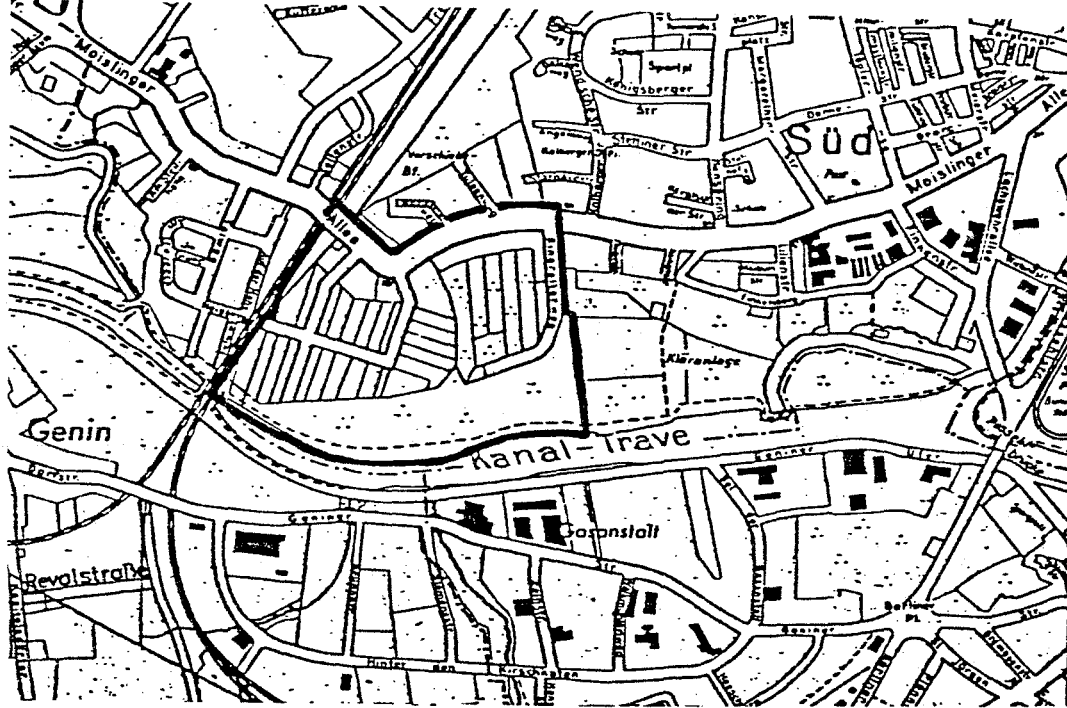


Begründung

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 03.06.00 - Roter Löwe - (Neufassung)
Fassung vom 29. JULI 1983

Lageplan (ca. 1 : 45 000)



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, S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. 2. 1983 (GVOBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflegG) vom 19.11.1982 (GVOBl. Schl.Holst. S. 256).

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	40,11 ha
Landwirtschaftliche Flächen	- ha
Forstwirtschaftliche Flächen	- ha
Wasserflächen	1,00 ha
Grünflächen	1,08 ha
Überörtliche Grünflächen	2,25 ha
Kleingartenflächen	14,63 ha
Spielplatzflächen	0,38 ha
Bolzplatz	0,3 ha
Ver- und Entsorgungsflächen (Regenwasserrückhaltebecken)	0,49 ha
Verkehrsflächen mit Moislinger Allee	4,26 ha
Wohngebiete	13,4 ha
Mischgebiete	2,1 ha
Gewerbegebiete	- ha
Industriegebiete	- ha
Sonstige Gebiete	- ha
Gemeinbedarfsflächen	0,22 ha
2.2 Wohnungen gesamt	486
in freistehenden Einfamilienhäusern	80
in Reihenhäusern	162
in Geschosßbauten	244
2.3 Stellplätze / Garagen	490
Öffentliche Parkplätze	180
2.4 Stellplätze für Dauerkleingartengebiet	94
2.5 Einwohner (geplant)	ca . 1.650

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im

Stadtteil St. Lorenz
Gemarkung Lübeck-St. Lorenz
Flur 20

Er umfaßt folgende Flurstücke:

