

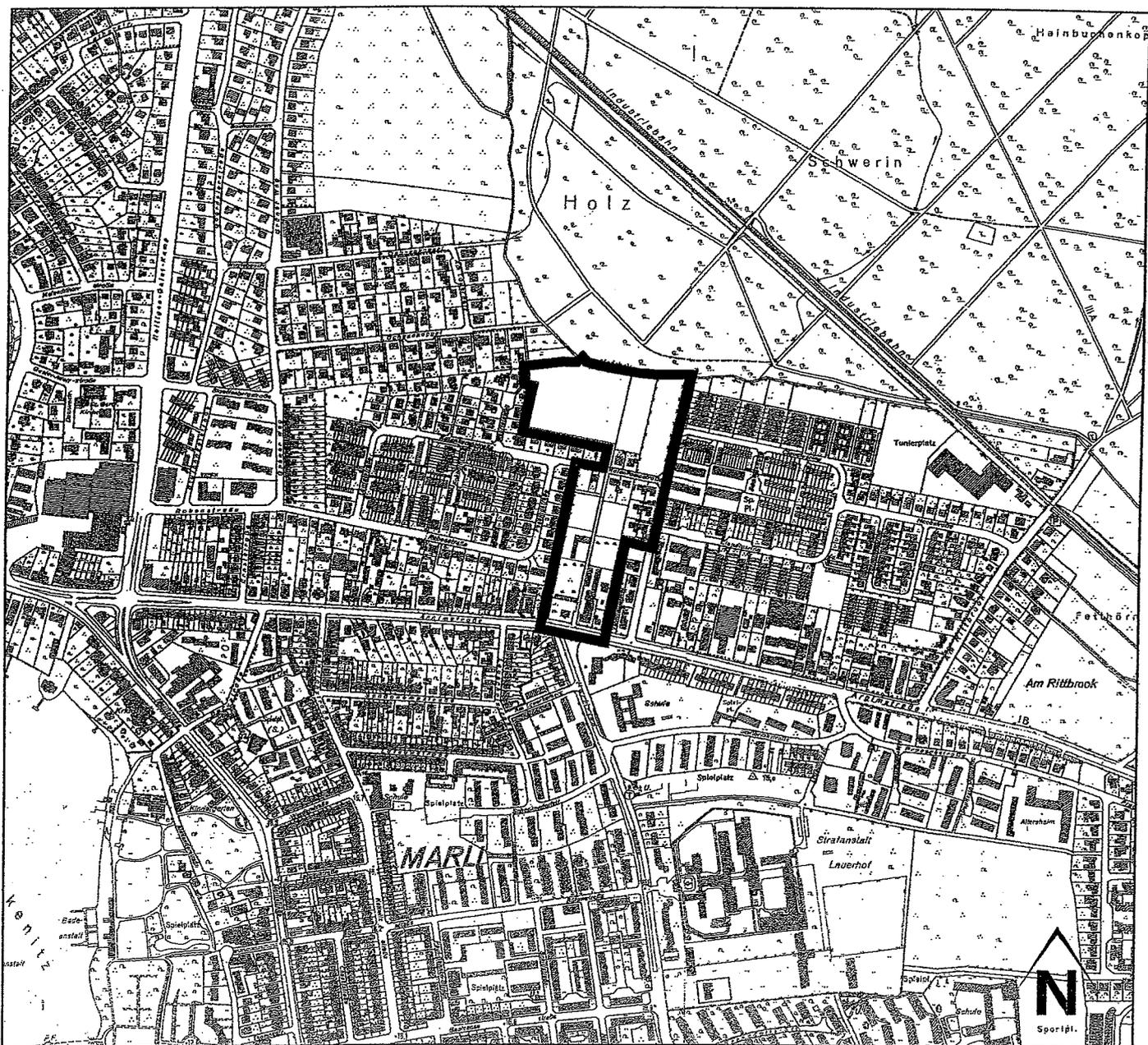
BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 06.55.00 - Arnimstrasse / Tesdorpfstrasse

Fassung vom 18.12.2002

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 10.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	5,92 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,07 ha
Mischgebiete	0,55 ha
Grünflächen	2,75 ha
Verkehrsflächen	0,55 ha

