

BEGRÜNDUNG

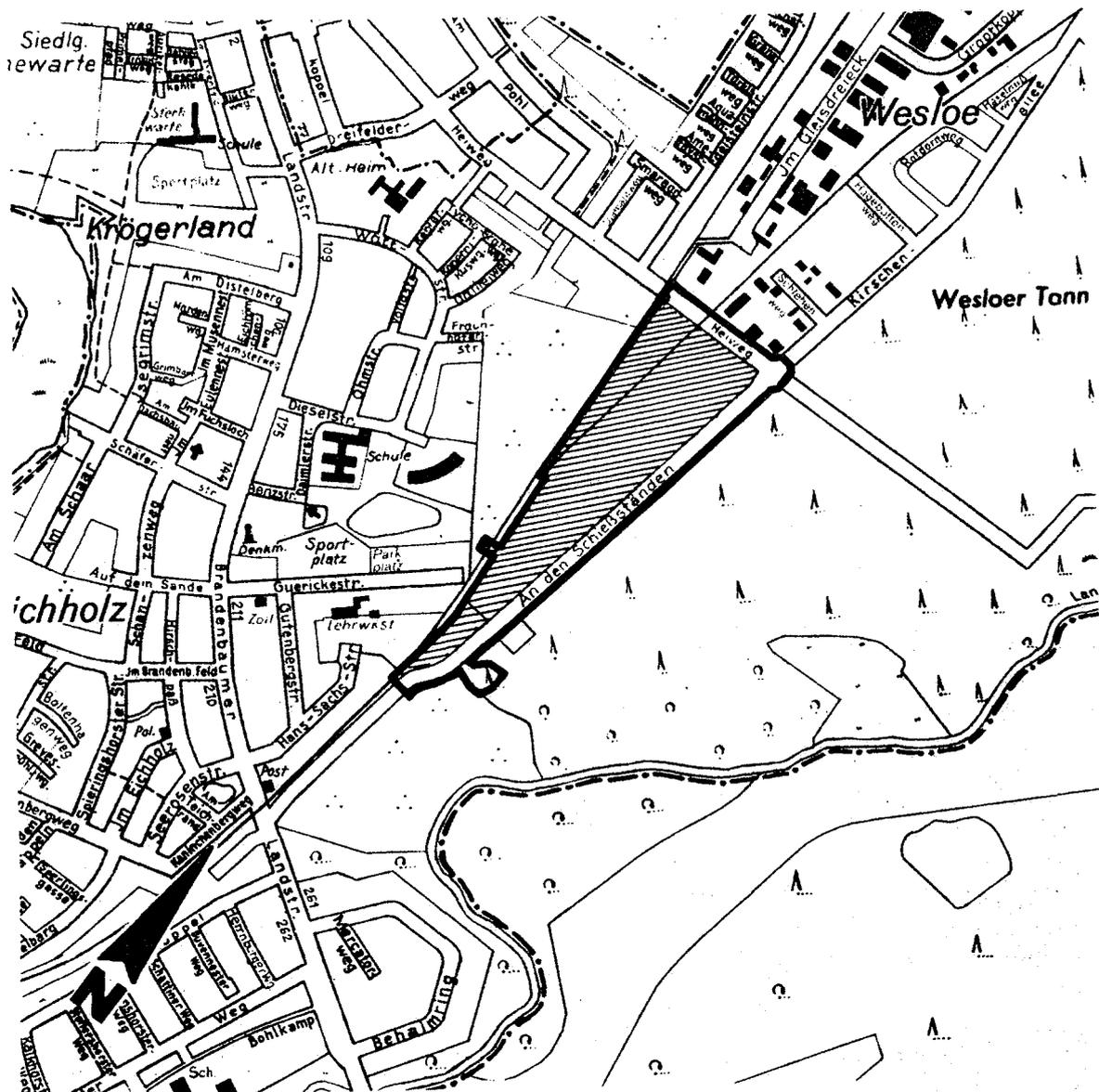
§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan 07.41.00 - An den Schießständen -

