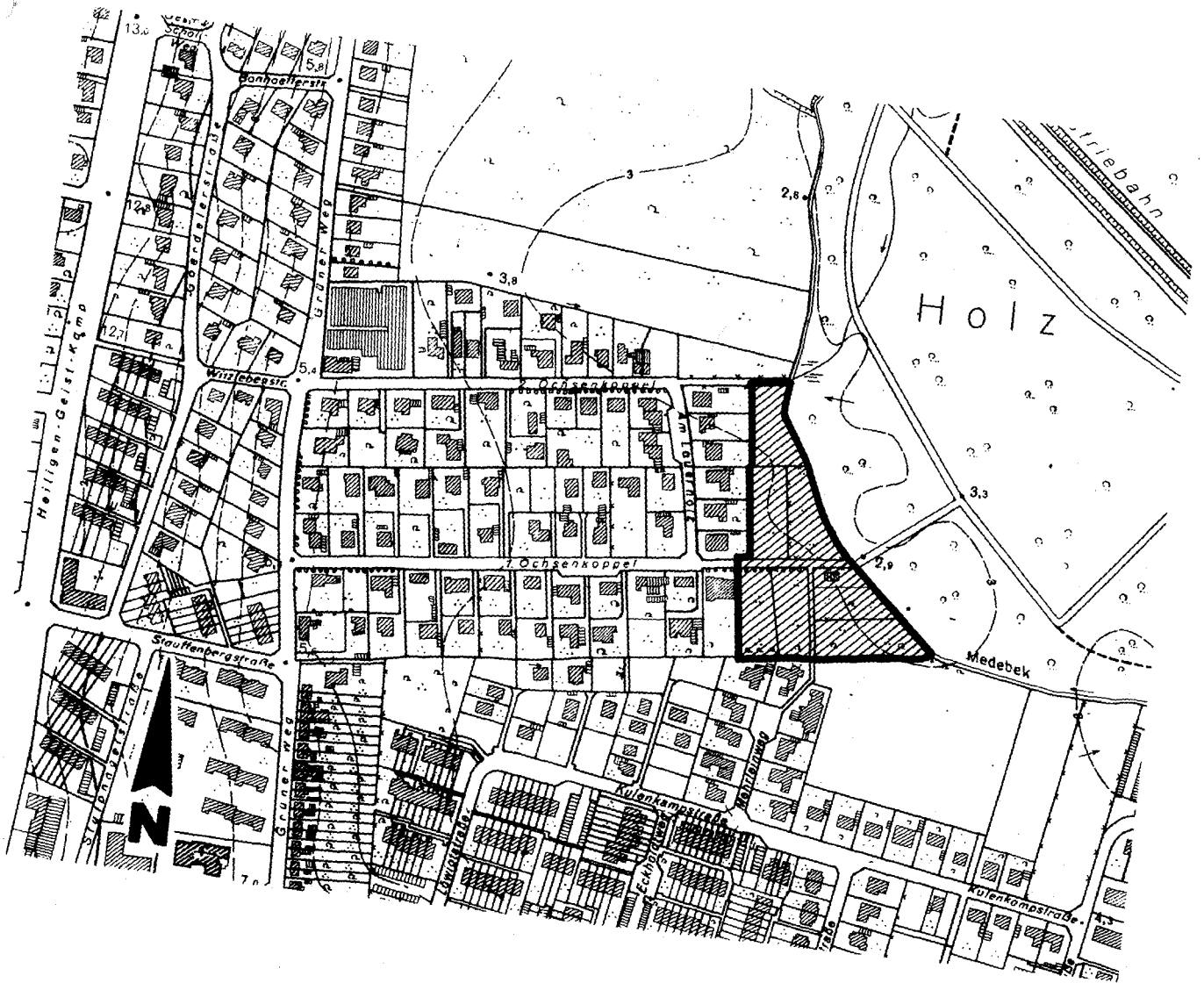


Begründung
(§ 9(8) BauGB)
zum Bebauungsplan 06.52.01 - (1. Änderung)
- Ochsenkoppel -
Fassung vom 13.11.1991

Übersichtsplan
Lageplan M 1: 5000



4

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsgebiet	13.522	m ²
Wohnbaugesamt	3.044	m ²
private Grünflächen	357	m ²
öffentliche Verkehrsflächen	497	m ²
Versorgungsanlage (Trafo mit Pumpwerk)	696	m ²
Landwirtschaftliche Fläche	8.928	m ²
Wohnungen insgesamt	4	
in geplanten Einzelhäusern	4	
Stellplätze/Garagen	4	
Einwohner ca.	15	