1.2 Wohneinheiten

1.2.1 Bestand

- ca. 15 WE Einzel- /Doppelhäuser
- ca. 25 WE Geschosswohnungsbau

1.2.2 Neuplanung

- ca. 25 WE Einzel- und Doppelhäuser
- ca. 10 WE Reihenhäuser
- ca. 10 WE Geschosswohnungsbau

1.3 Einwohnerzahl (geplant)

- ca. 120 Einwohner

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.55.00 – Arnimstraße /Tesorpfstraße – liegt im Stadtteil St. Gertrud und umfasst folgende Flurstücke:

138/10, 146/10, 148/7, 146/22, 146/6, 146/7, 148/52, 144/20, 144/21, 144/22, 144/24, 146/26, 146/3, 146/4, 148/35, 148/34, 148/33, 148/44, 148/41, 148/40, 148/32, 148/43, 148/31, 148/30, 146/27, 146/11, 144/25, 146/29, 146/25, 144/26, 146/28, 146/21, 253/1.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Medebek und das Lauerholz
- im Osten durch die Tesorpfstraße
- im Süden durch die Arnimstraße
- im Westen durch die Bebauung an der Plessingstraße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bis zum 19. Jhd. bestimmte die agrarisch-gärtnerische Nutzung den Charakter von St. Gertrud. Im 19. Jhd. nimmt insgesamt das Bestreben, vor die Tore der zu eng werdenden Stadt auszuweichen, zu. Es entsteht eine Mischung zwischen gärtnerischem Nutzland und Wohnbebauung. Der Südteil des Plangebietes wurde bis vor kurzem gärtnerisch genutzt, während im Norden angrenzend an das Lauerholz eine wertvolle Grünfläche entstanden ist.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne 06.53.00 – Rabenstraße und 06.54.00 – Pferdekäuperland getroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 06.55.00 – Arnimstraße / Tesorpfstraße treten an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 35 Wohneinheiten als Reihen-, Doppel- bzw. Einfamilienhäuser und 10 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Daneben wird die ehem. als Sportplatzfläche festgesetzte Grünfläche, angrenzend an das Lauerholz, als Grünfläche mit der Bestimmung geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

4.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 08.10.1990 in Kraft trat und seiner Änderung vom, entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Nutzung und Entwicklung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die Realisierung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und innerhalb des Mischgebietes MI 1 die Realisierung eines dreigeschossigen Gebäudes. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan die Regelung, dass die Grünfläche zwischen der Bebauung an der Kulenkampstraße und der Medebek ihrer Bedeutung gem. als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt wird.

In den, auf der ehemaligen Gärtnereifläche festgesetzten, allgemeinen Wohngebieten sollen insbesondere Eigenheime entstehen, die nach Größe und Grundriss dazu bestimmt sind, Familien oder anderen Lebensgemeinschaften als Wohnraum zu dienen. Dieser Zweck wird mit der Festsetzung von Einzel-, Doppel und Reihenhäusern verwirklicht.

Bei dem ehemaligen Gärtnereigrundstück handelt es sich um geeignete Flächen für den Eigenheimbau.

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Wohnungsanzahl von max. 2 Wohnungen je Gebäude erfolgt eine Beschränkung der Wohnungsdichte, um die Innenlage der Flächen zu berücksichtigen und eine Belastung insbesondere durch Fahrverkehr der zukünftigen und umliegenden Bewohner zu reduzieren. Die Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die Doppelhaushälften bzw. das einzelne Reihnhaus.

5.2 Erschliessung

Die Anbindung der neu entstehenden Wohngebiete erfolgt über eine Stichstraße von der Arnimstraße abgehend. Die Straße ist bis zur zweiten Gemeinschaftsstellplatzanlage im westlichen Plangebietsteil als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Straßenprofil entspricht den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen. Die Fahrbahn ist ausgelegt für den Begegnungsfall LKW/PKW bei verminderter Geschwindigkeit. An die öffentliche Straße schließt sich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6,0 m an, damit ein Anfahren der Stellplätze ermöglicht wird. Das anschließende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger sowie das Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, wird in einer Breite von 5,5 m geführt, wobei der Ausbau des Geh- und Radweges nur eine Breite von 4,0 m benötigt.

Die Grundstückszufahrten zu dem Grundstück Arnimstraße Nr. 47 sollten direkt an die Erschließungsstraße angebunden werden damit aus Verkehrssicherheitsgründen im Einmündungsbereich zur Arnimstraße keine Konflikte entstehen können.