Fassung vom 02.06.1994

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 15.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	16,9 ha
Verkehrsfläche	3,7 ha
Bahnanlagen	0,6 ha
Grünfläche (öffentlich)	0,95 ha
Grünfläche (privat)	2,05 ha
Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)	0,35 ha
Fläche für Gemeinbedarf	0,4 ha
Wohnungsbaugebiete	7,75 ha
Mischgebiete	1,1 ha

1.2 Wohnungen insgesamt	ca.	280
in Mehrfamilienhäusern	ca.	100
in Reihenhäusern	ca.	110
in Doppelhäusern	ca.	40
in freistehenden Einfamilienhäusern	ca.	30

1.3 Stellplätze/Carports/Garagen	ca.	280
öffentliche Parkplätze	ca.	80

1.4 Einwohner	ca.	850
---------------	-----	-----

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Lübeck-St. Gertrud, Ortsteil Eichholz, Gemarkung Schlutup, im Dreieck zwischen Heiweg, den Gleisen der Hafenindustriebahn und der Straße "An den Schießständen".

Er umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 11: 20/1 tlw., 1/10, 10/3 tlw., 17/1 tlw., 16/2, 16/3, 1/9

Flur 12: 50 tlw. 110/48 tlw.

Flur 14: 17/160, 54/4, 17/158, 14/2, 14/1, 12/3, 12/5, 12/1, 19/3 tlw., 29/10 tlw., 54/2 tlw., 29/2, 29/12 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Bebauung des Ortsteiles Eichholz, in dem das Plangebiet liegt, entwickelte sich hauptsächlich nach dem 2. Weltkrieg. Bis dahin gab es lediglich vereinzelte Ansiedlungen.

Durch die kriegsbedingte Wohnungsnot entstanden u. a. die Siedlungen Eichholz, Krögerland und Wesloe.

In mehreren Besiedlungsschritten rückte die Wohnbebauung an das Plangebiet heran.

Das neue Wohngebiet auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche rundet die östlichen Stadterweiterungsgebiete ab und bildet mit der dann neu ausgebauten Straße "An den Schießständen" den räumlichen Abschluß des Siedlungsbereiches zum Naherholungsgebiet "Wesloer Tannen".

Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen werden teilweise im Plangebiet selbst ausgewiesen wie Kindertagesstätte und öffentlicher Spielplatz, oder sind in fußläufiger Nähe in ausreichendem Umfang erreichbar.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich liegenden Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen mit Ausnahme einer Teilfläche des Bebauungsplanes 07.40.00 im nördlichen Bereich. Die darin getroffenen Festsetzungen und Kennzeichnungen - Flächen für Forstwirtschaft und Flächen für Bahnanlagen - werden aufgehoben. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklung 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, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebaulichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 100 Geschoßwohnungen sowie von ca. 180 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern zu schaffen.

Er soll dazu beitragen, den dringenden Bedarf an Wohnraum in der Hansestadt Lübeck zu befriedigen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannen zu helfen. Für das Bebauungsplanverfahren werden deshalb die Fristverkürzungen entsprechend dem Maßnahmengesetz bei dringendem Wohnbedarf in Anspruch genommen.

Außerdem soll in einem Teilbereich die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht und die städtebauliche Ordnung im bereits bebauten Teil des Plangebietes gesichert werden.

