

Begründung

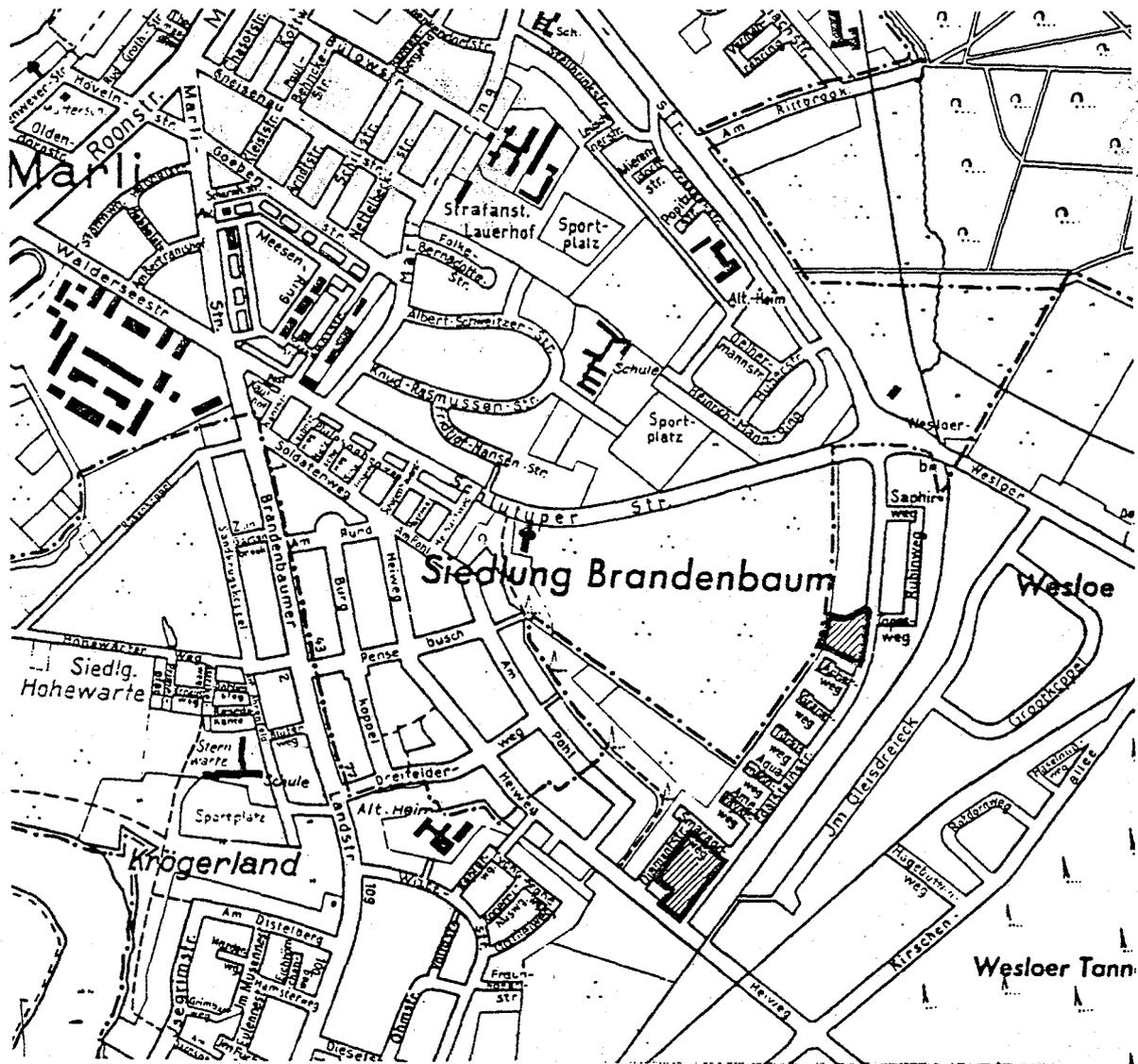
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 07.37.01 - Heidenkoppel/Edelsteinsiedlung -

Fassung vom 13. Januar 1992

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 15 000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet ca. 2,68 ha

Wohngebiet ca. 2,68 ha

1.2 Wohnungen insgesamt 85
in vorh. Reihenhäusern 85

1.3 Einwohner (85 x 3,5) ca. 297

2. Plangebiet

Geltungsbereich:

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes 07.37.01 - Heidenkoppel/ Edelsteinsiedlung - liegen im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung Schlutup, Flur 12. Sie erfassen die Grundstücke Edelsteinstraße 1 - 5 und 7 - 13f - nur ungerade Hausnummern -, Smaragdweg 1 - 23, nur ungerade Hausnummern - und Diamantweg 4 - 6f - nur gerade Hausnummern.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits mit II-geschossigen Reihenhäusern mit Satteldach bebaut. Die Anfang der 60er Jahre erstellten Reihenhäuser enthalten kleine Wohneinheiten mit ca. 60 - 80 m² Wohnfläche und werden als Einfamilienhäuser genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die gesamten Teile der in den Geltungsbereichen des vorliegenden B-Planes befindlichen Flächen wurden bisher Festsetzungen (Gebäudeumrißfestsetzungen zwingend) im Rahmen des B-Planes 07.37.00 - Heidenkoppel (Fassung von 1963) getroffen.

Die in der vorliegenden B-Planänderung nunmehr getroffenen Festsetzungen treten an Stelle der bisherigen Festsetzung.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

In dem Plangebiet wurden Reihenhäuser errichtet, die aus heutiger Sicht relativ kleine Wohnflächen aufweisen. Aufgrund der veränderten Wohnbedürfnisse besteht bei vielen Bewohnern der Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten und es werden vermehrt Anfragen an die Hansestadt Lübeck bezüglich der Möglichkeit eines gartenseitigen Anbaues herangetragen. Die bestehende Rechtslage läßt eine Genehmigung dieser Vorhaben jedoch nicht zu.

Es sind lediglich Windfanganbauten in geringen Abmessungen zulässig. Eine gartenseitige Erweiterungsmöglichkeit zur Verbesserung der Wohnqualität ist unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation möglich und sinnvoll. Durch Festsetzungen in dem geänderten Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für Anbauten geschaffen werden. Neben der teilweisen planungsrechtlichen Festschreibung des vorhandenen Baubestandes eröffnet der B-Plan den Bewohnern damit die Möglichkeit, ihre Reihenhäuser in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Varianten baulich zu erweitern.

Bei der Entwicklung und Festsetzung von gartenseitigen Anbauten an die Reihenhäuser sind die besonderen Rahmenbedingungen dieser Bauweise zu berücksichtigen. Der städtebaulichen Konzeption der Reihenhausergebiete liegt zugrunde, daß der verdichteten Bauweise ein zusammenhängender, genügend großer Freiflächenanteil zugeordnet ist. Dabei kommt der in der Regel zur Sonne orientierten Gartenseite (Wohnseite) eine besondere Bedeutung zu. Das Verhältnis von bebauten zu unbebauten Grundstücksflächen kann bei dieser städtebaulichen Grundform nicht parzellenweise, sondern nur im Zusammenhang gesehen werden: Jeder Reihenhausbewohner partizipiert an der gesamten Freifläche. Die Wohnqualität auf seinem Grundstück beruht u.a. darauf, daß der hintere Grundstücksteil (Gartenteil) auf der anderen Parzelle nicht bebaut ist. Insofern ist ein Reihenhausbewohner in eine besondere Schicksalsgemeinschaft eingebunden. Die gartenseitige Erweiterung eines einzelnen Reihenhauses führt zu einer im vorliegenden Fall zwar relativ geringfügigen Verminderung des "gemeinsamen" Freiflächenanteils, allerdings auch ggf. zur Verschattung der Wohnseiten der Nachbarn.

Die Auswirkungen der vorgesehenen gartenseitigen Anbaumöglichkeiten stehen daher im Spannungsfeld mit den berechtigten Anbauwünschen der Bewohner. Sie sind in die Planungsüberlegungen und in den Abwägungsprozeß einzubeziehen.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

31.08./

Die Festsetzungen des B-Planes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 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.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation, der Siedlungs-, Gebäude- und Grundrißstruktur und der bereits vorhandenen gartenseitigen Anbauten sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gartenseitige Anbauten an die vorhandenen Reihenhäuser ermöglichen. Die in den textlichen Festsetzungen definierten Anbauten sind auf den Reihenhaustyp –II-geschossig mit Satteldach – abgestimmt (siehe hierzu die zeichnerischen Anlagen zu den textlichen Festsetzungen).