Haltestellen des ÖPNV „Lauerhofstraße“ sind in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden. Die ÖPNV-Erschließungsqualität ist gem. Regionalem Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck ausreichend. Zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV ist die (H) Lauerhofstraße stadteinwärts mit 3-4 Fahrradbügeln auszustatten (Maßnahme beim geplanten Ausbau des Radweges entlang der Arnimstraße zwischen Ernststraße und Marliring im Jahr 2003/2004).

Für Fußgänger (Erreichbarkeit Lauerholz und Haltestellen Lauerhofstraße) und Radfahrer ist eine Durchlässigkeit von der Planstraße 720 zur Kulenkampstraße zu gewährleisten.

5.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die Stellplätze befinden sich in Sammelstellplatzanlagen, abgehend von der o. g. Erschließungsstraße. Im Bereich der Stellplatzanlage abgehend vom Wendehammer sind Müllsammelplätze vorgesehen. Die Fahrradabstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Als Fahrradabstellanlage sollten vorzugsweise Fahrradbügel wie in der Lübecker Altstadt zum Einsatz kommen.

5.4 Soziale Infrastruktur

Nördlich der geplanten Bebauung an der Kulenkampstraße ist eine Spielwiese vorgesehen. Eine Ausstattung mit Geräten ist zzt. nicht beabsichtigt. Die Spielwiese dient dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen, da die Anzahl der Kinder im gesamten Umfeld wieder angestiegen ist und sich weiterer Bedarf durch die Neubebauung des ehem. Gärtnereigeländes ergibt.

Die Spielwiese ergänzt die Wohnnutzung in dem betroffenen Gebiet. Die Benutzung der Spielwiese und die damit unvermeidbar verbundenen Geräusche gehören dabei zum sozialen Umfeld der Wohngegend.

5.5 Ver- und Entsorgungsmassnahmen

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist, so weit nicht bereits vorhanden, vorgesehen. Alternativ ist die Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk zu prüfen.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und undurchlässigen Bodenschichten ist eine Versickerung auf den geplanten Baugrundstücken nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird ohne Begrenzung ins öffentliche Entwässerungsnetz übernommen.

Durch das B-Plan-Gebiet verläuft von der Arnimstraße bis zur Medebek eine Schmutzwasserleitung und ein Regenwasserhauptsammler, der im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung des Gebietes zu erneuern ist.

5.6 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Der o. g. Bebauungsplan teilt sich in zwei Bereiche:

Südlicher Bereich: Hier handelt es sich um etwa 1,5 ha neu zu überplanende Fläche. Im restlichen Teil des südlichen Bereiches wird nur Bestand festgeschrieben. Im südlichen Teil des o. g. Bebauungsplanes wird einerseits ein Bereich überplant in dem bereits Eingriffe im Rahmen einer Nutzung als Gärtnerei zulässig waren, andererseits wird lediglich baulicher Bestand festgeschrieben. Die Änderung der Bebauungspläne

06.53.00 Rabenstraße und 06.54.00 Pferdekäuperland bereiten keine zusätzlichen Eingriffe vor, daher war die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen der Erstellung des B-Planes nicht notwendig. Die Prüfung, ob die durch den Bebauungsplan 06.55.00 Arnimstraße/Tesdorfstraße vorbereiteten Eingriffe den bereits zulässigen Eingriffen gemäß § 1a (3) BauGB entsprechen, erfolgte anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch einen Landschaftsplaner. Außerdem wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der geplanten Eingriffe entwickelt, die, soweit rechtlich möglich und städtebaulich verträglich, in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen sind. Im B-Plangebiet befinden sich keine Biotop- oder Knickflächen, die gemäß § 15a/b LNatSchG geschützt sind. Im Rahmen der Realisierung des geplanten Baugebietes müssen 6 Bäume gefällt werden, für die Ersatz zu pflanzen ist. Eine Fällgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde ist in Aussicht gestellt, das Fällen der Bäume ist nur in der Zeit vom 01.10. – 14.03. eines Jahres zulässig.