Aufgrund seiner guten Lage - Nähe zur umgebenden Wohnbebauung mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, gute verkehrliche Anbindung (ÖPNV und IV), unmittelbare Nachbarschaft zu einem Naherholungsgebiet - ist der Bereich als Standort für die geplante Wohnnutzung besonders geeignet.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung einer städtebaulich zusammenhängenden Einheit mit einer gestalterisch geschlossenen Wohnbebauung durch eine abgestimmte Gestaltung und Materialwahl im Straßenraum, der Vorgartenzone und bei der Architektur der Gebäude,
- Bebauung des Gebietes mit Geschößwohnungsbau in dreigeschossiger Bauweise entlang der Straße "An den Schießständen" sowie mit Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern unter Berücksichtigung flächen- und kostensparender Ansätze bei der Bebauungs- und Erschließungsstruktur,
- Ausbildung der flächensparsamen Verkehrsstraßen überwiegend als verkehrsberuhigte Mischflächen,
- Anbindung an das westlich anschließende Wohngebiet durch eine Unterquerung der Bahngleise für Fußgänger und Radfahrer,
- Schaffung eines großzügigen Grünbereichs in der Mitte der Siedlung sowie zweier angerähnlicher Plätze im nördlichen und südlichen Teil der Wohnanlage, die gleichzeitig die räumliche Gliederung des Plangebiets übernehmen,
- Durchgrünung der Wohnsiedlung durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie Hecken,
- Berücksichtigung besonderer umweltrelevanter Aspekte: Einrichtung einer zentralen Heizanlage sowie Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dafür geeigneten Flächen,
- Unterbringung der Wohnfolgeeinrichtungen: Kindertagesstätte und Spielplatz im südlichen bzw. mittigen Teil des Wohngebietes.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In dem als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.41.00 - An den Schießständen - sollen ca. 280 Wohneinheiten in dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie ein- bis zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Der Bebauungsplan ist aus einem in enger Abstimmung zwischen Architekt, Bauträger und Stadtplanungsamt erarbeiteten städtebaulichen Konzept entwickelt.

Mit der Ausweisung unterschiedlicher Bauformen soll ein breites Nachfragespektrum abgedeckt werden.

Durch die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" soll sichergestellt werden, daß die baugebietsbezogenen Anlagen für die Versorgung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wie z. B. Kita's/Jugend- oder Altenclubs grundsätzlich zulässig sind. Dagegen soll durch den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den neu geplanten WA-Gebieten die Wohnnutzung und ihre Folgeeinrichtungen weitgehend vor möglichen Störungen geschützt werden, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen hervorgerufen

wird.

Durch die räumliche Begrenzung von Nebenanlagen in den Wohngebieten soll eine übermäßige bauliche Verdichtung verhindert werden. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Einfamilienhausgebieten soll diese Intension noch unterstützen, da sie eine unzumutbare Belastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verhindert. Sie unterstützt die Planungintension, die durch minimierte und begrenzte Verkehrsflächen, Anzahl der Stell- und Parkplätze gekennzeichnet ist und sichert in ausreichendem Umfang größere zusammenhängende, private Grün- und Freiräume.

Die ausgewiesenen Mischgebiete am Heiweg bilden den Übergang von den nördlich des Heiweges vorhandenen Gewerbegebieten zu den geplanten Wohngebieten. Hier sollen insbesondere kleinere Gewerbebetriebe (mit Betriebswohnungen), die zur Versorgung des Stadtteils erforderlich sind, untergebracht werden.

Durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten in den Mischgebieten soll sichergestellt werden, daß zum einen mögliche Störungen für die Wohnnutzung innerhalb des Gebietes bzw. der angrenzenden Wohngebiete vermieden werden. Zum anderen besteht eine hohe Nachfrage an Kleingewerbeflächen (Gewerbe und Betriebswohnung) in diesem Bereich, die zur örtlichen Versorgung des Stadtteils erforderlich sind.

Die östlichen Baugrenzen in den Baugebieten berücksichtigen den erforderlichen Waldabstand. Das vorhandene Wohngebiet im südlichen Planbereich wird entsprechend seiner vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Straße "An den Schießständen" gesichert, die auch den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz - Brandenbaumer Landstraße/Schlutuper Straße - gewährleistet. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich am Heiweg.

Durch eine Unterquerung der Bahngleise für Fußgänger und Radfahrer wird das Wohngebiet mit der Wohnbebauung an der Guerickestraße und den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Bereich Brandenbaumer Landstraße verbunden.

Bei der Straße "An den Schießständen" handelt es sich um eine überörtliche Verbindungsstraße. Der westlich des vorhandenen Knicks vorgesehene kombinierte Rad- und Fußweg ist zur Erschließung des Baugebietes erforderlich.

Der erforderliche Ausbau der Straße "An den Schießständen" einschließlich des kombinierten Rad- und Gehweges erfordert im südlichen Plangebiet die Inanspruchnahme eines schmalen Grundstücksstreifens aus den bestehenden Grundstücken - Vorgartenflächen. Eine Verschwenkung der Fahrbahn in den östlichen Waldrand ist aus Verkehrssicherungsgründen - gegenläufige Doppelverschwenkung - und zum Schutz der in diesem Bereich besonders schützenswerten Bäume, u. a. Eichen, nicht möglich.

Entsprechende Anschlüsse für Geh- und Radweg an die Brandenbaumer Landstraße sind gewährleistet.

Die Erschließung der neuen Wohngebiete erfolgt über ein abgestuftes, sparsam dimensioniertes Verkehrssystem, das Durchgangsverkehr vermeidet. Die Festsetzung für die innere öffentliche Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - sichert das Planungsziel einer flächen- und kostensparenden Erschließung. Die im Straßenraum vorgesehenen Baumpflanzungen sollen den Straßenraum zur Bebauung abgrenzen und gliedern.

Die Straße "An den Schießständen" ist einseitig zum Anbau bestimmt. Bei dem an dieser Straße vorgesehenen Rad- und Fußweg handelt es sich um eine erschließungsbeitragsfähige Teileinrichtung. Die Straße Heiweg ist erstmalig endgültig hergestellt. Für den Ausbau dieser Anlage (Herstellung von Parkplätzen) werden Straßenausbaubeiträge erhoben. Bei den Planstraßen 641, 642, 643, 644, 645 und 646 handelt es sich einschließlich der Wenden und der Parkplätze - auch derjenigen, die die Planstraßen miteinander verbinden -, um erstmalig herzustellende Erschließungsanlagen, für die Erschließungsbeiträge anfallen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Carports

Die für die Bebauung erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen 1-5) ausgewiesen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken zu erstellen oder werden in Gemeinschaftsstellplatzanlagen jeweils den einzelnen Hausgruppen zugeordnet.

5.4 Grün-, Frei- und Wasserflächen

Die Erschließung und Bebauung der neuen Wohngebiete ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. In dem parallel zum Bebauungsplan entwickelten Grünordnungsplan (GOP) sind die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Detail festgelegt. Der GOP - in Kurzfassung - ist als Anlage I Teil der Begründung.

Die Zielvorstellungen und Aussagen dieses Grünordnungskonzeptes sind - soweit bauleitplanerisch relevant - im Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegend ausgeglichen werden bzw. ist ein Überhang monetär auszugleichen.

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsvolumens für die Eingriffe in Natur und Landschaft basieren auf einem Erlaßentwurf des Ministers für Natur und Umwelt als oberste Naturschutzbehörde zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom April 1994.

Die darin enthaltenen Ermittlungsmaßstäbe sind den Gemeinden von der obersten Naturschutzbehörde bis zur Vorlage des endgültigen Erlasses dringend zur Anwendung empfohlen worden.

Während ca. 60% der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen/-flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes direkt durch entsprechende Festsetzungen gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet werden können, kann der verbleibende Ersatzbedarf allenfalls durch eine Ausgleichszahlung abgegolten werden, da weitere verfügbare Ausgleichsflächen in direkter räumlicher Zuordnung zum Plangebiet nicht zur Verfügung stehen.

