

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan o7.39.o1 (1. Änderung) - Kirschenallee -
Fassung vom 26. 10. 1976

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15.7.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I, S. 1237 und BGBl. I 1969, S. 11)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213 -1-3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 51) in der Neufassung vom 20. 6. 1975 (GVOBl. S. 141)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVOBl. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVOBl. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung Schlutup, Flur 10 und 12. Er erfaßt Flächen beiderseits der Straße Rotdornweg mit Ausnahme der Grundstücke Kirschenallee 18 - 22, die Straße Kirschenallee von den Grundstücksnummern 7 - 22, die Flurstücke 69/5 tlw., Gemarkung Schlutup, Flur 10 und 12/46 tlw., 12/49 tlw., 12/50 und 12/51, Gemarkung Schlutup, Flur 12.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich ist der Bebauungsplan o7.39 - Kirschenallee - rechtsverbindlich. Die bisher im Geltungsbereich des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen sollen unwirksam werden. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.2 Anlaß der Planänderung und künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan wird geändert, um

- a) - eine höhere Ausnutzung bei gleichbleibender Anzahl der Wohneinheiten (150 WE) zu erzielen. Zur Zeit der Bebauungsplanaufstellung im Jahre 1962 lag die durchschnittliche Wohnungsgröße im Land Schleswig-Holstein nach der 2. Fassung des Wohnungsbaugesetzes vom 1. 8. 1961 bei 64,8 qm. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden dreigeschossige Gebäude ohne Angabe der Ausnutzungsziffern festgesetzt. Die Errechnung der GRZ und GFZ ergab Werte von 0,18 und 0,55 bei den 150 Wohneinheiten. Die Wohnungsgröße im Landesdurchschnitt liegt heute bei ca. 85 qm. Unter Zugrundelegung der 3. Fassung des Wohnungsbaugesetzes vom 1. 8. 1965 ist im Rahmen der Überarbeitung der bisher nicht bebauten Flächen eine realistische Ausnutzung bei gleicher Anzahl von Wohneinheiten mit der GRZ = 0,20, 0,25, 0,30 und 0,40 und GFZ = 0,30 und 0,80 erreicht und festgesetzt worden.
- b) - eine Fläche von ca. 2.600 qm für eine Kindertagesstätte aus dem WA-Gebiet herauszunehmen und diese als Gemeinbedarfsfläche festzusetzen.
- c) - eine Fläche von ca. 2.000 qm für einen Bolzplatz (bereits vorhanden) aus dem WA-Gebiet herauszunehmen und diese als öffentliche Grünfläche festzusetzen.
- d) - die Kirschenallee mit einer Ausbaubreite von 12,5 m als Erschließungsstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen zur Schaffung der Rechtsgrundlage für die Erhebung der Erschließungsbeiträge. Für den Ausbau wird eine ca. 2,5 m breite und ca. 410 m lange Teilfläche aus dem angrenzenden Forst benötigt.
- e) - die festgesetzte Wohnbebauung aus dem Gebiet zwischen dem Rotdornweg und dem angrenzenden Gewerbegebiet mit Industriegleis im Bebauungsplan 07.38 - Gewerbegebiet Kirschenallee - herauszunehmen. Nach dem Gesetz zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen vom 15. März 1974 ist eine Wohnbebauung an dieser Stelle heute nicht mehr zulässig. Diese Flächen sind nunmehr - mit Ausnahme des Geländes mit der unter b) und c) genannten Nutzung - als Flächen für die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen und -garagen festgesetzt worden.

In diesem Zusammenhang wird auch eine Schallschutzmauer mit einer Höhe von 2,50 m zum Schutze der Einwohner in diesem Gebiet gegen den Lärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet (Bebauungsplan 07.38.00 - Gewerbegebiet Kirschenallee -) festgesetzt.

