

Begründung

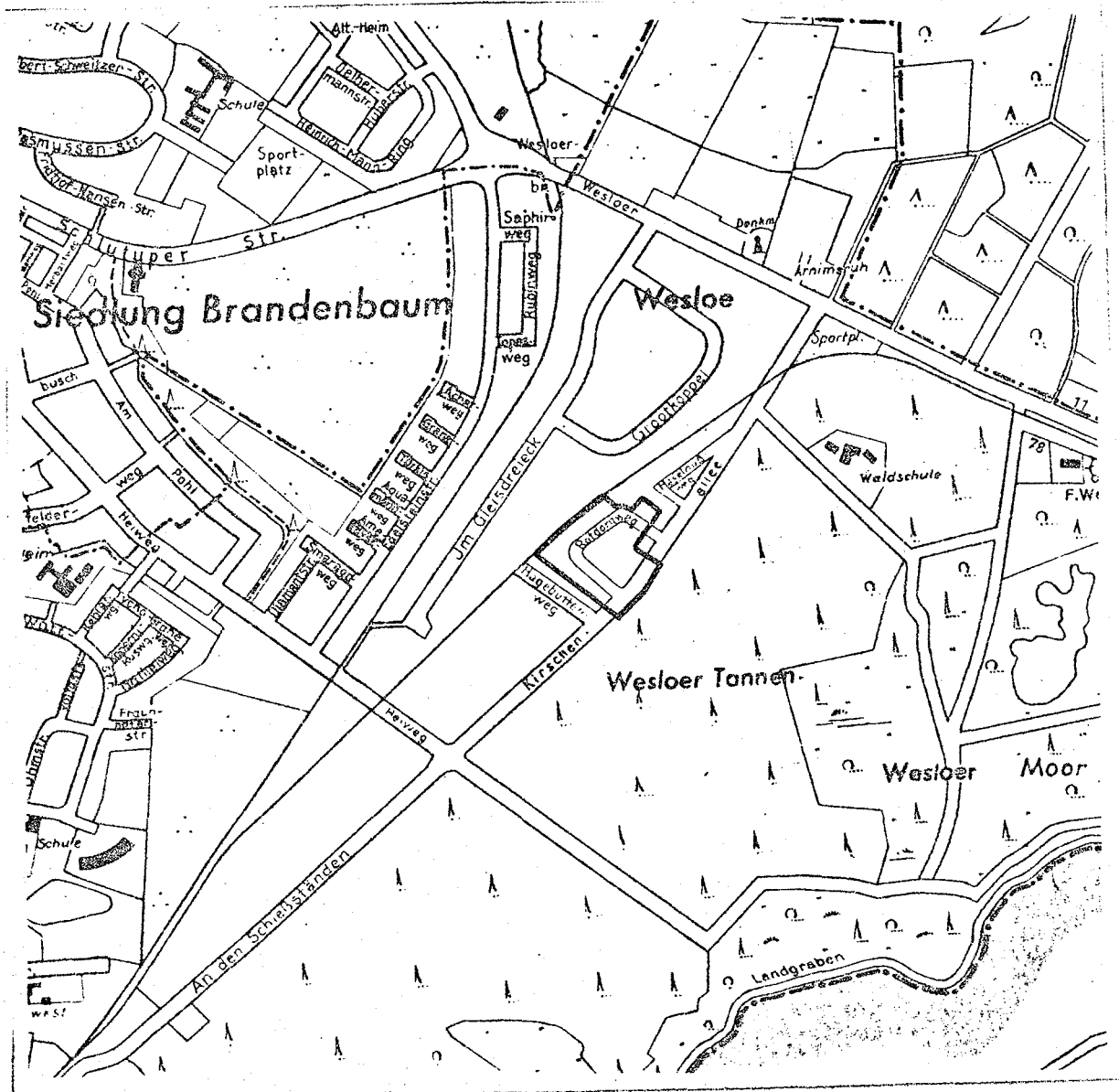
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 07.39.02 -Kirschenallee/Rotdornweg-

Fassung vom 18. 02. 1985

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	3,80 ha
Ver- und Entsorgungsflächen	0,02 ha
Verkehrsflächen	0,71 ha
Wohnbauflächen	3,07 ha

1.2 Wohnungen (Reihenhäuser/Kettenhäuser) ca 100

1.3 Stellplätze/Garagen ca 100

Öffentliche Parkplätze 50

1.4 Einwohner 300

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung Schlutup, Flur 12. Er erfaßt folgende Flurstücke beiderseits der Straße Rotdornweg: 12/16, 12/40 (tlw.), 12/43, 12/46 (tlw.), 12/49 (tlw.), 12/50 (tlw.), 12/51 und 50 (tlw.).