Nördlicher Bereich: Im nördlichen Bereich ist lediglich die Schaffung einer Baugebietsfläche von 1200 m² vorgesehen, die in die o. g. Bilanzierung mit einbezogen wurde. Es handelt sich hierbei um zwei Baugrundstücke direkt an der Kulenkampstraße quasi als Baulückenschließung. Der größte Teil der Fläche war durch die Bebauungspläne 06.53.00 – Rabenstraße und 06.54.00 – Pferdekäuperland als Sportplatzfläche festgesetzt. Am 25.11.1999 wurde für die Medebekwiesen gem. § 20 LNatSchG eine Stadtverordnung über einen geschützten Landschaftsbestandteil erlassen. Da sich die Schutzgebietsausweisungen und die Festsetzungen der o. g. Bebauungspläne widersprechen, ist die Fläche in den Bebauungsplan 06.55.00 – Arnimstraße /Tesdorfstraße mit aufgenommen worden und der Schutzgebietsausweisung entsprechend festgesetzt worden.

Innerhalb der Medebekwiesen werden Anlagen zur Entsorgung von Regenwasser entstehen, diese Eingriffe sind bereits durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan beurteilt worden. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Neubau des Regenwasser-Hauptsammlers „Marliring /Arnimstraße“ übernommen.

5.7 Altlasten

Auf Grundlage einer historisch-deskriptiven Erfassung und Erstbewertung wurde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung veranlaßt, das zu dem Schluß kommt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte, der Möglichkeit der Ausbreitung der Schadstoffe sowie der hydrologischen und geologi-

schen Verhältnisse keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser gegeben ist, so dass Gefahrenabwehrmaßnahmen (Sicherung /Sanierung) nicht erforderlich sind. Auch für das Schutzgut menschliche Gesundheit ist nach derzeitigem Kenntnisstand bei der gegenwärtigen sowie der geplanten Nutzung keine Gefährdung gegeben, die einen Handlungsbedarf erfordern würde.

Es wird empfohlen, alle künftigen Erd- und Tiefbauarbeiten sowie Abbrucharbeiten, soweit diese mit Eingriffen in das Erdreich verbunden sind (z. B. Fundamenthebungen, Ausbau von Erdtanks, Aufnahme alter Sielleitungen), fachlich begleiten zu lassen.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung, sowie ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der festgesetzten Wohngebiete.

Die Ausformung der Dachgeschosse innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA-8 ist in der als Anlage beigefügten Skizze „Tesdorfstraße 5–15“ im Maßstab 1 : 250 dargestellt.

6. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten.

6.1 Strassenbau	ca. 200.000,-- EUR
6.2 Entwässerung /Anschlussbeiträge	ca. 105.000,-- EUR
6.3 Wasserversorgung	ca. 25.500,-- EUR
6.4 Elektrizitätsversorgung	ca. 45.200,-- EUR
6.5 Erdgasversorgung	ca. <u>20.300,-- EUR</u>
6.6 Gesamtkosten	396.000,-- EUR

Es ist beabsichtigt, die Erschließung durch Vertrag gem. § 11 und § 24 BauGB auf den zukünftigen Investor /Bauträger zu übertragen, so dass keine Erschließungskosten für die Hansestadt Lübeck entstehen.

Zusätzlich entstehen noch 1.360.000,-- EUR Sanierungskosten für die Sanierung des Regenwassersammlers zwischen der Arnimstraße und der Medebek. Das Einzugsgebiet des Regenwassersammlers geht weit über das Plangebiet hinaus. Die Sanierungskosten werden über den Gebührenhaushalt der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck refinanziert.

7. **Übersichtsplan**

M.: 1 : 5.000

Anlage

8. **Skizze Dachgeschoss WA-8**

M.: 1 : 250

Anlage

Lübeck, 03.01.2003
5.611.3 - Stadtentwicklung
Ley/Ti/Dz BE-065500-2.DOC

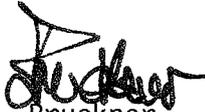
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