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.52.01 - Ochsenkoppel liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 8 mit den Flurstücken: 120/2, 121/1, 122/14, 84, 83/2, 82/4, 180/8 tlw., 122/15, 122/16, 82/3, 83/1 und 121/3 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet des rechtsgültigen Bebauungsplanes 06.52.00, der jetzt geändert werden soll, weist ein "Reines Wohngebiet", das mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist, und im östlichen Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft aus.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die als erschlossen anzusehenden Flurstücke 120/2 und 121/1 grenzen westlich an das vorhandene Wohngebiet, nördlich an die Straße 1. Ochsenkoppel und östlich an den öffentlichen Fußweg der die Straße 1. Ochsenkoppel mit dem Mehrleinweg verbindet. Durch die Reduzierung des erforderlichen Schutzabstandes zwischen dem Wald und der Bebauung von 50 m auf 30 m einseits und da andererseits weder eine gärtnerische Nutzung noch- wegen des benachbarten Wohngebietes- eine Großtierhaltung infrage kommen, wird eine Bebauung der beiden gut erschlossenen Flurstücke mit 4 freistehenden Einfamilienhäusern als städtebaulich sinnvoll und zweckmäßig angesehen. Die übrigen unbebauten Flächen sollen als naturbelassene Wiesen mit Baumbestand den Übergang von der Wohnsiedlung zum Waldgebiet "Lauerholz" bilden.



4.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen und am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

4.3. Planinhalt

Im Bebauungsplan soll westlich des vorhandenen Verbindungsweges ein Reines Wohngebiet (WR) I festgesetzt werden. Die übrigen Flächen sollen als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt werden. Das vorhandene Grundstück für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Pumpwerk und Umformstation) wird im Bestand erhalten.

4.4 Erschließung Neufassung sh. auf der Rückseite von Seite 2

~~Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird durch die Straße 1. Ochsenkoppel erschlossen.~~

Die Straße 1. Ochsenkoppel ist vor dem Grundstück Nr. 20 als endgültig hergestellt zu betrachten. Der weitere Straßenverlauf in Richtung Osten kann nicht als endgültig hergestellt angesehen werden und muß in diesem Bereich in einer Länge von 27,0 m neu ausgebaut werden. Dieses Teilstück der 1. Ochsenkoppel hinter dem Grundstück Nr. 20 wird als befahrbarer Wohnweg (in Anlehnung an den Bereich vor dem Grundstück Nr. 20) in einer Länge von ca. 27,0 m und einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Bei dem geplanten Ausbau der Straße 1. Ochsenkoppel hinter dem Grundstück Nr. 20 als befahrbarer Wohnweg handelt es sich um eine beitragsfähige Maßnahme nach dem Kommunalen Abgabengesetz in Verbindung mit der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung von Beiträgen für die Herstellung, dem Aus- und Umbau von Straßen, Wegen und Plätzen.



4.5 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes 06.52 sind ausreichend Parkplätze ausgewiesen. Die privaten Stellplätze oder Garagen sind innerhalb der bebaubaren Flächen unterzubringen und über die 4,0 m bzw. 7,0 m breiten, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen aus anfahrbar.

4.6 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Straße "1. Ochsenkoppel" sind Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon bis zum Grundstück 1. Ochsenkoppel 20 vorhanden und müssen um ca. 40 m nach Osten verlängert werden. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das private Grundstück an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Straße 1. Ochsenkoppel. Die vorhandene Regenwasserleitung in der Straße 1. Ochsenkoppel mit Auslauf in den Vorfluter Medebek ist überlastet und kann kein zusätzliches Regenwasser von den vier neu ausgewiesenen Baugrundstücken aufnehmen. Dies Oberflächenwasser muß an die vorhandene Regenwasserleitung, die im Verbindungsweg zum Mehrleinweg liegt, angeschlossen werden oder kann auf den Grundstücken versickern.

6

Nach Aussage des zuständigen Fachamtes kann das Müllfahrzeug für die Müllentsorgung in den befahrbaren Wohnweg (Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung) zurücksetzen, so daß kein Wendehammer erforderlich ist. Ein gemeinsamer Müllsammelplatz wird nicht festgesetzt, da die von ihm ausgehenden Störungen erheblich sind. Die Grundstückseigentümer sind nach der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck verpflichtet, die Mülltonnen für die Abholung höchstens 15,00 m von der Fahrbahngrenze der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt aufzustellen, so daß ein Befahren des inneren Baugebietes nicht notwendig wird.

4.7 Grünflächen

Die an der Südgrenze der Flurstücke 120/2 und 121/1 vorhandenen Kopfweiden werden als zu erhaltende Bäume und der vorhandene Knick an der Nordgrenze des Flurstückes 120/2 als zu erhaltener Knick festgesetzt.