Darüber hinaus wurde bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken seitens der Hansestadt Lübeck

darauf geachtet, daß im fraglichen Gewerbegebiet zwischen der Gleisanlage und der Straße Im Gleisdreieck nur geräuscharme Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Mit einer Lärmbelastigung über das zulässige Maß hinaus (55 dB (A) im WA-Gebiet) ist nicht zu rechnen.

3.3 Planinhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes, soweit er nicht durch die vorliegende 1. Änderung aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung und im Text der Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

3.4 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Durch die gewählte Stellung und Anordnung der Gebäude werden differenzierte Raumfolgen gebildet, z. B. intime Hofbereiche, Großräume und ein klar artikulierter Straßenraum. Als eine städtebauliche Dominante kann das 5-geschossige Wohngebäude mit Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum der Anlage angesehen werden.

Die Neubebauung soll in ihrer Höhenentwicklung die vorhandene Einfamilienhausbebauung berücksichtigen. Die Geschossbauten werden daher zu der im Süden angrenzenden Bebauung abgestuft.

Das Baugebiet wird durch eine von Norden nach Süden verlaufende Grünzone (Anpflanzungsgebot) gegliedert. Sie dient zur Aufnahme von Kinderspielplätzen und deren Zugewegungen, die nahezu fahrverkehrsfrei sind. Die alleeartige Anpflanzung von Bäumen am Rotdornweg soll auch zusätzlich der Abschirmung zum Gewerbegebiet hin dienen.

3.5 Flächenwerte und städtebauliche Werte

Flächenwerte

Bruttobauland	ca.	4,2200	ha
Nettobauland	ca.	2,9800	ha
Verkehrsflächen	ca.	0,9600	ha
Wohnbauland (einschl. Fläche für Garagen und Stellplätze)	ca.	2,3700	ha
Grünland (Bolzplatz, Kinderspielplatz und Grünzone)	ca.	0,6200	ha
Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte)	ca.	0,2600	ha

Städtebauliche Werte

Bruttogeschoßfläche	ca.	15.820	qm
Einwohner	ca.	450	E
Wohneinheiten		152	WE

Aufschlüsselung

Zimmer/WE	Anzahl WE	anteilig in %	Typ
1	22	15	Geschoßwohnungen
2	22	15	"
3	42	30	"
4	42	30	"
5	14	10	"
insges.	142	100	Geschoßwohnungen
+	8		Reihenhäuser
+	2		Kleinsiedlungen

152 WE insgesamt

Anzahl der erforderlichen Stellplätze ca. 152
Parkplätze erforderlich (25 %) 38

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes erfolgt durch freihändigen Erwerb, hilfsweise durch Enteignung gemäß §§ 85 ff. BBauG. Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

5. Ver- und Entsorgung

In der Kirschenallee und dem Rotdornweg sind Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. Die im Geltungsbereich befindliche Kirschenallee ist noch nicht entsprechend dem festgesetzten Straßenprofil ausgebaut. Mit dem vollständigen Ausbau kann frühestens 1977 gerechnet werden. Im jetzigen Zustand (Schwarzdecke vorhanden, jedoch ohne Bordsteine und fertig ausgebautem Bürgersteig und Parkstreifen) wird die Kirschenallee bereits als Erschließungsstraße benutzt.

Tiefbrunnen

Der im Bebauungsplan festgesetzte, 62 m tiefe Brunnen (Nr. 89 der Versorgungsplanung) wurde 1956 zur Frischwasserversorgung des ehemaligen Barackenlagers errichtet. Nach dem Wasser-sicherstellungsgesetz vom 24. 8. 1965 ist diese Anlage zu erhalten. Sie ist vom Amt für Zivilschutz zu übernehmen und zu unterhalten. Der Tiefbrunnen ist in einem Umkreis von 25 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätte

Die vorschulische Versorgung der Kinder in diesem Gebiet ist bis 1977 als gesichert anzusehen. Bei einer steigenden Kinderzahl ist mit der Errichtung einer Kindertagesstätte ab 1978 zu rechnen. Aus diesem Grunde wurde eine

Fläche von ca. 2.600 qm für eine Kindertagesstätte ausgewiesen.

Schulische Versorgung

Nach Fertigstellung der geplanten ca. 150 WE in diesem Gebiet wird es erforderlich sein, eine entsprechende Anzahl von Pavillonklassen auf dem Gelände der Anna-Siemsen-Schule zu errichten, um so die schulische Versorgung sicherzustellen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei 10-Minuten-Fußwegentfernung (ca. 800 m) bis zur nächsten Bushaltestelle in der Wesloer Landstraße hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs als versorgt anzusehen.

Öffentliche Grünflächen

Nach § 10 des Kinderspielplatzgesetzes von 1974 (GVOBl. Schl.-H., S. 30) ist die Gemeinde verpflichtet, Spielplätze für schulpflichtige Kinder anzulegen und zu unterhalten. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.39.00 - Kirschenallee - (also nicht nur für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung) ist ein Bedarf an Bruttoflächen für Kinderspielplätze von insgesamt ca. 1.600 qm (1 Spielplatz für 6- bis 12-jährige und 1 Tummelplatz für 12- bis 18-jährige) erforderlich. Ein Tummelplatz mit ca. 2.000 qm ist vorhanden und befindet sich im Eigentum der Grundstücksgesellschaft "Trave" mbH. Er ist von der Gemeinde zu übernehmen.

Waldfläche

Unmittelbar östlich der Kirschenallee liegt das Waldgebiet "Wesloer Tannen" mit seinem ausgedehnten Kiefernbestand. Die Randzone des Waldes ist mit einigen erhaltenswerten Eichen besetzt. Zum Schutz des Kiefernwaldes gegen die infolge der Anlegung eines Parkstreifens auf der Waldseite erhöhten Brandgefahren ist eine mindestens 25 m breite Bepflanzung und Unterbauung des Kiefernbestandes erforderlich. Der derzeit mit Gräsern bewachsene, ca. 5 m breite Streifen direkt an der Kirschenallee ist mit einer abgepflanzten Wallhecke zu versehen.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

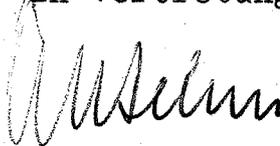
-
- | | |
|---|-------------------|
| a) Erwerb von Grundstücksteilen für die Errichtung von Parkplätzen am Rotdornweg (ca. 600 qm) | ca. 30.000,-- DM |
| b) Ausbau der Parkplätze (45 Parkplätze) | ca. 44.100,-- DM |
| c) Ausbau der Kirschenallee auf einer Länge von ca. 450 m und einer Breite von 12,50 m | ca. 393.800,-- DM |

d) Erwerb von Grundstücksteilen für die Errichtung der Kindertagesstätte (ca. 2.600 qm)	ca. 130.000,-- DM
e) Errichtung der Kindertagesstätte (Eine Planung liegt beim Jugendamt zur Zeit noch nicht vor. Daher können überschläglich ermittelte Kosten nicht angegeben werden).	---
f) Erwerb von Grundstücksteilen für die Errichtung der öffentlichen Grünanlagen (ca. 3.600 qm)	ca. 100.000,-- DM
g) Erstellung der öffentlichen Grünanlage mit Kinderspielplatz und Bolzplatz	ca. 110.000,-- DM
h) Errichtung der Wallhecke (ca. 1 m hoch, ca. 4 m breit, ca. 400 m lang)	ca. 30.000,-- DM
i) Bepflanzung und Unterbauung einer ca. 20 m breiten und ca. 400 m langen Randzone	ca. 30.000,-- DM
insgesamt	<hr/> 867.900,-- DM <hr/> =====

Lübeck, den 26. 10. 1976
Th/Cz

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung  Auftrage


(Schmidt)


(Friedrich)

Lübeck, den 20. 4. 1977