Im Auftrag

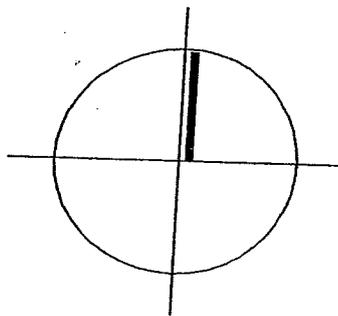
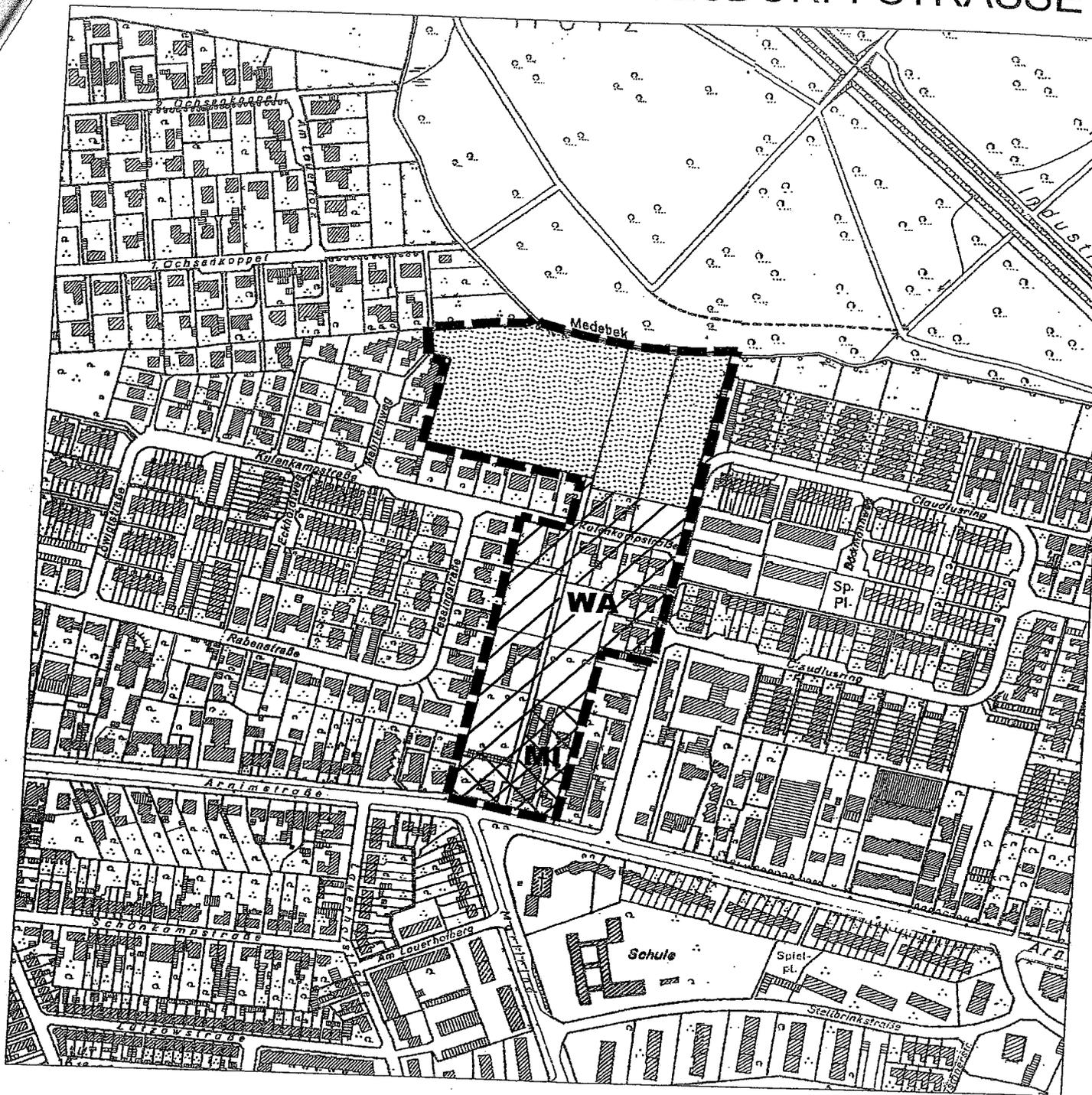



Franz-Peter Boden


Bruckner

Bausenator

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 06.55.00 ARNIMSTRASSE / TESDORPFSTRASSE