An dem Fußweg in Verlängerung des Mehrleinweges wird auf der Ostseite die Anpflanzung von neuen Kopfweiden festgeschrieben. Auf der Westseite der Flurstücke 84 und 82/4 wird ein Pflanzgebot für einen weißdornreichen Knick festgesetzt.

Die Weiden sowie der weißdornreiche Knick im Feuchtgrünland sind erforderlich und geeignet, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und die ökologische Funktion zu erhöhen, das Landschaftsbild zu gliedern und den Eingriff durch die Bebauung zu mindern.

Auf dem Grundstück 1. Ochsenkoppel 20 und dem Flurstück 120/2 befand sich ein Kleingewässer, in dem Erdkröten laichten. Durch ein Ersatzgewässer nahe zur Medebek auf den Flurstücken 83/2 und 84 ist u. a. ein angemessener Ausgleich zu schaffen. Diese Maßnahmen sind insgesamt als Ausgleich für die Bebauung auf dem Grünland in unmittelbarer Nähe zur Medebek zu sehen. In Verbindung mit der Medebek und dem Wald haben die landwirtschaftlich genutzten Flächen neben der Pufferfunktion eine ökologische Bedeutung. Aus diesem Grunde werden sie als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit entsprechenden Maßnahmen ausgewiesen, um die vorhandenen Waldrandarten zu schützen und die Feuchtwiese im Südteil und das Grünland im Nordteil des Geltungsbereiches zu erhalten.

4.8 Überschwemmungsbereich

Der Bebauungsplanbereich liegt tiefer als 3,87 m über NN und somit im Überschwemmungsbereich. Bei den zu bauenden Einfamilienhäusern muß mind. ein Raum für den dauernden Aufenthalt von Menschen mit der Oberkante Fußboden (OKF) mind. 3,87 m über NN liegen.

4.9 Umweltschutz, besondere Vorkehrungen

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Abwasserpumpwerk ruft geringe Geruchs- und Geräuschmissionen hervor, die auf die neu

F

ausgewiesenen Wohnbauflächen einwirken. In einem umfanglichen Gutachten durch den TÜV (siehe Anlage) sind die bestehenden Auswirkungen erfaßt und konkrete Maßnahmen aufgeführt worden, durch die die Einhaltung der zulässigen Grenzwerte gesichert werden kann. In einem ergänzenden Kostenangebot ist der daraus resultierende Kostenrahmen detailliert ermittelt worden. Danach kann mit einem zumutbaren Kostenaufwand die grundsätzliche Bebaubarkeit des WR-Gebietes erreicht werden.

Die Grundstückseigentümer des WR-Gebietes haben sich per Baulast verpflichtet, bei Realisierung der geplanten WR-Nutzung die im Gutachten konkretisierten Geruchs- und Schallschutzmaßnahmen an dem Abwasserpumpwerk der Hansestadt Lübeck auf ihre Kosten durchzuführen (s. Anlage).

Die ggf. danach verbleibende, unter den zulässigen Grenzwerten liegende Restbelastung, die möglicherweise subjektiv als störend empfunden wird, ist von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen.

5. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck folgende Kosten.

Ausbau der Erschließungsstraße	ca. 45.000,-- DM
Verlängerung des Gas- und Wasserrohre	ca. 20.000,-- DM
	<hr/>
insgesamt	ca. 65.000,-- DM.

Nach der Straßenausbaubeitragssatzung in Verbindung mit einer zwecks entsprechender Einstufung zu erlassenden Ergänzungssatzung sind von der Hansestadt Lübeck nicht umlagefähige Kosten zwischen 30 und 75 v.H. des Herstellungsaufwandes zu tragen. Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, einen Vertrag zur Herstellung des verkehrsberuhigten Bereichs und zur Übernahme der daraus entstehenden Herstellungskosten zu schließen.

Die Hansestadt Lübeck erhebt zur Deckung des nicht durch Zuschüsse gedeckten Aufwandes für die Herstellung den Aus- und Umbau von Straßen, Wegen und Plätzen Ausbaubeiträge nach den Bestimmungen des Kommunalen Abgabengesetzes in Verbindung mit der Straßenausbaubeitragssatzung.

