht. Der LKW-Anteil ist bei diesen Werten mit 10 % angenommen.

Bei 1.800 Kfz/Std. aus Bild 1 DIN 18005 =	65 dB
Zuschlag	
für Autobahnen	= 4 dB
werktags	= 69 dB
	=====

Für den Spitzenverkehr an Feiertagen wird der Schallpegel um 4 dB höher liegen, in diesem Tabellenwert ist aber ein LKW-Anteil von 10 % enthalten, der an Feiertagen nicht zu erwarten ist.

Bei 3.500 Kfz/Std.	69 dB
	+ 4 dB
feiertags	73 dB
	=====

Die Nachtwerte liegen bei einem Verkehrsaufkommen von ca. 20 % der Tagwerte um 10 dB niedriger.

3.53 Berechnung der auf das geplante Wohngebiet und das Altersheim einwirkenden Lärmimmissionen

Bei einem Bezugsabstand von 25 m von der Mittelachse der Straße nimmt der Schall bei freier Schallausbreitung auf einer Entfernung von 150 m um 8 dB ab (DIN 18005 Bild 3), in 200 m um 10 dB.

Außerdem tritt eine Schallpegelminderung durch Bewuchs (Lärmschutzpflanzung) ein. Diese Minderungswerte liegen bei 1 dB/10 m Schutzpflanzung, im vorliegenden Fall bei 40 m Schutzpflanzung = 4 dB.

Gesamt-minderung aus Entfernung 150 m =	8 dB
aus Schutzpflanzung =	4 dB
	12 dB
	=====

Gesamt-minderung aus Entfernung 200 m =	10 dB
aus Schutzpflanzung =	4 dB
	14 dB
	=====

3.54 Der Planungsrichtpegel liegt im WA-Gebiet bei 55 dB (DIN 18005)

<u>150 m Entfernung</u>	<u>200 m Entfernung</u>
69 dB	69 dB
- 12 dB	- 14 dB
57 dB	55 dB
=====	=====

Für den größten Teil der Bebauung (in 200 m Entfernung) kann der Planungsrichtpegel von 55 dB eingehalten werden.

An den im Abstand von 150 m Entfernung geplanten Gebäuden werden die 55 dB eingehalten werden können, wenn die gesamte Fläche zwischen Autobahn und der rückwärtigen Grenze des WA-Gebietes, mit Ausnahme der Spielflächen, aufgeforstet ist. In diesem Falle sollten auch die an Feiertagen zu erwartenden Dauerschallpegelspitzen abgemindert werden können.

Durch Wettereinfluß (z. B. Windrichtung) können die vorstehend ermittelten Werte positiv oder negativ verändert werden.

3.6 Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von 6,8 ha Grünflächen vorgesehen. Diese sollen in erster Linie als Lärmschutzpflanzung genutzt werden. Innerhalb dieser Flächen sind weiterhin vorgesehen: Erholungsflächen, Liegewiese, Tummel- und Kinderspielplatz. Ein Fußweg verbindet die einzelnen Grünanlagen von der Straße Flindthof durch einen Arkadengang über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Schule und zum Tummelplatz, über den eine Fußwegverbindung zur Straße Beim Drögenvorwerk und zur Straße Am Behnckenhof und von dort durch die Wohnanlage zur Grünanlage an der Autobahn führt.

Die Schutzpflanzung ist zur Autobahn hin einzufriedigen, um ein widerrechtliches Betreten der Autobahn zu verhindern.

3.7 Städtebauliche Flächenwerte

Fläche des Planungsgebietes	26,4 ha
Allgemeines Wohngebiet	14,2 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	2,6 ha
Grün- und Freiflächen	6,8 ha
Öffentliche Parkplätze	201
Stellplätze und Garagen	602
Wohnungen vorhanden	327 WE
Wohnungen geplant	250 WE
Einwohner gesamt	ca. 1.900

Da die Stellplätze für die im Planbereich vorhandenen und geplanten Einfamilienhäuser auf den Grundstücken untergebracht werden, sind diese in der o. a. Zahl nicht enthalten.

In der Tiefgarage der geplanten Wohnanlage Am Behnckenhof werden auch die erforderlichen Stellplätze für das Alten- und Pflegeheim und die Kindertagesstätte untergebracht.

Außer den innerhalb der Verkehrsflächen ausgewiesenen öffentlichen Parkplätzen sind noch die außerhalb des Planbereiches vorgesehenen Parkplätze an der Vorwerker Straße für diesen Bebauungsplan anrechenbar.

3.8 Bau- und Bodendenkmal

Auf dem Grundstück "Am Graben 7" befindet sich auf einem vermutlich aus dem 13. Jahrhundert stammenden Hügel ein freistehendes, unverputztes Haus (in seiner heutigen Erscheinung aus dem 18. Jahrhundert) mit Krüppelwalmdach.

Das Gebäude und der Hügel wurden aufgrund des Denkmalschutzgesetzes vom 7. 7. 1958 unter Denkmalschutz gestellt.

Die denkmalgeschützte Fläche ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet worden.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen.

Anderenfalls kann eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung, durchgeführt werden.
Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

Die Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem beiliegenden Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind Schmutzwasserleitungen, Regenwasserleitungen, Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden; die Leitungen für Wasser und Elektrizität müssen teilweise verstärkt werden, ebenso die Regenwasserleitungen.

Außerdem ist eine neue Regenwasservorflutleitung zu schaffen.

Die o. a. Leitungen sind auch in der geplanten Straße Flindthof vorgerehen.

Ferner sind 3 Trafostationen und eine private Pumpstation vorgesehen.

Die gesamten Entwässerungsleitungen der Wohnanlage Am Behnckenhof einschl. der Pumpstation für Schmutzwasser, die geplante Hoffläche mit befahrbarer Hofumfahrt, die Zufahrt zur Tiefgarage und der vorgesehene Feuerwehrweg auf diesem Baugrundstück müssen in der Hand eines Erschließungsträgers bzw. seines Rechtsnachfolgers bleiben.

Für den innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegenden Tiefbrunnen der Wasserwerke der Hansestadt Lübeck besteht z. Z. kein Schutzbereich; die Festsetzung eines Schutzbereiches wird von den Wasserwerken betrieben.

6. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich befindet sich eine Schule, die erweitert werden soll; im Bau sind ein Alten- und Pflegeheim sowie eine Kindertagesstätte.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

a) Grunderwerb	DM	320.000,--
b) Erschließungsanlagen	DM	780.000,--
c) <u>Ableitung von Abwasser</u>		
Regenwasser	DM	140.000,--
Schmutzwasser	DM	45.000,--
Folgekosten für Herstellung der Vorflut für die Regen- wasserleitung	DM	120.000,--
d) Wasserversorgung	DM	140.000,--
e) <u>Energieversorgung</u>		
Elektrizität	DM	150.000,--
Gas	DM	100.000,--

f) Öffentliche Grünflächen

Schutzpflanzung (40 m Bereich an der BAB)	DM	320.000,--
Kinderspielplatz (Erweiterung)	DM	20.000,--
Wanderweg	DM	90.000,--

g) Sonstige Kosten

Erweiterung Schule Am Behnckenhof	DM	1.500.000,--
Kindertagesstätte	DM	800.000,--

DM 4.525.000,--
=====

Die Kosten für die Errichtung des Alten- und Pflege-
heimes (ca. DM 11.000.000,--) werden von der Heim-
stätten-Gesellschaft getragen.

Lübeck, den 3. 4. 1975

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung  Im Auftrage

 
Senator  pl.-Ing.