Es ist vorgesehen, die verbleibenden Ausgleichszahlungen bei der Vergabe der städtischen Grundstücke im Rahmen der Erbbaurechts- bzw. Kaufverträge privatrechtlich anteilig umzulegen. Diese Mittel werden für ökologische Verbesserungsmaßnahmen im weiteren Umfeld des Baugebietes, z.B. Renaturierung des Wesloer Moores - verwendet. Entsprechende Flächen stehen zur Verfügung. Die Ausgleichsmaßnahmen/-zahlungen für die Anlage des Regenrückhaltebeckens werden durch das Amt für Stadtentwässerung durchgeführt.

Sowohl die neuen Bauflächen als auch die Ausgleichsflächen im Plangebiet befinden sich insgesamt im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Bei einem Ausgleichsflächenansatz von insgesamt ca. 2,68 ha und einem Kostenansatz von ca. 10,-- DM/m² Ausgleichsfläche ergibt sich ein Kostenrahmen von ca. 268.000,-- DM für Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen. Im Plangebiet selber kann davon ein Ausgleichsvolumen von ca. 1,21 ha = ca. 121.000,-- DM gedeckt werden.

Ca. 15% = 0,4 ha des Ausgleichsbedarfs entfällt auf öffentliche Verkehrs- bzw. Spielplatzflächen, die im Rahmen des vorgesehenen Erschließungsvertrages abgedeckt werden können - Kostenrahmen: ca. 40.000,-- DM.

Der privat zu tragende Anteil von ca. 85% für die Bauflächen kann bei der Grundstücksvergabe der städtischen Flächen anteilig berücksichtigt werden. Bei ca. 11 ha Baufläche und einem Ausgleichsbedarf von ca. 2,28 ha = ca. 228.000,-- DM resultiert daraus eine Belastung von ca. 2,-- DM/m² Grundstücksfläche.

Vor dem Hintergrund des erheblichen Eingriffs in Natur und Landschaft und der Inanspruchnahme von bisher unverbauten Flächen ist das aufgezeigte Ausgleichsvolumen bzw. die Ausgleichskostenhöhe insgesamt als angemessen anzusehen. Die Ausgleichszahlungen fließen auf ein bestehendes Sonderkonto.

Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken wird landschaftsgerecht gestaltet und in die Waldrandsituation eingebunden. Insgesamt ist ein naturnaher Charakter der Anlage (z.B. Flachuferausformung) vorgesehen, der durch die Aufstellung einer landschaftspflegerischen Planung begleitet wird. Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung ist inzwischen erteilt worden.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon wird sichergestellt. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Das Regenwasser erhält über den vorhandenen Teich innerhalb der angrenzenden Waldflächen - der als naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken ausgebildet wird - Vorflut an den Landgraben. Das Schmutzwasser erhält Anschluß an die Leitung in der Guerickestraße. Diese hat Vorflut zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wärme für Heizzwecke sowie für die Warmwasserversorgung wird aus ökologischen und ökonomischen Gründen zentral durch ein Blockheizkraftwerk erfolgen.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) § 82 vom 24.02.1983 (GVBl.Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86) enthält dieser Bebauungsplan

sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) des Planes baugestalterische Festsetzungen.

Um eine differenzierte Gestaltung und dabei gleichzeitig eine geschlossen wirkende markante städtebauliche Einheit der Neubebauung zu erreichen, werden diese baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Durch die Festsetzung von Material und Farben soll ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip bei gleichzeitiger individueller Gestaltung der Baukörper/Hausgruppen erkennbar werden.

5.7 Umweltschutz - Besondere Vorkehrungen

5.7.1 Altlast

In den im südlichen Teil des Plangebietes gelegenen Wäldchen (ca. 7.500 m²) wurde auf einer städtischen Fläche eine Altablagerung festgestellt. Eine Bebauung und Nutzung dieses Bereiches ist nicht geplant. Die Altlastenuntersuchung ist in die Prioritätenliste des Umweltamtes für das Jahr 1994 aufgenommen worden. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich gekennzeichnet. Negative Auswirkungen auf die Baufläche können ausgeschlossen werden.