Lübeck, den 13.11.1991
61 - Stadtplanungsamt
Må/Fen/Sch/Br./Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag



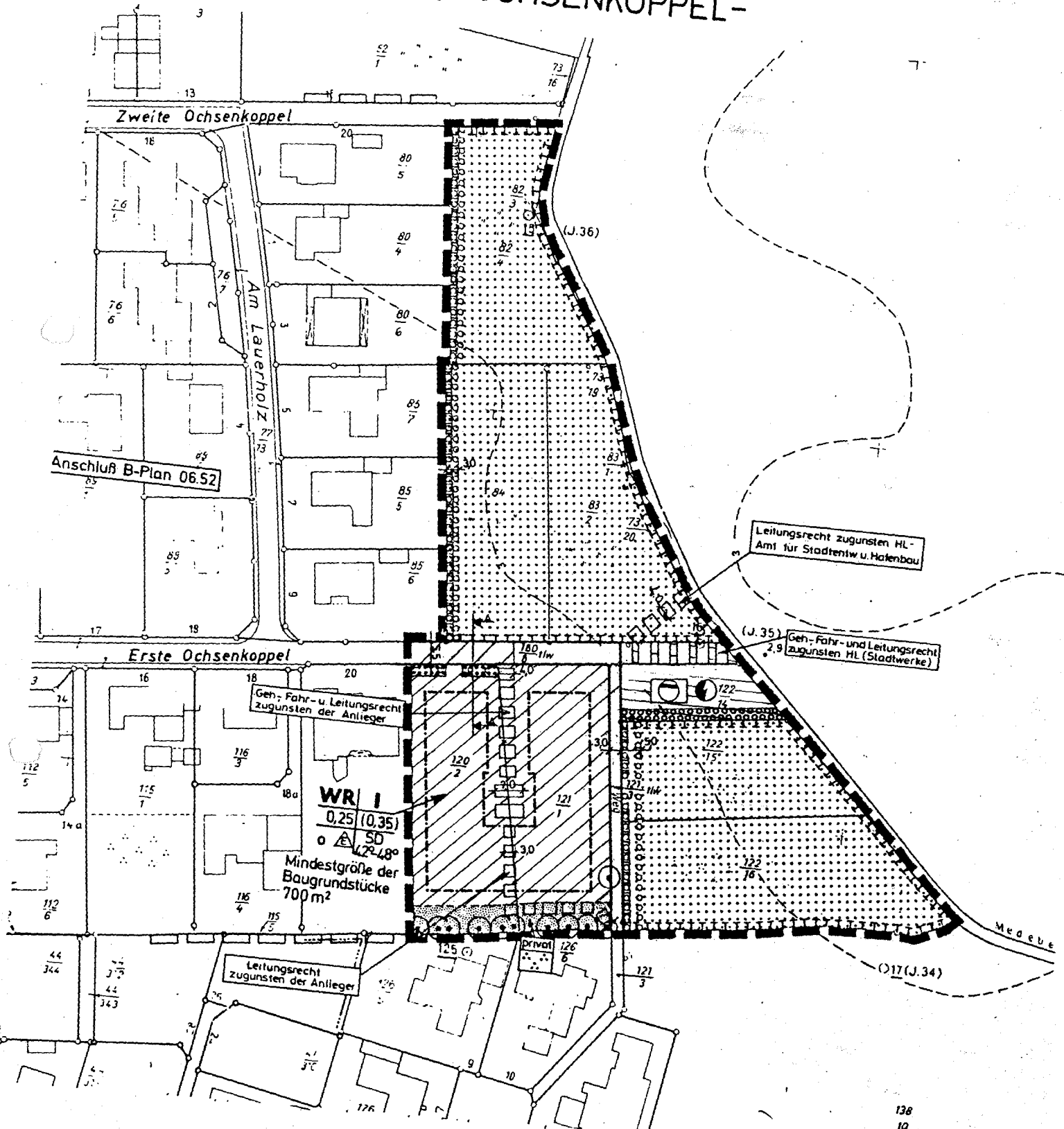
Zahn

Dr.-Ing. Zahn

Bruckner

Bruckner

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 06.52.01 (1. ÄNDERUNG) - OCHSENKOPPEL -



Anschluß B-Plan 06.52

Leitungsrecht zugunsten HL-Amt für Stadentw u. Hafenbau

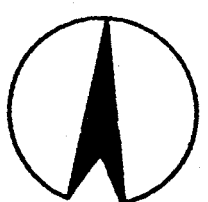
(J. 35) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten HL (Stadtwerke)

Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

WR I
0,25 (0,35)
SD
12° 48'

Mindestgröße der Baugrundstücke 700 m²

Leitungsrecht zugunsten der Anlieger



M. 1:1400

- ### Zeichenerklärung
- Grenze des Geltungsbereiches
 - WR Reine Wohngebiete
 - Baugrenze
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Grünflächen
 - Fläche für die Landwirtschaft
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht