

BEGRÜNDUNG

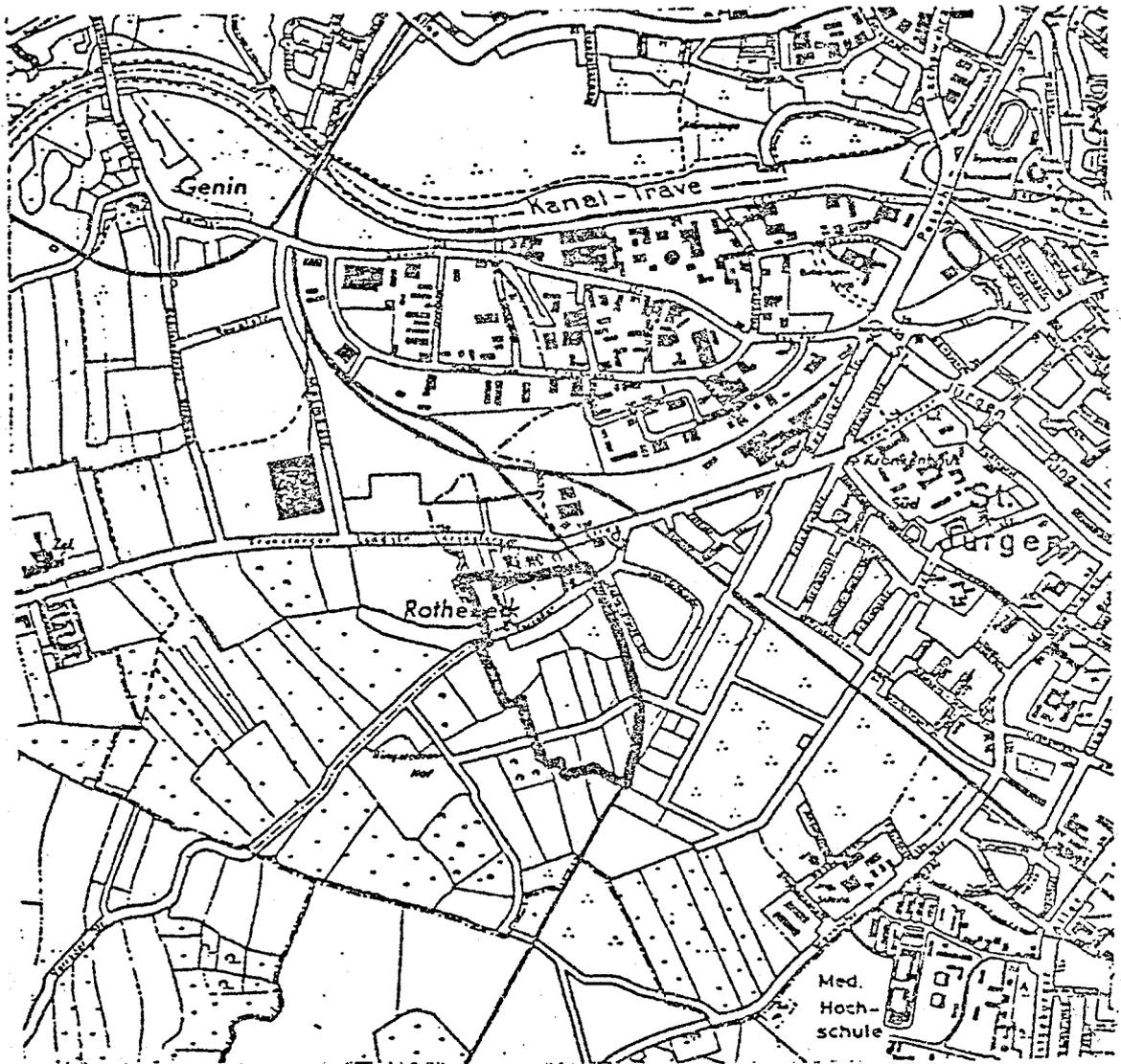
(§ 9) (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 09.06.00 für das Gebiet Vorrader Straße

Fassung vom 28.05.1984

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 25.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	25,05	ha
Landwirtschaftliche Flächen	2,02	ha
Öffentliche Grünflächen	2,23	ha
Private Grünflächen	0,25	ha
Ver- und Entsorgungsflächen	0,01	ha
Wasserflächen	0,40	ha
Verkehrsflächen	2,73	ha
Wohngebiete	17,33	ha

1.2 Wohnungen gesamt

248

in Neubauten

187

davon in Kleinsiedlungshäusern

68

in Einzel- oder Doppelhäusern

61

in Kettenhäusern

58

1.3 Stellplätze/Garagen

248

öffentliche Parkplätze

67

1.4 Einwohner

750

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Lübeck-St.Jürgen, Gemarkung Lübeck-St. Jürgen, Flur 11, und Gemarkung Genin, Flur 3.

Er wird umschlossen von der Bundesbahnstrecke Lübeck - Büchen, der freien Landschaft nördlich des Ringstedtenhofes, der Bebauung südlich des Ringstedtenweges, den Straßen Kieperhorst und Auf dem Ruhm.

Er umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Lübeck - St. Jürgen, Flurstücke:

98/6	tlw.	329/99	349/99	362/91	
385/98		330/99	370/100	361/91	
386/98		331/99	369/100	360/91	
98/7	tlw.	332/99		88/2	
373/98		355/99		88/12	
374/98		356/99	140/5	88/8	tlw.
375/98		335/99	95/15	88/13	
376/98		336/99	95/17	95/13	
377/98		337/99	95/6	295/49	
419/99		99/15	tlw. 95/4	50	
372/98		358/101	95/2	51	
371/98		357/101	398/92	52/1	
326/99		344/99	394/92	410/54	tlw.
325/99		343/99	391/91	296/138	tlw.
378/98		342/99	368/91	411/58	tlw.
379/98		353/99	367/91	308/59	tlw.
380/98		352/99	366/91	60	tlw.
381/98		351/99	364/91	412/61	tlw.
328/99		350/99	363/91	55	tlw.

Gemarkung Genin, Flurstücke: 4/4 tlw., 42/3 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

In dem Plangebiet befinden sich zur Zeit ca. 60 WE (Kleinsiedlungs- und Einfamilienhäuser), 1 Gartenbaubetrieb, mehrere Zeitkleingärten und umfangreiche landwirtschaftliche Nutzflächen. Über die Vorrader Straße sind diese Flächen an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll einen Teil der erforderlichen Bauflächen für den Wohnungsbau schaffen. Er soll außerdem die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teils des Geltungsbereiches sichern und verbessern und die Rechtsgrundlage für die bauliche und sonstige Nutzung der übrigen Grundstücke schaffen. Im Rahmen der

Dieser Bedarf wird in den Neubaugebieten durch die ausgewiesenen Parkstreifen abgedeckt. In dem vorhandenen Kleinsiedlungsgebiet ist vorgesehen, eine Fahrspur der künftigen Einbahnstraße Kieperhorst als Parkstreifen auszubilden.

5.4 Sport-, Spiel- und Grünflächen

Die erhaltenswerten Knicks sind soweit wie möglich in die Grünflächen und Versorgungsflächen integriert worden. Als Ersatz für überplante Landschaftselemente und als Abgrenzung und Übergang zur freien Landschaft ist entlang der südlichen und östlichen Plangrenze die Anlage eines neuen Knicks vorgesehen. Südlich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens befindet sich ein Feuchtbiotop. Dieses soll erhalten bleiben.

Der festgesetzte Kinderspielplatz dient der Versorgung der schulpflichtigen Kinder. Der in einer Größe von 1.300 m² ausgewiesene Bolzplatz ist für die Spielbedürfnisse der größeren Kinder erforderlich. Beide Anlagen sowie die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind beitragsfähig.

Als Ersatz für die vorhandenen Zeitkleingärten können außerhalb des Plangebietes bei Bedarf Ersatzgärten zur Verfügung gestellt werden.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Kleinsiedlung Vorrader Straße sind Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden. Für die entwässerungstechnische Erschließung sind Schmutz- und Regenwasserleitungen neu herzustellen. Das Schmutzwasser fließt durch eine neuzubauende Schmutzwasserleitung im Ringstedtenweg zur Kronsforder Allee und von dort über bestehende Leitungen zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt. Dies erfolgt im Rahmen der bereits erteilten Genehmigung nach § 36c LWG und der erteilten Erlaubnis nach § 7 WHG. Das Regenwasser hat Vorflut zur Rothebeck. Um das Gewässer nicht ausbauen zu müssen, wird südlich der Planstraße 591 ein Regenwasserrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Dieses soll naturnah in Abstimmung mit dem Garten- und Friedhofsamt angelegt werden. Der Abfluß aus dem RRB erfolgt über die Grabenverrohrung im Bereich des Flurstücks 88/12. Parallel zur vorgenannten Grabenverrohrung vom RRB zur Vorrader Straße muß das Schmutzwasser aus dem Neubaugebiet von der Straße 569 zur Vorrader Straße in Höhe des Ringstedtenweges geleitet werden. Hierfür und für das verrohrte Gewässer ist das Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck, Tiefbauamt, in einer Gesamtbreite von 8,0 m (4,0 m auf Parzelle 88/2 und 4,0 m auf Parzelle 88/12) im Bebauungsplan ausgewiesen.