Mit diesem Planungsinhalt soll den berechtigten Wünschen der Bewohner nach angemessener Vergrößerung der Wohnfläche Rechnung getragen werden. Diesem Planungsansatz soll angesichts eines ausreichenden Freiflächenanteils, der im vorliegenden Falle wegen der Tiefe der Gärten erhalten bleibt (die Anbauten beeinträchtigen den städtebaulichen Charakter der Reihenhauanlage nicht wesentlich), in Abwägung der unter Ziffer 4.1 genannten Konflikte der Vorrang gegeben werden. Hierfür spricht auch, daß die im Einzelfall bei Berücksichtigung von Nachbarrechten auftretenden Probleme (Verschattung) dann als gering zu bewerten sind, wenn der Nachbar dem Anbau zustimmt oder der Anbau wegen der Lage zur Himmelsrichtung keine oder nur geringe Beeinträchtigungen hervorruft. Im übrigen setzt der Bebauungsplan nur den planungsrechtlich zulässigen Rahmen der Reihenhäuserweiterung fest. In den frühzeitigen Bürgerbeteiligungen zu Bebauungsplänen mit Reihenhäuserweiterungen ist daher darauf hingewiesen worden, daß die Baugenehmigungsbehörde auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Einzelfall zu prüfen hat, ob das Vorhaben unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange zulässig ist (§ 15 BauNVO). Das Ergebnis dieser unabhängig vom Bebauungsplanverfahren vorzunehmenden Abwägung kann dazu führen, daß der planungsrechtlich mögliche Rahmen nicht ausgeschöpft werden kann bzw. das Vorhaben abgelehnt werden muß.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der in reinen 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.

5.2 Erschließung

Die öffentlichen Erschließungsstraßen Diamantweg, Smaragdweg und Edelsteinstraße sind vorhanden und sind nicht Gegenstand der B-Plan-Festsetzungen.

5.3 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Straßenfläche sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. Die Regenentwässerung der gartenseitigen Anbauten soll durch Versickerung auf den Grundstücken selbst oder durch andere geeignete Maßnahmen erfolgen.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Um das harmonische Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur zu unterstützen bzw. störende Einflüsse durch die Neubebauung zu verhindern, werden baugestalterische Festsetzungen nach § 82 (1) Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß die Außenwände und die Dachdeckung bei den Anbauten im gleichen Material wie das Hauptgebäude, die Wintergärten können auch in anderen Materialien ausgeführt werden.

Die Außenwände der Erweiterungsbauten im Reinen Wohngebiet sind im gleichen Material wie die Hauptgebäude auszuführen. Für Wintergärten sind Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz/Metall bzw. Kunststoff zulässig.

2. Dächer

Bei gartenseitigen Anbauten sind die Dächer bei Lösung B als pfannengedeckte Pultdächer auszubilden. Als Material ist das gleiche Material wie beim Hauptbaukörper zu verwenden.

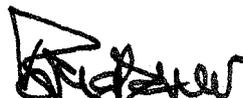
3. Sichtschutzwände

Sichtschutzwände sind nur zu den seitlichen Parzellengrenzen hin in direktem Anschluß an die Gebäude zulässig. Ihre Länge darf max. 2,50 m, ihre Höhe max. 2,00 m über Gelände betragen. Sie sind als Mauerwerk bzw. als Holzkonstruktion auszuführen.