597/200; 452/199; 434/198; 561/195; 560/194; 775/188; 774/188; 557/186;
556/185; 555/184; 119/3; 118/2; 118/4; 118/5; 118/6; 793/114; 118/7; 111/1;
111/2; 108/1; 108/2; 107; 304/106; 105/1; 104; 103; 102; 317/101; 316/100; 99;
779/98; 778/98; 97; 499/118; 124/3 tlw.; 162/20 tlw.; 592/167; 430/168;
407/169; 170; 171; 172; 173; 174; 175/2; 175/1; 176; 177; 352/178; 179; 180;
308/181; 309/182; 190; 191; 192; 193; 196; 197; 450/201; 458/202; 593/166;
594/268; 270; 271; 433/198; 274/7 tlw.; 562/272; 273; 598/207 tlw.;
590/162 tlw.; 124/4; 124/5; 124/6 tlw.; 124/7; 124/8; 124/9; 124/10; 124/11;
124/12; 162/21; 162/22; 162/23; 162/24; 162/25 tlw.. (Flurstücksverzeichnis
mit Stand vom 23. 9. 1983).

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Gebiet "Roter Löwe" grenzt an die vorhandene Bebauung östlich der Moisinger Allee an. Es ist bis auf einen nördlichen Randstreifen unbebaut und stellt die letzte größere Flächenreserve der Hansestadt Lübeck in innenstadtnaher Lage dar. Das Gebiet wird begrenzt durch die Moisinger Allee, durch die Gleisanlagen der Bundesbahnstrecke Lübeck-Hamburg, durch die Kanal-Trave und durch den Ringreiterweg bzw. dessen gedachte Verlängerung nach Süd-Osten. Im Süden und Westen des Bebauungsplangebietes befinden sich Dauerkleingärten. Entlang der Moisinger Allee erstreckt sich ein Mischgebietsstreifen, der überwiegend durch Gärtnereien und kleinere Einfamilienhäuser geprägt ist. Der größte Teil des "Roten Löwen" wird heute landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Das Bebauungsplangebiet erhält seine Eigenart durch eine für Lübecker Verhältnisse bewegte Topographie. Die Hochwassergrenze verläuft durch das Gebiet. Das Gelände fällt zum Uferbereich hin ab und bildet eine Hangkante, die das Gebiet unterteilt in zu bebauende und von Bebauung freizuhaltende Flächen.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Für den jetzigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Roter Löwe" bestanden für eine Teilfläche östlich der Eisenbahnstrecke Hamburg-Lübeck und südlich der Moisinger Allee sowie für Teilflächen der Moisinger Allee selbst, Festsetzungen aus dem Bebauungsplanbereich 03.57.00 - Tulpenweg -. Die Flurstücke 597/200; 452/199; 271 tlw.; 434/198; 433/198; 561/195; 560/194; 775/188 und 774/188 waren bisher im Bebauungsplanbereich 03.57.00 als Flächen für Landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen. Die Teilflächen der Moisinger Allee waren im Bebauungsplanbereich 03.57.00 als Straßenverkehrsflächen dargestellt und sind auch wieder im Bebauungsplan 03.06.00 - Roter Löwe - als solche Flächen festgesetzt worden.

An die Stelle der bisherigen Festsetzungen auf Teilflächen des Bebauungsplanbereiches 03.57.00 (Flächen für die Landwirtschaft) treten nun die Festsetzungen (WA; WR) der Bebauungsplan-Neuaufstellung 03.06.00 - Roter Löwe -.

5. Planungsgrundsätze

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Hansestadt Lübeck wurde durch die GEWOS GmbH eine Wohnungsmarktanalyse durchgeführt. Diese Analyse kommt zu dem Ergebnis, daß das Fehlen eines nachfragegerechten Wohnungsangebotes jährlich zu einer Abwanderung von etwa 500 Einwohnern ins nähere Umland führt, und daß für die gesamte Stadt bis zum Jahre 1985 u. a. eine Nachfrage nach ca. 2.200 Eigenheimen und 500 Eigentumswohnungen besteht.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um einen Teil der erforderlichen Bauflächen für den Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Geschößbauten) zu schaffen. Hier sollen ca. 490 Wohneinheiten neu entstehen, die den Wohnraumbedarf für rund 1.650 Einwohner decken können. Es soll vor allem ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot für junge Familien geschaffen und das Konzept einer innenstadtnahen Bebauung im wesentlichen in verdichteter Bauweise mit Bezug zum Grünen verfolgt werden.

