

Begründung
(§ 9 (8) BBauG)
zum Bebauungsplan 05.43.00 - Falkenfelder Moor -
Fassung vom 03.05.1983

Lageplan (ca. 1 : 15 000)



1. Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I, S. 3281) und Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, (BGBl. I, S. 949).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I, 1977, S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-Holst. 1983, S. 86).

| | | | |
|-----------|--|----|---------|
| 2. | Flächenwerte und städtebauliche Werte | | |
| 2.1 | Flächenwerte | | |
| | Bebauungsplangebiet | ca | 4.34 ha |
| | Landwirtschaftliche Flächen | ca | - ha |
| | Moor (bewaldet) | ca | 1.75 ha |
| | Wasserflächen (Vorbehaltsfläche) | ca | 0.88 ha |
| | Bruttobaugebiet (Planungsgebiet) | ca | 4.34 ha |
| | Nettobauland | ca | 1.43 ha |
| | Nettobauland (§§ 2 - 6 BauNVO) | ca | 1.43 ha |
| | Handel, dienstl., freie Berufe (§ 7 BauNVO) | ca | - ha |
| | Industrie, Gewerbe (§§ 8,9 BauNVO) | ca | - ha |
| | Sonstige Flächen (§§ 10, 11 BauNVO) | ca | - ha |
| 2.2 | Gemeinbedarfsflächen | ca | - ha |
| 2.3 | Verkehrsflächen (Innere Erschließung) | ca | 0.28 ha |
| | Stellplätze / Garagen | | - |
| | Öffentliche Parkplätze | | 11 |
| 2.4 | Private Grünfläche | ca | 1.75 ha |
| 3. | Überörtliche Verkehrsflächen | ca | - ha |
| 4. | Flächen für Versorgungsanlagen | ca | 0.87 ha |
| 5. | Wohnungszahl (gesamt) | ca | 27 |
| | In freistehenden Einfamilienhäusern | ca | 11 |
| | In Doppelhäusern | ca | 16 |
| 6. | Einwohner (geplant) | ca | 108 E |

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im

Stadtteil St. Lorenz Nord
Gemarkung Vorwerk
Flur 5/1

Er umfaßt das Flurstück 31/176, das im Bereich zwischen den Straßen Am Dreworp, Triftstraße und Norderneystraße liegt.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Ein Teil der Fläche im Plangeltungsbereich wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Der übrige Teil ist ungenutzt, da es sich hierbei um Moorgelände handelt.
Die gesamte Fläche ist im Privateigentum.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

5. Planungsgrundsätze

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage zur Verbesserung der Infrastruktur der Siedlung Falkenfeld bilden.

In erster Linie ist durch ein kleineres Neubaugebiet (ca. 27 Einzel- und Doppelhäuser) eine Erweiterung und damit eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung in reizvoll gelegener Umgebung vorgesehen. Ferner sollen im Einklang mit der vorhandenen Bebauung unter Ausnutzung der natürlichen Gegebenheiten des Gebietes Grünflächen sowie ein Regenwasserrückhaltebecken entstehen.

5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16. Dezember 1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und seiner 67. Änderung vom entwickelt worden.

6. Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke fest. Geplant ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes analog zur vorhandenen Wohnbebauung. Vorgesehen ist die eingeschossige Bauweise. Ferner ist die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens südlich und westlich der privaten Grünfläche vorgesehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Durch den geplanten Zuschnitt von kleinen Grundstücken wird erreicht, daß auf der ausgewiesenen Wohnbaufläche relativ viele Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden können.

6.2 Erschließung

Das neu entstehende Wohngebiet wird über eine geplante Erschließungsstraße von der Straße "Am Dreworp" aus angebunden. Aus Gründen der sparsamen Erschließung und in Anbetracht der geringen Anzahl der angeschlossenen Wohneinheiten wurde hier eine geringe Profilbreite gewählt.

Bei dieser Erschließungsstraße handelt es sich einschließlich der ausgewiesenen Parkstreifen und der Wende um eine beitragsfähige Anlage. Bei dem auf der Trasse eines Wirtschaftsweges vorgesehenen kombinierten Geh- und Radweg zwischen der neugeplanten Straße und der Triftstraße handelt es sich ebenfalls um eine erstmalig herzustellende Erschließungsanlage.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Alle privaten Stellplätze sind jeweils auf eigenem Grundstück unterzubringen. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch die Anlage von Parkstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche abgedeckt. Die Anzahl der Parkplätze beträgt 11.

6.4 Grün- und Wasserflächen

Im Planbereich verbleibt eine größere Grünfläche. Sie befindet sich in privater Hand und ist als solche ausgewiesen. Des weiteren wurde ein Regenwasserrückhaltebecken (Vorbehaltsfläche) ausgewiesen, das direkt südlich und westlich der Grünfläche (Erlenbruch) anschließt, die gemäß § 11 LPflG besonders geschützt ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ein Gewässer II. Ordnung. Es ist vorgesehen, diesen Graben auszubauen und ihn als Vorflut für das genannte Regenwasserrückhaltebecken nach Süden zu verlängern. Südlich der Grundstücke "Am Dreworp" 5, 5a und 7 ist dieser Graben verrohrt. Der Hansestadt Lübeck - Tiefbauamt - wird hier in der Breite von 4 m ein Leitungsrecht eingeräumt.

Innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen sind zwei Flächen ausgewiesen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern. Es handelt sich hierbei um eine größere private Fläche (Erlenbruch) sowie um einen kleineren öffentlichen Grünstreifen im südlichen Bereich des Geltungsbereiches. Diese Festsetzungen wurden getroffen, weil gerade im innerstädtischen Bereich größere zusammenhängende Grünflächen mit entsprechendem Bewuchs eine wesentliche Bereicherung des Wohnumfeldes darstellen. Östlich der Erschließungsstraße ist auf privaten Grundstücken teilweise eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier sollen in Anlehnung an den vorhandenen Erlenbruch heimische Laubbäume gepflanzt werden.

6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den das Bebauungsplangebiet umschließenden Straßen "Am Dreworp" und "Triftstraße" sind Leitungen für Wasser, Schmutzwasser (Mischsystem, das auf Trennsystem umgestellt werden soll), Telefon, Gas und Elektrizität vorhanden.

In die geplante Erschließungsstraße für das neu zu errichtende Wohngebiet sollen die vorgenannten Leitungen eingebracht werden, die Abwasserleitung erfolgt im Trennsystem.

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser soll zur Straße "Am Dreworp" abgeleitet werden. Zur Vorflut ist der Bau des Regenwassersammlers Vorwerker Straße/Triftstraße/Am Dreworp einschließlich eines Regenwasserrückhaltebeckens an der Triftstraße als äußere Erschließung erforderlich.

Die überschläglichen Kosten für das im Bebauungsplan ausgewiesene überörtliche Regenwasserrückhaltebecken mit Ablauf und die äußere Erschließung betragen ca. DM 2.100.000,--. Die Maßnahme ist im Investitionsplan 1982 - 86 enthalten. Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralkläwerk. Die Einleitung am Zentralkläwerk erfolgt im Rahmen der Erlaubnis vom 18.11.1980. Der Ausbau erfolgt auflagengemäß.

* Siehe Seite 7

6.5.1 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.5.2 Gestaltungsvorschriften

Zur Verwirklichung der städtebaulichen Planung wurden gestalterische Festsetzungen getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Gestaltung der "Außenhaut" der Gebäude sowie auf die Neigung der Dächer. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Grundidee wurden für das gesamte Gebiet verbindliche Firstrichtungen festgesetzt. Insbesondere sollen diese gestalterischen Festsetzungen in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zu einer Anpassung an die vorhandene Baustruktur führen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild entlang der Straßenbegrenzungslinie zu erreichen, sind als Einfriedigungen nur Holzzäune oder Mauern, die in Material und der Farbe des zugeordneten Hauses ausgeführt sind, zulässig.

7. **Sicherung der Plandurchführung**

7.1 **Infrastruktursicherung**

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9 a BBauG nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BBauG.

7.2 **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. Hilfsweise können Enteignungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

7.3 **Erschließungsbeiträge**

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

8. **Kosten und Finanzierung**

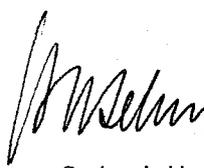
Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelten Kosten: (ohne Grunderwerbskosten)

| | | | |
|--|-----|---------------------|----|
| a) Herstellung der Erschließungsstraße (ohne Grunderwerb) | ca. | 390.000,-- | DM |
| b) Schmutzwasserentwässerung Regenwasserentwässerung | ca. | 390.000,-- | DM |
| c) Regenwasserrückhaltebecken | ca. | 2.100.000,-- | DM |
| d) Trinkwasserleitung | ca. | 45.000,-- | DM |
| e) Elektrische Leitungen | ca. | 32.000,-- | DM |
| f) für die Gasleitungen | ca. | 47.000,-- | DM |
| | ca. | <u>3.004.000,--</u> | DM |

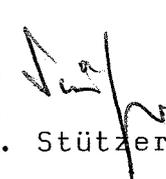
Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Lübeck, den 03.05.1983
61 - Stadtplanungsamt
Fe/H./Dü

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag


Schmidt




D. Stützer

*

Das Amt für Land- und Wasserwirtschaft Lübeck hat in seiner Stellungnahme zur Bauleitplanung am 18.10.1982 darauf hingewiesen, daß

- a) weiteren Anschlüssen an die zentralen Entsorgungsanlagen von ihm nur zugestimmt werden kann, sofern der Ausbau des Zentralklärwerkes innerhalb der in den Nebenbestimmungen der Erlaubnis gesetzten Fristen erfolgt;
- b) das Gebiet des Bebauungsplanes in einem vorgesehenen Trinkwasserschutzgebiet der öffentlichen Brunnen der Wasserversorgung der Hansestadt Lübeck liegt, und zwar in der vorläufigen weiteren Schutzzone im Sinne von § 13 der Lagerbehälterverordnung vom 15.09.1970 (GVOBl. Schl.-H. S. 269), zuletzt geändert am 12.02.1975 (GVOBl. Schl.-H. S. 27) und der entsprechenden Verwaltungsvorschriften vom 12.10.1970 (Amtsblatt Schl.-H. 1970 (2)). Diese Bestimmungen sind beim Lagern wassergefährlicher Stoffe zu beachten.



