

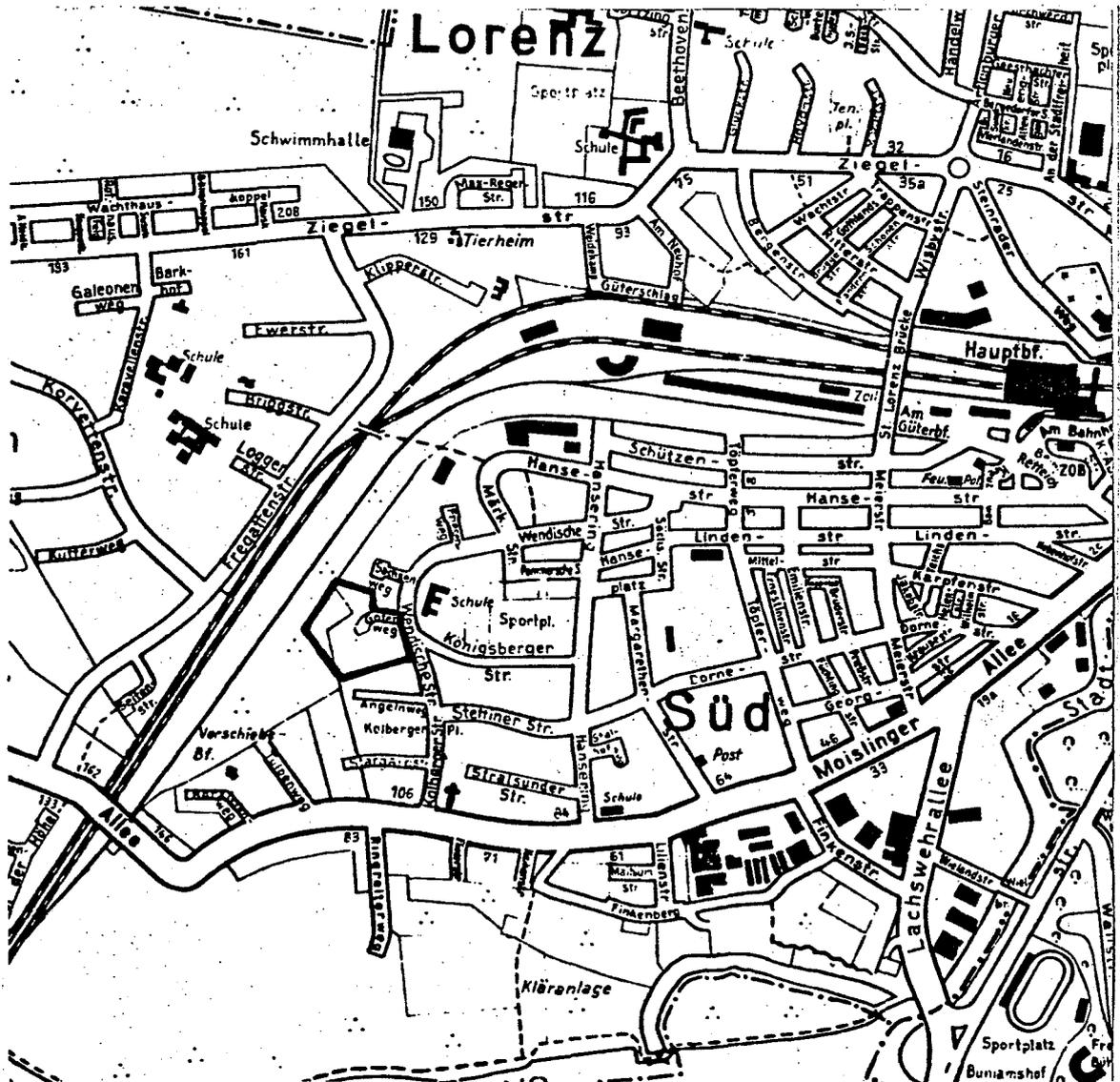
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 03.56.01 (1. Änderung) - St.Lorenz Süd / Gotenweg -
Fassung vom 02.09.1986

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 25.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	1,65	ha
Verkehrsflächen	0,12	ha
Privates Grün	0,05	ha
Wohngebiete	1,48	ha

1.2 Wohnungen gesamt	83
davon in Reihenhäusern	27

1.3 Stellplätze / Garagen	83
öffentliche Parkplätze	15

1.4 Einwohner	ca.	250
---------------	-----	-----

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Lübeck-St. Lorenz, Gemarkung St.Lorenz-Süd, Flur 12.