5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 15. 07. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und seiner 57. Änderung vom entwickelt worden.

6. Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Errichtung verschiedener Hausformen (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Stadthäuser, Kettenhäuser und Geschößwohnungen). Damit wird den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Außerdem wird durch die Festsetzung von größeren Gebieten mit geschlossener Bauweise die Anzahl der möglichen Grundstücke erhöht. Mit den getroffenen unterschiedlichen Festsetzungen soll eine abwechslungsreiche Gestaltung und eine sinnvolle Gliederung des Gebietes erreicht werden.

Die speziellen topografischen Merkmale des Bebauungsplangeltungsbereiches (Hügel, Niederung) werden durch den Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen aufgenommen. Übergeordnete Bezüge, wie fußläufige Verbindungen in angrenzende Bereiche und der Ausblick auf die Kanal-Trave und die Altstadt, wurden bei der Planung berücksichtigt. Besondere Bedeutung kommt der Gliederung durch den nord-südlich verlaufenden offenen, wasserführenden Graben mit seiner begleitenden Gehölzpflanzung zu.

Südöstlich und parallel zur Moislinger Allee wird ein MI-Gebiet ausgewiesen. Dieser Bereich, der schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes den Charakter eines MI-Gebietes hatte, dient mit seiner dreigeschossigen, geschlossenen Bebauung einerseits dem Wohnen und andererseits der Unterbringung von nichtstörenden Gewerbebetrieben sowie Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes. Im rückwärtigen Bereich der dreigeschossigen Bebauung werden überbaubare eingeschossige Flächen für die Errichtung von Werkstätten und Lagerräumen ausgewiesen.

Die gesamte dreigeschossige geschlossene Bebauung parallel der Moislinger Allee dient zusätzlich der Reduzierung des Verkehrslärms der Moislinger Allee gegenüber den weiter innen liegenden Wohngebieten mit ihrer ein- und zweigeschossigen Bebauung.

Die Bebauung ist so angeordnet, daß der Geschoßwohnungsbau im nördlichen Bebauungsplanbereich parallel zur Moislinger Allee zusammengefaßt wird und Einfamilienhäuser in verdichteter ein- und zweigeschossiger Bauweise einen Übergang zu der offenen, eingeschossigen Bauweise der freistehenden Einfamilienhäuser im südlichen Bereich des Bebauungsplanes darstellen. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern, das überwiegend von ringförmigen, aufenthaltsfreundlichen Straßen erschlossen wird. Bei dieser 1-geschossigen Einfamilienhausbebauung wird eine Grundstücksgröße von ca. 600 m² zugrundegelegt. Die Geschoßflächenzahl ist in ihrem Wert so festgesetzt, daß -auch ohne Ausbau des Dachgeschosses - bei zu berücksichtigenden Grenzabständen eine funktionsfähige Grundstücksgröße und eine nutzungsfähige Gartenfläche verbleibt.

6.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet liegt an der Moislinger Allee, die neben überörtlichem Verkehr (B 75) auch stadtteilverbindende Funktion hat. Bei der Moislinger Allee handelt es sich mit Ausnahme der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze um keine beitragsfähige Erschließungsanlage. Auf dieser Straße verkehren öffentliche Buslinien in Richtung Hauptbahnhof und Innenstadt. Nordöstlich des Bebauungsplangebietes an der Moislinger Allee 81 befindet sich eine Bushaltestelle, die über einen öffentlichen Fußweg und den Ringreiterweg gut erreichbar ist. Außerdem wird im Kreuzungsbereich Moislinger Allee und Planstraße 545 für beide Fahrtrichtungen je eine Bushaltestelle geschaffen.

Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 3 km, zum Bahnhof 2,5 km. Im Uferbereich der Kanal-Trave verläuft ein Wanderweg mit überörtlicher Bedeutung.

Der Ringreiterweg ist von der Moislinger Allee bis zu dem Notüberlauf (Verlängerung der Planstraße 545) eine im Bebauungsplan festgelegte Verkehrsfläche. Die Fortsetzung in Richtung Süden ist ein Teil der festgelegten "Grünfläche" (Dauerkleingarten) und wird entwidmet werden. Sie dient als Wanderweg. Diese Wegflächen gehören dann zu den öffentlichen Grünflächen. Dasselbe gilt im westlichen Bebauungsplanbereich für den parallel zur Bundesbahn von der Moislinger Allee nach Süden verlaufenden Weg. Dieser ist nur in dem Teilstück von der Moislinger Allee bis zum Überlauf von der Straße 546 öffentliche Verkehrsfläche und wird dann wie der Ringreiterweg als Wanderweg innerhalb der Grünflächen fortgesetzt.

Die 12,90 m breiten Planstraßen 545, 546, 547 bilden die innere Haupterschließung des Bebauungsplanbereichs. Über die Planstraße 545, die in die Moislinger Allee einmündet, ist das gesamte Bebauungsplangebiet an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die Planstraße 546, die von der Planstraße 545 abzweigt und die Planstraße 547 bilden eine ringförmige Erschließung des westlichen Geltungsbereiches. Die Planstraßen 546 und 547 enden mit Wenden, die einen Durchgangsverkehr verhindern und damit auch der Verkehrsberuhigung dienen. Diese Wenden bilden mit Parkplätzen, Straßenbegleitgrün und den erforderlichen Durchfahrten für Notfahrzeuge den mit Stadthäusern gesäumten westlichen Quartiersplatz.

Bei den Straßen 545 und 546 einschließlich der in ihrer Verlängerung anschließenden Wegeverbindungen zum Ringreiterweg, den Straßen 547, 548, 549, 550, 551, 552 und 553 handelt es sich einschließlich der in der Planzeichnung ausgewiesenen Wenden und Parkflächen um erstmalig herzustellende beitragsfähige Erschließungsanlagen.

Die Planstraßen 552 und 553, die hufeisenförmig an der Planstraße 545 angebunden sind, erhalten einen Querschnitt von 7,25 m. Über diese beiden Straßen werden Bereiche mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern erschlossen. Diese Straßen erhalten keinen durchläufigen, zentrierten Straßenraum, sondern zur Betonung der Aufenthaltsqualität eine durch Pflasterung versetzte Fahrspur ("eingestreute" Parkplätze und Bäume). In der Planstraße 552 sind 6 und in der Planstraße 553 12 Parkplätze herzustellen.

Im Kreuzungsbereich der Moislinger Allee und der Planstraße 545 entstehen beim Auffüllen des Geländes zur Erreichung einer höhengleichen Anbindung der Planstraße 545 an die Moislinger Allee Böschungen. Desgleichen wird die Planstraße 552 im Kurvenbereich aufgehöhht. Auch hier entstehen Böschungen. Die Böschungsf lächen gehören zu den anliegenden Baugrundstücken; die Böschungen können im Rahmen der Hochbautätigkeit durch Auffüllen der Baugrundstücke bzw. Angleichung der Vorgärten an das Straßenniveau von den Anliegern beseitigt werden.

Die Planstraßen 549, 550 und 551 sind nur 5,50 m breit, bilden einen fußläufigen Bereich, der nur für Versorgungsfahrzeuge und zum Zweck der Anlieferung befahrbar ist.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die erforderlichen Stellplätze für die dreigeschossige Wohnbebauung im Bereich der Moislinger Allee werden in Tiefgaragen und in ebenerdigen Stellplatzanlagen auf den entsprechenden Grundstücken untergebracht. Die Zuordnung der Garagen und Stellplätze ergibt sich aus der Planzeichnung. Für die freistehenden Einfamilienhäuser sind Garagen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen.