5.7.2 Verkehrslärm - Schienenverkehr

Die Wohnbaugebiete werden im Westen von der Hafenindustriebahn und der Bundesbahnstrecke nach Schlutup begrenzt. Bei der Lärmberechnung werden bereits die durch den Ausbau des Hafens Lübeck-Schlutup zunehmenden Zugbewegungen berücksichtigt. Diese Zugbewegungen sind der Broschüre "Lübeck plant und baut, Heft 8/März 1988, Hafen" entnommen.

Dementsprechend wird von folgenden Zahlen ausgegangen: Auf der Strecke Brandenbaum-Konstinbahnhof 2 Güterzüge mit einer Geschwindigkeit von 15 km/h am Tage. Auf der Strecke Strecknitz-Schlutup 10 Güterzüge mit einer Geschwindigkeit von 50 km/h, davon fahren 4 Züge nachts.

In dem als Allgemeines Wohngebiet eingestuften Planbereich gelten folgende Orientierungswerte: Tag (6.00 - 22.00 Uhr - 55 dB(A), Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) - 45 bzw. 40 dB(A).

Die 1993 durchgeführte Lärmberechnung (s. Anlage 2) nach der Akustik 03 "Richtlinien zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen" (1990) weist eine Überschreitung der Orientierungswerte für den Nachtfall auf. Die Richtwerte werden am Immissionspunkt IP2 um 10,4 dB(A) und am Immissionspunkt IP 3 um 8,8 dB(A) überschritten. Somit werden hier Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen für den Lärmpegelbereich II in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles von h = 2,50 m entlang der Schallquelle festgesetzt. Hierbei handelt es sich um erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen.

Die Ausbildung der Lärmschutzwand unter Berücksichtigung der Sicherheits- und Unterhaltungsbelange wird zu einem späteren Zeitpunkt mit der Deutschen Bahn abgehandelt.

5.7.3 Verkehrslärm - Straßenverkehr

Im Osten des Plangebietes liegt die überörtliche Verbindungsstraße "An den Schießständen". Aufgrund von Verkehrszählungen errechnet sich unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs aus dem Neubaugebiet eine tägliche Verkehrsbelastung von 5065 Kfz - davon 304 Kfz/h am Tage und 56 Kfz/h in der Nacht.

Aufgrund der DIN 18005 ergibt sich ein Beurteilungspegel von 59,7 dB(A) für den Tag und 51,4 dB(A) für die Nacht und somit Überschreitungen von 4,7 dB(A) bzw. 6,4 dB(A). Folglich sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Bemessung von Schallschutzmaßnahmen wird die DIN 4109 von November 1987 zugrundegelegt. Demnach sind zu den für den Tag errechneten Werten 3 dB(A) zu addieren und ergeben als maßgeblicher Außenlärmpegel 62,7 dB(A).

Die parallel zur Straße "An den Schießständen" geplanten mehrgeschossigen Baukörper mindern durch ihre riegelartige Anordnung die Lärmbelastung für das Wohngebiet. Nach der vorliegenden Lärmberechnung wird für die parallel zur Straße liegenden Baukörper empfohlen, die lärmempfindlichen Nutzungen (Wohnen und Schlafen) durch eine entsprechende Grundrißgestaltung auf der von der Straße abgewandten Seite unterzubringen und den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 festzusetzen.

Um die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten, müssen die Gebäuderiegel ein Schalldämmmaß von 35 dB(A) aufweisen.

Der Beurteilungspegel im Bereich der östlichen Gebäudeseiten der geplanten Bebauung westlich der Planstraße 643 und 645 reduziert sich infolge des Abstandes zur Straße "An den Schießständen" um ca. 6 dB(A). Durch die vorgelagerte Bebauung ergibt sich außerdem überschläglich eine Pegelminderung von ca. 3 dB(A), so daß der Gesamtbeurteilungspegel bei ca. 50,7 dB(A) am Tage und 42,4 dB(A) in der Nacht liegt. Diese Werte liegen unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Schallschutzmaßnahmen sind deshalb für diese Bereiche nicht erforderlich.