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Nach der Räumung eines Barackenlagers sind die Flächen im Plangebiet ungenutzt. Die Straße Rotdornweg ist bereits ausgebaut.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.39.02 ist im wesentlichen identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.39.01. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der vorhandenen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Der Bebauungsplan wird geändert, um eine nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) einer Wohnnutzung zuzuführen und die bisher für mehrgeschossigen Mietwohnungsbau vorgesehenen Flächen zwecks Anpassung an einen geänderten Wohnungsbedarf planungsrechtlich für eine verdichtete Einfamilienhausbebauung vorzubereiten.

4.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Ausweisungen der Änderung des Bebauungsplanes (jetzt 07.39.02) sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 05.07. 1966 entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan 07.39.01 sah eine bis zu 5-geschossige Wohnbebauung vor. Aufgrund einer veränderten Bedarfssituation und wegen Veränderungen in der Förderungspraxis im öffentlich geförderten Wohnungsbau erscheint eine Realisierung der ursprünglichen Planung nicht mehr durchführbar. Dagegen besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage nach preiswerten Einfamilienhäusern, für die hier in Form verdichteter Flachbebauung (Reihenhäuser/Kettenhäuser) die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die auszubauende Straße Kirschenallee. Die innere Erschließung ist bereits vorhanden. Eine Erschließung der Blockinnenflächen ist bei entsprechendem Bedarf über private Zuwegungen möglich, die grundbuchlich zu sichern sind.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die Stellplätze sind entweder auf dem eigenen Grundstück oder auf Sammeleinstellplätzen unterzubringen.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch die ausgewiesenen Parkstreifen im Bereich der vorhandenen Fahrbahn im Rotdornweg abgedeckt.

5.4 Sport-, Spiel- und Grünflächen

Die Versorgung des Bebauungsplanbereiches mit Spiel- und Bolzplätzen wird durch den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.39.01 liegende Spielplatzfläche abgedeckt.

Die vorhandene Eiche (Baum Nr. 2) soll innerhalb des Bebauungsplanbereiches umgepflanzt werden. Der neue Standort dieses Baumes wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Kirschenallee und dem Rotdornweg sind Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden.

Der im Bebauungsplan festgesetzte 62 m tiefe Brunnen (Nr. 89 der Versorgungsplanung) wurde 1956 zur Frischwasserversorgung des ehemaligen Barackenlagers errichtet. Nach dem

Wassersicherstellungsgesetz vom 24.08.1965 ist diese Anlage zu erhalten. Der Tiefbrunnen ist in einem Umkreis von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Das Bebauungsplangebiet wird von lärm erzeugenden Anlagen wie die Industriebahn nach Schlutup, den Gewerbebetrieben in dem westlich benachbarten Bebauungsplangebiet 07.38.00 und der Straße Kirschenallee begrenzt, so daß Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Industriebahn ist nur gering befahren, so daß sie bezüglich der Lärmbeeinträchtigung nicht entscheidend ist.

Das benachbarte Gewerbegebiet ist zum größten Teil bebaut. Bei der Vergabe der Gewerbegrundstücke hat die Hansestadt Lübeck darauf geachtet, daß in der Nachbarschaft zu den vorhandenen und geplanten Wohnbaugebieten geräuscharme Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Dieses Prinzip gilt auch für die noch freien Flächen. Der Abstand der bebaubaren Flächen des Gewerbegebietes zu denen des geplanten Wohngebietes beträgt im ungünstigen Fall ca. 35 m. Dadurch ergibt sich gemäß der DIN 18005 (Vornorm von Mai 1971) eine Pegelminderung von ca. 2 dB (A). Die vorgesehene Lärmschutzeinrichtung (2,5 m hohe Wand) entlang der Bahnlinie erbringt eine weitere Pegelminderung von 8 dB (A). Die in Gewerbegebieten zulässigen Planungsrichtpegel von 65 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht werden somit um 10 dB (A) auf die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Planungsrichtpegel reduziert.

Im Osten wird das Plangebiet durch die überörtliche Verbindungsstraße Kirschenallee begrenzt. Aufgrund von Verkehrszählungen errechnet sich unter Berücksichtigung dieses und der benachbarten Neubaugebiete an dieser Trasse eine tägliche Verkehrsbelastung von ca. 2.300 Kfz. Daraus resultiert eine durchschnittliche stündliche Belastung von 130 Kfz am Tage und 29 Kfz in der Nacht. Gemäß der Vornorm DIN 18005 vom Mai 1977 ergeben sich somit unter Berücksichtigung des Abstandes zur Schallquelle Beurteilungspegel von 55 dB (A) am Tage und 47 dB (A) in der Nacht. Zum Schutz der Wohnbebauung sind passive Schallschutzmaßnahmen (Stellung der baulichen Anlage, Schallschutzfenster) im Bebauungsplan festgesetzt.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften beschränken sich im wesentlichen darauf, Verunstaltungen zu vermeiden und die Einfügung von Garagen und Garagenhöfen entsprechend dem Charakter des Wohngebietes gestalterisch zu regeln.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt durch den Ausbau der Kirschenallee ca. 400.000,-- DM Kosten.

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtparlament
In Vertretung Im Auftrag

Hilpert Dr. Stützer