Die Gruppen- und Reihenhäuser in den Wohnstraßen erhalten Gemeinschaftsgaragenhöfe, die jeweils am Anfang der befahrbaren Wohnstraßen angeordnet sind, um so möglichst den Fahrverkehr in diesen Straßen zu reduzieren. Bei der zweigeschossigen, geschlossenen Bebauung, die parallel beidseitig an der Planstraße 547 angeordnet ist, werden die Garagen erdgeschossig in den Gebäuden vorgesehen.

Die 180 öffentlichen Parkplätze werden als Teileinrichtungen der Moislinger Allee und als Bestandteile der Haupteerschließungsstraße (Planstraße 545), die in die Moislinger Allee einmündet sowie als Bestandteile der übrigen Erschließungsstraßen im Bebauungsplanbereich auf Parkstreifen in Längs- oder Queraufstellung untergebracht. Bei diesen Parkplätzen handelt es sich um beitragsfähige Teilanlagen bzw. Bestandteile von Erschließungsanlagen. Außerdem werden für die Dauerkleingärten auf zwei Stellplatzanlagen 94 Stellplätze ausgewiesen.

6.4 Grün- und Wasserflächen

In unmittelbarer Nähe des "Roten Löwen" liegen umfangreiche Grünflächen im Uferbereich der Trave, die neben stadtteilbezogener Erholungsfunktion von gesamtstädtischer Bedeutung sind. Der Uferbereich und der westliche Teil des Bebauungsplangebietes ist überwiegend als Fläche für Dauerkleingärten genutzt. Im Zuge der Neuplanung werden 11 Parzellen mit ca. 0,45 ha Gesamtfläche der derzeitigen Zeitkleingartenanlage Holstentor Süd am Ringreiterweg Nr. II/23 aufgegeben. Südlich der Planstraße 547 entstehen 8 Dauerkleingartenparzellen mit ca. 0,36 ha, die als Ersatzanlage für die aufgegebenen Kleingärten ausgewiesen werden. Ein Wanderweg verbindet die Innenstadt mit der freien Auenlandschaft der Trave. Dieser Wanderweg erfüllt überörtliche Funktion und ist nicht erschließungsbeitragsfähig.

Östlich des offenen Grabens, dessen Verlauf durch die ihn begleitende Gehölzpflanzung unterstrichen wird, liegt eine ca. 1,7 ha große öffentliche Grünfläche, die der Freizeit und Erholung dient. Auf dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Spiel- und Bolzplatz untergebracht, der über Fußwege gut von dem gesamten Gebiet erreichbar ist. Zusätzlich wurde im westlichen Bereich des Bebauungsplanes ein weiterer Kinderspielplatz ausgewiesen, der U-förmig von Stadthäusern umbaut ist und somit in eine Platzgestaltung einbezogen wird. Dieser Spielplatz ist ca. 1.500 m² groß. Bei den Verbindungswegen vom westlichen Quartiersplatz von der Straße 547 und von der Straße 553 in das Kleingartengebiet sowie bei dem Weg von der Straße 545 durch die Parkanlagen sowie bei der Parkanlage selbst, handelt es sich um zur örtlichen Erschließung erforderliche beitragsfähige Anlagen (öffentliche Grünfläche).

Die beiden in der Planzeichnung ausgewiesenen Kinderspielplätze sind gemeinsam für den Plangeltungsbereich erforderlich, der Bolzplatz umfaßt ebenfalls diesen Bereich. Auch bei diesen Anlagen handelt es sich um beitragsfähige Erschließungsanlagen. Entlang der Moislinger Allee stehen ca. 50 Bäume (überwiegend Linden mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm), die bis auf zwei erhalten werden sollen.

Einer dieser Bäume fällt der erforderlichen Straßenverbreiterung zum Opfer. Die vorhandenen Bäume, die in den Sichtdreiecken stehen, sind im Bebauungsplan mit einem schwarzen Punkt gekennzeichnet. Diese Bäume haben Bestandsschutz. Nach Absterben dieser Bäume dürfen in den Sichtdreiecken keine neuen Bäume gepflanzt werden.