Er umfaßt folgende Flurstücke: 1/10, 1/15, 1/16, 1/17.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die nördlichen Teilflächen sind mit Geschoßwohnungsbau bebaut. Die südlichen Flächen sind unbebaut. Die vorhandene Kleingartennutzung wurde aufgegeben.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplan 03.56.00 getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um durch eine Änderung der bisher als zwingend festgesetzten dreigeschossigen Zeilenbauweise, die sich insbesondere für den Geschoßwohnungsbau eignen, dem geänderten Wohnungsbedarf, insbesondere nach kostengünstigen Eingeheimbauten, planungsrechtlich Rechnung zu tragen. Außerdem sollen die bisher vorgesehenen Gemeinschaftsstellplätze neu geregelt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 05.07.1966 entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im südlichen Planbereich die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen worden. Dadurch soll sichergestellt werden, daß der vorhandene Wohngebietscharakter erhalten bleibt und daß keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeht.

Durch die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen soll eine übermäßige Verdichtung verhindert werden.

5.2 Erschließung

Die Erschließungsstraßen Wendische Straße und Gotenweg sind vorhanden. Der Gotenweg ist in Teilbereichen für die Herstellung öffentlicher Parkplätze auszubauen.

Im Anschluß an den Gotenweg ist eine weitere Erschließungsstraße mit Parkplätzen zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA vorgesehen. Bei dieser Straße handelt es sich um eine erschließungsbeitragsfähige Anlage.

Die Verlängerung des Gotenweges wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur funktionalen und gestalterischen Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualität im Straßenraum als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 42 Abs. 4a StVO - festgesetzt.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die erforderlichen Stellplätze sind in Form von überdachten Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen unterzubringen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind 15 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die restlichen erforderlichen Parkplätze werden durch die vorhandenen Parkmöglichkeiten im Bereich der Wendischen Straße abgedeckt.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Wendischen Straße und im Gotenweg sind Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. Das vorhandene Mischsystem ist überlastet und kann zusätzlich nur das Schmutzwasser aus dem Bebauungsplanbereich aufnehmen. Das anfallende Regenwasser aus dem neu zu erschließenden Baugebiet muß mit Hilfe eines oder mehrerer Regenspeicherbecken auf den Privatflächen aufgefangen und zwischengelagert werden. Alternativ kann das Regenwasser auch in Sickerschächten oder in die Oberflächenentwässerung der angrenzenden Bundesbahnflächen abgeleitet werden. Die Deutsche Bundesbahn hat mit Schreiben vom 06.10.1986 erklärt, daß sie zur Regenwasserentwässerung des Bebauungsplangebietes

Anlagen bzw. Flächen auf dem angrenzenden Bundesbahngelände zur Verfügung stellt, wobei grundsätzlich drei Lösungsmöglichkeiten für die Ableitung des Wassers angeboten werden.

5.5 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Westlich des Plangebietes liegen Rangier- und Ferngleise der Bundesbahn. Die nächstliegende vorhandene und geplante Bebauung hat einen Abstand von 170 m zu diesen Gleisen. Aufgrund von Messungen, die von Herrn Prof. Dr. Gober im Rahmen eines Schallgutachtens vorgenommen wurden, ist von einem äquivalenten Dauerschallpegel von 58 dB (A) am Tage und 54 dB (A) in der Nacht auszugehen. Der in der Vornorm DIN 18005 empfohlene Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) am Tage wird lediglich um 3 dB (A) überschritten. Angesichts der Vorbelastung ist diese Überschreitung vertretbar. Der empfohlene Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB (A) in der Nacht wird um 14 dB A überschritten. In Anbetracht dessen, daß eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall nicht direkt an die Lärmquelle herangebaut werden kann und ein nach den Richtwerten ausreichender aktiver Lärmschutz - Wand oder Wall - im Plangebiet selbst durch die dabei erforderliche Höhe von ca. 4 m nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten bzw. mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erreichbar ist, sollen passive Schallschutzmaßnahmen an den den Bundesbahnflächen zugewandten Gebäuden vorgenommen werden.

6. 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. Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 123 (3) BBauG durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschläglich ermittelte Kosten:

a)	Ausbau des Gotenweges (Parkplätze)	ca.	45.000,--	DM
b)	Ausbau der Verlängerung des Gotenweges	ca.	80.000,--	DM
c)	Ausbau der Entwässerung	ca.	220.000,--	DM
d)	Ausbau der Gasversorgung	ca.	45.000,--	DM
e)	Ausbau der Elektrizitätsversorgung	ca.	36.000,--	DM
f)	Ausbau der Wasserversorgung	ca.	49.000,--	DM
			<hr/>	
		ca.	475.000,--	DM

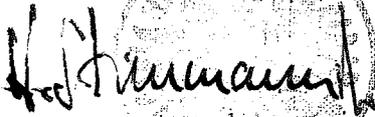
Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

8. Übersichtsplan M. 1 : 5.000

(siehe Anlage)

Lübeck, den 02.09.1986
61 - Stadtplanungsamt
Ol/H.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag



Dr. Ing. Stimmann Dr. Stützer