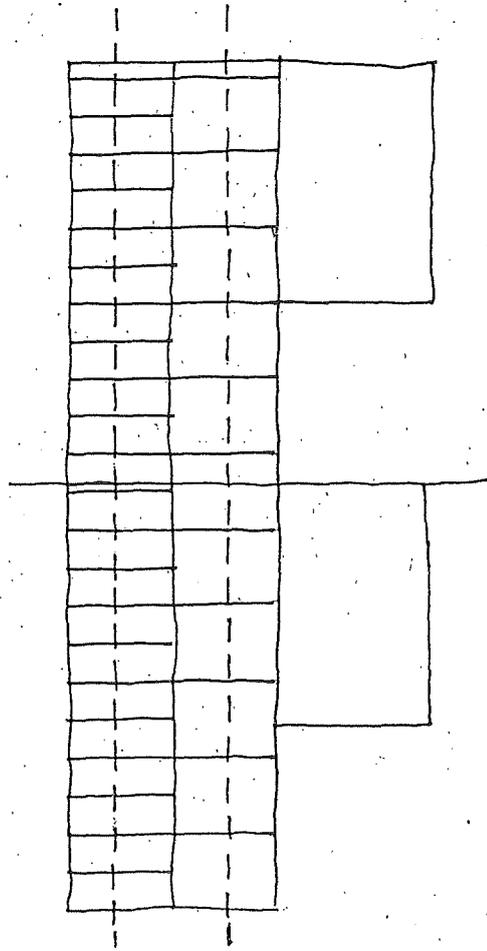
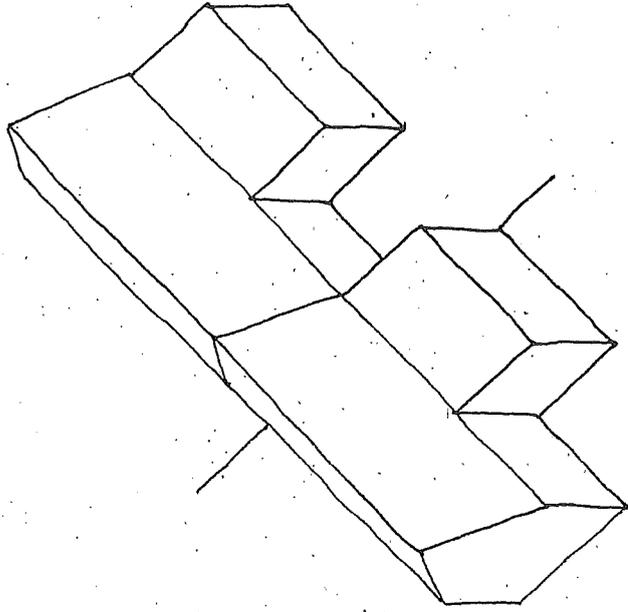
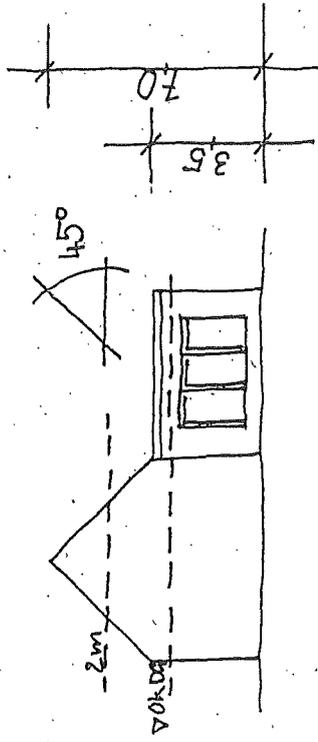
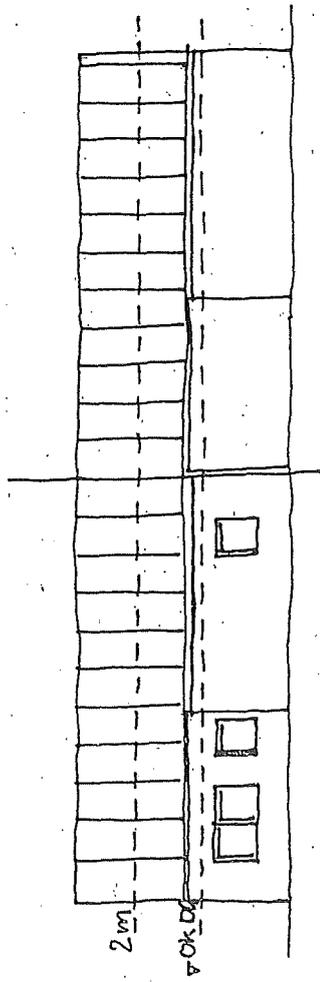


M. 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete
-  Grünflächen

TESDORPSTRASSE 5-15 DACHGESCHOSS WA-8



MASSTAB: 1:250

14.10.2002