6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Für das Bebauungsplangebiet ist die Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorgesehen. Die Stadtwerke haben daneben die Versorgung mit Fernwärme anstelle von Gas angeboten. Die Entwässerung des Planbereiches erfolgt über noch zu erstellende Regen- und Schmutzwasserleitungen.

Die Schmutzwasserleitungen werden an den im Ringreiterweg vorhandenen Sammler angeschlossen. Das Regenwasser wird über ein Regenrückhaltebecken durch vorhandene Vorfluter in die Kanaltrave eingeleitet.

Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt. Die genehmigte Planung für den Ausbau dieses Klärwerkes berücksichtigt das vorliegende Einzugsgebiet.

Die Erweiterung des Zentralklärwerkes erfolgt entsprechend vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 7 WHG und Genehmigung nach § 36 c LWG.

6.5.1. Gemäß § 42 der StVO erhalten verkehrsberuhigte Straßen in der Regel keine gesonderten Gehwege. So sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen in den relativ schmalen Straßen 549, 550 und 551 innerhalb des 5,5 m breiten Straßenprofils unterzubringen.

Aus Kostenersparnis- und aus optischen Gründen zur Vermeidung vieler Schachtdeckel im Straßenraum wird darauf verzichtet, vor jedem Reihenhaus einen Revisionsschacht vorzusehen. Die Reihenhauszeilen werden jeweils über die Revisionsschächte des im Bebauungsplan mit dem Symbol der privaten Entsorgungsleitung gekennzeichneten Endhausgrundstückes an die öffentliche Entwässerungsleitungen angeschlossen. Die Sammelleitungen auf den Grundstücken der jeweiligen Reihenhauszeilen einschließlich der Revisionsschächte sind gemeinsam betriebene private Grundstücksentwässerungsanlagen gem. § 11 der Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck vom 18. 12. 1980. Die Herstellung, Unterhaltung und Benutzung und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten sind schriftlich festzulegen und grundbuchlich oder durch Baulast zu sichern.

6.5.2 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

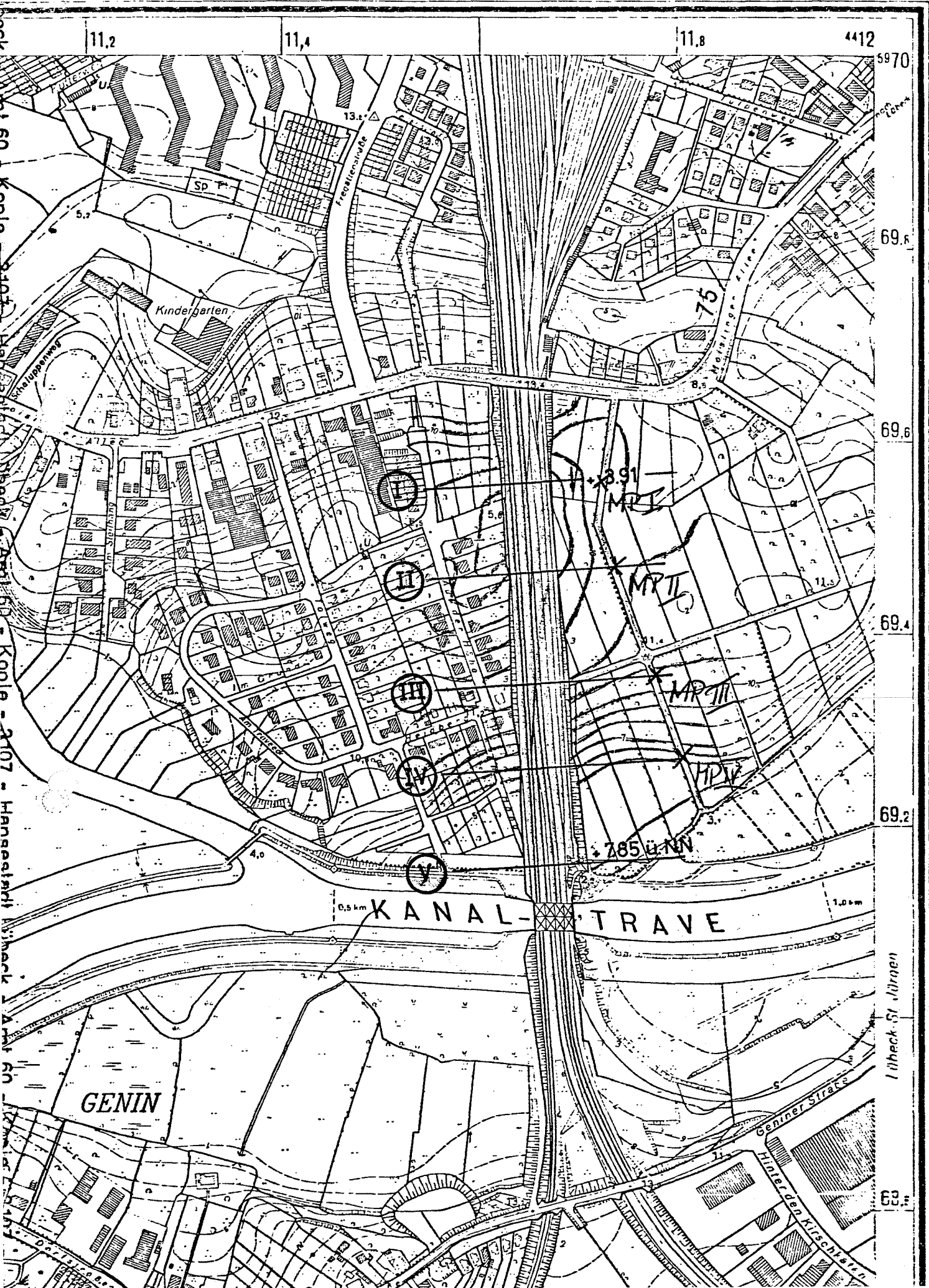
6.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Zur Beurteilung der im Plangebiet auftretenden Immissionen wurde ein Lärmschutzgutachten am 16. 06. 1979 vom Gesundheitsamt erstellt. Die in Bezug auf die Gleisanlagen (Bundesbahnstrecke Lübeck-Hamburg) durchgeführten Schallpegelmessungen ergaben, daß mit einem Beurteilungspegel für die Tageszeit von 6.00 - 22.00 Uhr

ANLAGE ZU PUNKT 6.6

4410 Rechts 5968 Hoch

Moisling



für Schnitt I	=	63,1	dB	(A)
für Schnitt II	=	62,7	dB	(A)
für Schnitt III	=	63,3	dB	(A)
für Schnitt IV	=	62,9	dB	(A) zu rechnen ist.

Für die Nachtzeit wird ein pauschaler Abzug von 2 dB (A) vorgenommen, d. h. die Nachtwerte liegen an den Meßpunkten zwischen 61 und 62 dB (A). Nach einschlägigen Richtlinien und Normen sind für Allgemeine Wohngebiete folgende Planungsrichtpegel aufgeführt:

tags = 55 dB (A) und nachts = 40 dB (A) und für Reine Wohngebiete:
tags = 50 dB (A) und nachts = 35 dB (A).

Hieraus ergibt sich, daß für dieses Gebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. In dem vorliegenden Fall wird die optimalste Schallpegelminderung erzielt, wenn eine Lärmschutzwand östlich des Abrollgleises an der Böschung errichtet wird. Die Oberkante der Lärmschutzwand muß 3,00 m über dem Terrain des Abrollgleises liegen. Von dem östlichen Abrollgleis muß ein Sicherheitsabstand von mindestens 4,50 m zur Lärmschutzwand eingehalten werden. Bei der Immissionsschutzwand handelt es sich um eine zur Erschließung erforderliche beitragsfähige Erschließungsanlage.

Durch diese Schallschutzmaßnahme wird der Schallpegel um ca. 23 dB reduziert, so daß im Mittel 40 dB (A) tags und 38 dB (A) nachts erreicht werden.

Der Wert, der tags erreicht wird, entspricht dem Planungsrichtpegel für "Reine Wohngebiete", der Wert, der nachts erreicht wird, nur dem Planungsrichtpegel für "Allgemeine Wohngebiete". Obwohl der Planungsrichtpegel (nachts) für "Reine Wohngebiete" um 3 dB (A) überschritten wird, werden die Gebiete mit ein- und zweigeschossiger Bebauung entsprechend ihrem Charakter als WR-Gebiete (Reine Wohngebiete) ausgewiesen.

Der Beurteilungspegel von 58 dB (A) tags und 51 dB (A) nachts, der aus dem Verkehr auf der Moislinger Allee resultiert, wird durch eine dreigeschossige, geschlossene Bebauung parallel zur Moislinger Allee um ca. 24 dB (A) gemindert. Für die Gebiete mit ein- und zweigeschossiger Bebauung, die südöstlich hinter der dreigeschossigen Bebauung, die an der Moislinger Allee geplant wird, liegen, betragen die herabgeminderten Planungsrichtpegel tags = 38 dB (A) und nachts 28 dB (A), so daß hier die dB-Werte für ein "Reines Wohngebiet" eingehalten werden.

6.7 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 82 (1) Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. 2. 1983 (GVBl. Schl.-H., Nr. 5, S. 86) enthält dieser Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung (Teil A), als auch im Text (Teil B) des Planes Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Um eine differenzierte Gestaltung und dabei trotzdem geschlossen wirkende städtebauliche Einheit zu erreichen, werden für das in reizvoller landschaftlicher Umgebung gelegene, geplante Wohnquartier baugestalterische Festsetzungen getroffen. Die Bebauung ist so angeordnet, daß sich eine Vielzahl von Räumen mit unterschiedlicher Ausprägung ergibt. Der Charakter dieser Räume oder Straßenzüge soll durch gestalterische Festsetzungen hervorgehoben werden. Durch die Festsetzungen von Material und Farben soll ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip bei gleichzeitig möglicher individueller Gestaltung der Baukörper erkennbar werden.

Da im norddeutschen Raum rote bis rotbraune ziegelgedeckte Satteldächer heimisch sind und eine einheitliche "Dachlandschaft" ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Ausprägung darstellt, werden ziegelgedeckte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgesetzt.

6.8 Überschwemmungsbereich

Das Dauerkleingartengebiet im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes und eine Teilfläche nordwestlich des Ringreiterweges liegen im Überschwemmungsbereich der Kanal-Trave. Die Überflutungshöhe für den Bereich der Kanal-Trave liegt bei 3,87 m über NN. Die Fläche nordöstlich des Ringreiterweges eignet sich nicht für eine Bebauung, da sie im Überschwemmungsbereich liegt. Aus diesem Grund wurde dieser Bereich als öffentliche Grünfläche, in der auch ein Bolz- und Spielplatz ausgewiesen sind, festgesetzt.

7, Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll durch Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

8. Kosten und Finanzierung

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

- | | |
|---|---------------------|
| a) für Straßenbau | ca. DM 4.600.000,-- |
| b) für Entwässerungsanlagen und für die Regenentwässerung | ca. DM 2.350.000,-- |
| c) für den Einbau der Schmutzwasserleitungen | ca. DM 1.950.000,-- |
| d) für die Schallschutzanlage | ca. DM 650.000,-- |

e)	für die Wasserleitungen	ca.	DM	320.000,--
f)	für die Gasleitungen	ca.	DM	400.000,--
g)	für Trafostationen sowie die erforderlichen Mittel- und Nieder- spannungskabel	ca.	DM	1.025.000,--
h)	Grünflächen-Parkanlagen	ca.	DM	260.000,--
	Grünflächen-Bolzplatz	ca.	DM	110.000,--
	Grünflächen-Gerätespielplätze	ca.	DM	170.000,--
	Der Kostenanteil für Straßenbäume			
	44 Stück a 1.200 DM/Stck.	ca.	DM	53.000,--
	sowie 114 Stück a 700,-- DM/Stck.	ca.	DM	80.000,--
Gesamtkosten				DM 11.968.000,--

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

9. Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes für die zur Erschließung erforderlichen Anlagen 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.

Lübeck, den 29. Juli 1983
61 - Stadtplanungsamt
Fe/H./Dü/We/Sch

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung: Auftrag

Schmidt



Friedrich