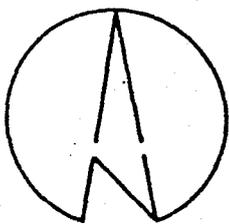
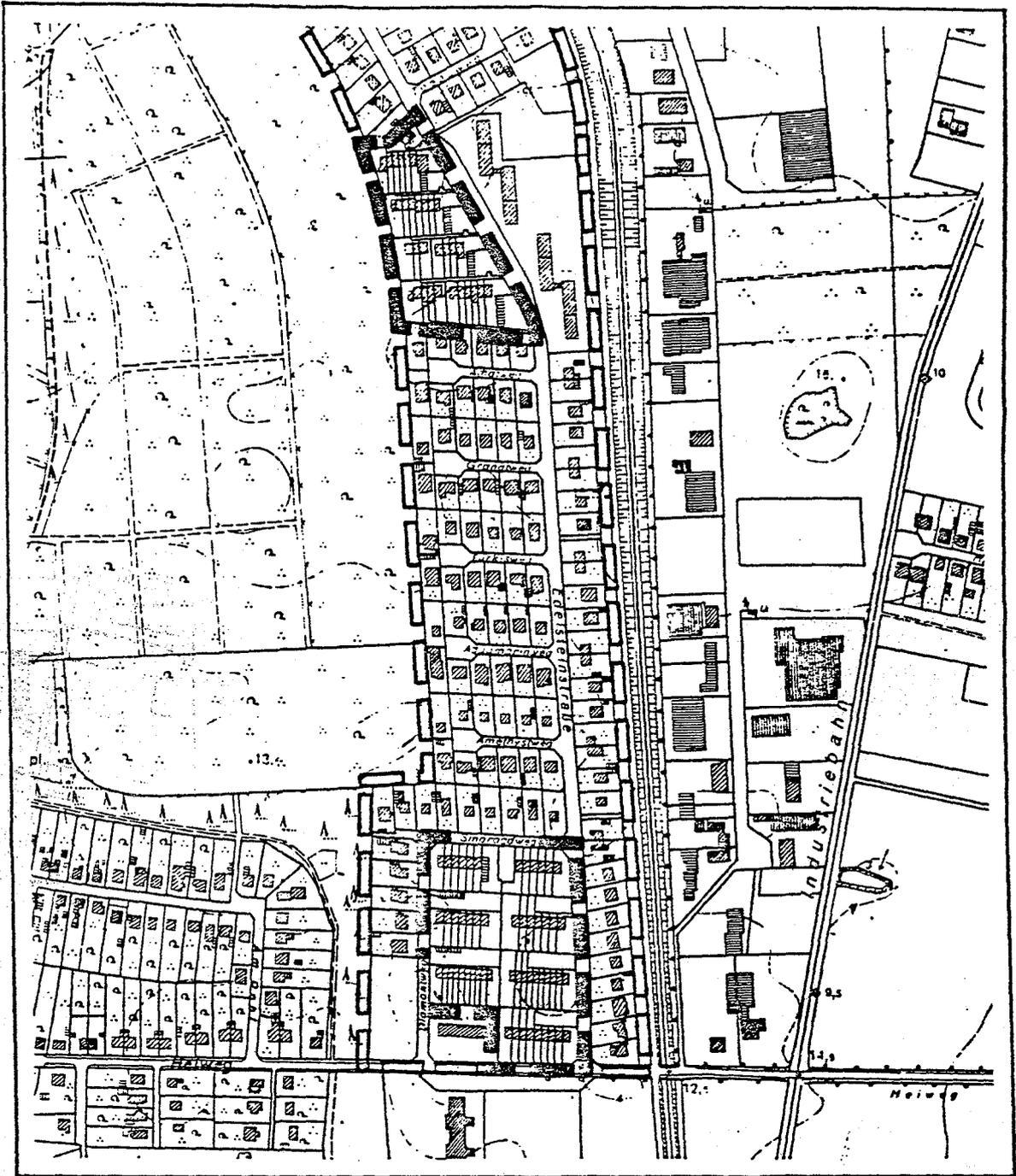
Lübeck, den 13.01.1992
61 - Stadtplanungsamt
Mä/br

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag


Dr. - Ing. Zahn


Bruckner

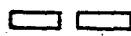




ÜBERSICHTSPLAN
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN :

07.37.01

HEIDENKOPPEL - EDELSTEINSIEDLUNG



GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES



GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES

M. = 1 : 5000

DER SENAT DER HANSEST. LÜBECK
STADTPLANUNGSAMT