5.7.4 Verkehrslärmberechnung für den vorhandenen Altbestand

Der im Süden des Plangebietes liegende Gebäudealtbestand wird westlich von der Hafenindustriebahn und der Bundesbahnstrecke nach Schlutup sowie im Osten von der Straße "An den Schießständen" begrenzt. Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche wird an vier ausgewählten Immissionspunkten gem. DIN 41009 - Schallschutz im Hochbau - durchgeführt.

Danach ergibt sich für den Immissionspunkt 1 ein Beurteilungspegel von 61,7 dB(A), für den Immissionspunkt 2 - 60,1 dB(A), für den Immissionspunkt 3 - 62,8 dB(A) und für den Immissionspunkt 4 - 63,2 dB(A).

Entsprechend der Norm sind zu den Beurteilungspegeln 3 dB zu addieren, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu erhalten. Danach werden die Immissionspunkte 1 und 2 in den Lärmpegelbereich III und die Immissionspunkte 3 und 4 in den Lärmpegelbereich IV eingestuft.

Nach der vorliegenden Lärmberechnung wird empfohlen, die lärmempfindlichen Nutzungen (Wohnen und Schlafen) durch eine entsprechende Grundrißgestaltung auf der von der Straße abgewandten Seite unterzubringen und den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 bzw. 4 festzusetzen.

5.7.5 Trinkwassergebiet

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwasserschongebiet. Für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die entsprechenden Vorschriften einzuhalten.

6. Kosten und Finanzierung

6.1.	Straßenbau		5.470.000,-- DM
6.1.1	Äußere Erschließung	600.000,-- DM	
6.1.2	Innere Erschließung	3.200.000,-- DM	
6.1.3	Gleisquerung einschl. Gefällestrecke	1.670.000,-- DM	
6.2	Entwässerung		5.500.000,-- DM
6.2.1	Äußere Entwässerung	1.450.000,-- DM	
6.2.2	Innere Entwässerung	4.050.000,-- DM	
6.3	Wasser- und Gasversorgung		685.000,-- DM
6.4	Elektrizität		478.000,-- DM
6.5	Herrichten öffentlicher Grünflächen		559.000,-- DM
	Gesamtkosten		12.692.000,-- DM

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben.

Es ist vorgesehen, die Erschließung gem. § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

Die Kosten für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen - Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Bebauungsplanbereich ausgeglichen werden können, betragen ca. 183.000,-- DM (s. Pkt. 5.4 und GOP).

Während die erforderliche Ausgleichszahlung für die Anlage des Regenrückhaltebeckens in Höhe von ca. 36.000,-- DM durch den Gebührenhaushalt - Entwässerung - gedeckt wird, wird der Restbetrag in Höhe von ca. 147.000,-- DM aus dem Grundstückserlös beim Verkauf der städtischen Flächen auf ein bestehendes Sonderkonto des Umweltamtes übertragen und für ökologische Verbesserungsmaßnahmen im Umfeld des Baugebietes eingesetzt.

7. Übersichtsplan M. 1 : 5.000 (Anlage)

Lübeck, 02.06.1994
61 - Stadtplanungsamt
May/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag



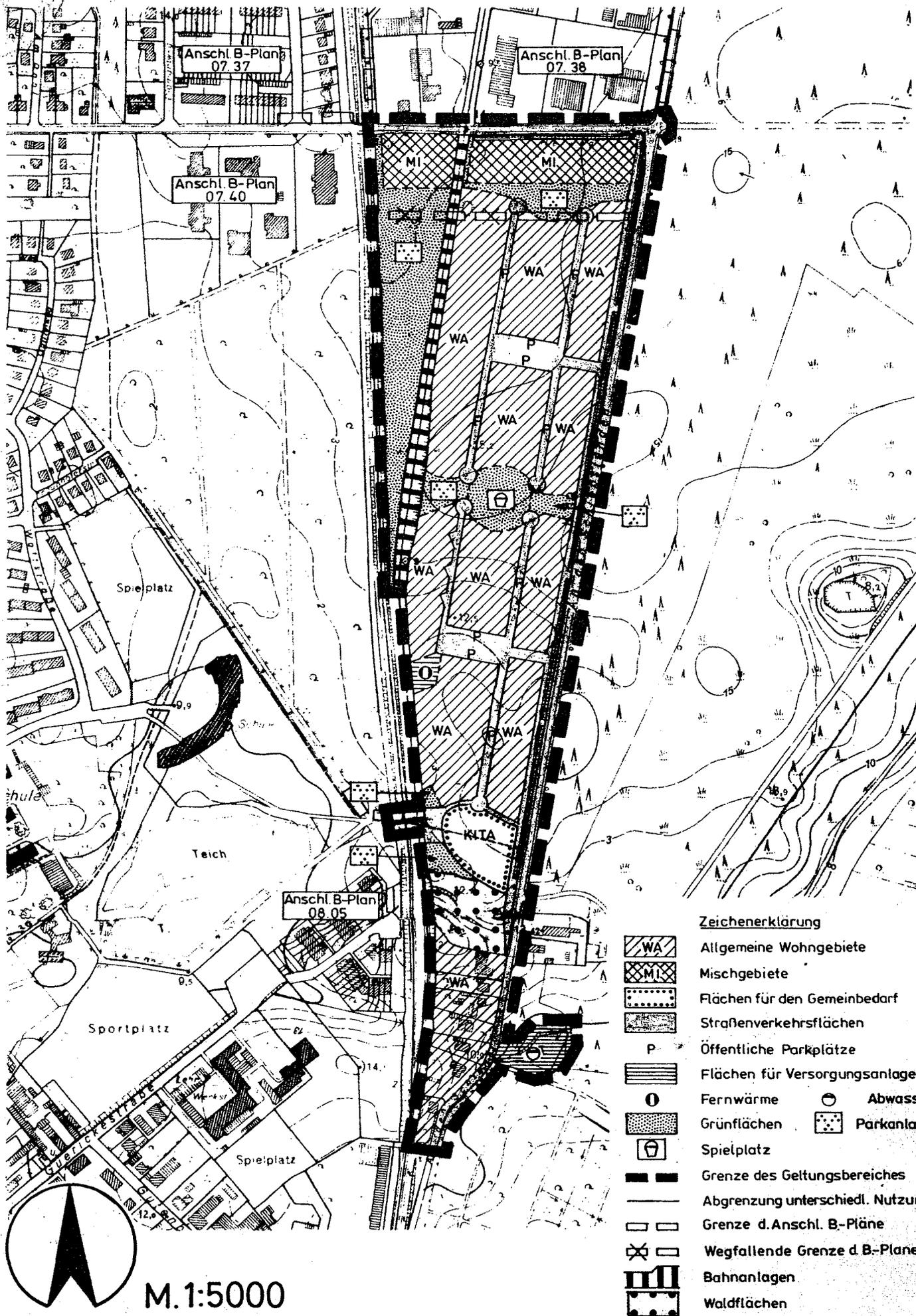
Dr.-Ing. Zahn



Bruckner



7. ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 07.41.00 AN DEN SCHIESSTÄNDEN



Zeichenerklärung

-  Allgemeine Wohngebiete
-  Mischgebiete
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsflächen
-  Öffentliche Parkplätze
-  Flächen für Versorgungsanlage
-  Fernwärme
-  Abwasser
-  Grünflächen
-  Parkanlagen
-  Spielplatz
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
-  Grenze d. Anschl. B-Pläne
-  Wegfallende Grenze d. B-Pläne
-  Bahnanlagen
-  Waldflächen