5.6 *Neu formuliert, sh. S. 6 a* Umweltschutz- besondere Vorkehrungen gegen Schienenlärm

~~Das Plangebiet wird im Norden von der Bundesbahnstrecke Lübeck - Büchen begrenzt. Das Verkehrsaufkommen beträgt ca. 40 Züge am Tage und gewöhnlich ein Zug in der Nacht kurz nach 22.00 Uhr.~~



Neu formuliert S. 5. 6a

Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 (Vornorm vom Mai 1971) in 25 m Entfernung bis zur Gleisachse von 62 dB (A) am Tage und 56 dB (A) in der Nacht (für die lauteste nächtliche Stunde). Der im Plan festgesetzte Lärmschutzwall bringt eine Pegelminderung von 11 dB (A). Aus dem Abstand zur Bahn (ca. 30 m) und der Bepflanzung des Lärmschutzwalles ergibt sich eine zusätzliche Pegelminderung von 5 dB (A), so daß am Tage mit einer Lärmbelastung von 46 dB (A) und in der Nacht von 40 dB (A) zu rechnen ist. Die beim Schienenverkehr auftretenden kurzzeitigen Lärmereignisse, die bei 86 dB (A) liegen, können durch Lärmschutzmaßnahmen nicht auf das nach der Vornorm vertretbare Maß reduziert werden. Angesichts der relativ geringen Zugfolge und des geringen Nachtverkehrs ist eine Nichtberücksichtigung dieser Lärmereignisse im Beurteilungspegel vertretbar.

Bei dem Lärmschutzwall handelt es sich um eine betragsfähige Erschließungsanlage.



5.7 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) § 82 vom 24.02.1983 (GVBl. Schleswig-Holstein, Nr. 5, S. 86) enthält dieser Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung (Teil A), als auch im Text (Teil B) des Plans Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die vorhandene Kleinsiedlung geprägt. Dieser Charakter soll durch die Festsetzung von Dachneigungen, Material- und Farbverwendung gesichert und im Neubaugebiet mit modernen Formen weiterentwickelt werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes, soll möglichst durch freihändigen Erwerb oder freihändige dingliche Belastung erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen mit der Planzeichnung und aus dem Grundstücksverzeichnis.

6.2 Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des betragsfähigen Erschließungsaufwandes.



5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Das Plangebiet wird im Norden von der Bundesbahnstrecke Lübeck-Büchen begrenzt. Das Verkehrsaufkommen beträgt derzeit 29 planmäßig verkehrende Personen- und Güterzüge an den Werktagen, die relativ gleichmäßig in der Zeit von 6.00 - 22.00 Uhr fahren. Nachts ruht der Verkehr. Unter Berücksichtigung einer z.Zt. nur sehr geringen Anzahl von Sonderzügen und zukünftig möglicher Fahrplanverdichtungen wird bei der Berechnung von Schallimmissionen von einem Verkehrsaufkommen von ca. 40 Zügen ausgegangen. Daraus ergibt sich ein Beurteilungspegel in 25 m Entfernung bis zur Gleisachse von 62 dB (A). Um den nach der Vornorm DIN 18005 (Vornorm vom Mai 1971) geforderten Richtwert von 55 dB (A) bei Kleinsiedlungsgebieten einzuhalten, sind deshalb Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der festgesetzte Lärmschutzwall variiert in seiner Höhe je nach der vorhandenen Geländeformation zwischen 2,0 - 2,5 m über der Höhe der zugeordneten Gleise. Durch den festgesetzten Wall wird eine Pegelminderung von 10-11 dB (A) erreicht. Die Pegelminderung geht somit noch über die erforderliche Pegelminderung gemäß Vornorm DIN 18005 hinaus. Von einer Reduzierung des Lärmschutzwalles wird jedoch abgesehen, um einen ausreichenden Schutz auch bei nicht vorhersehbaren Fahrplanänderungen zu gewährleisten, einen gewissen Schutz der möglichen Aufenthaltsräume in den Obergeschossen zu erreichen sowie die kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel zu minimieren.

Der Lärmschutzwall wird im Zuge der Straße 573 unterbrochen. Eine vollständige Lärmabschirmung wäre nur durch eine unverhältnismäßig aufwendig gestaltete Durchlaßanlage zu erreichen. Zur Reduzierung des Lärms sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt worden. Der Lärmschutzwall endet im westlichen Bereich an der Vorrader Straße. Eine Abschirmung im Bereich des Bahnüberganges ist nicht möglich. Eine Fortführung des Lärmschutzwalls auf im Plangebiet liegenden Flächen westlich der Vorrader Straße ist nicht sinnvoll, da die Immissionen seitlich einwirken können. Ein wirksamer

Lärmschutz würde erst erreicht werden können, wenn eine Lärmschutzeinrichtung von der Vorrader Straße bis über die Kronsforder Allee hinausgeführt wird. Angesichts der relativ geringen Anzahl der zu schützenden Häuser, der relativ hohen Kosten einer Lärmschutzanlage (Hochlage der Bahn, Brückenbauwerk über die Kronsforder Allee) und der relativ geringen Überschreitung des Richtwertes gemäß Vornorm DIN 18005 wird auf eine Erweiterung des Plangeltungsbereichs bzw. eine Festsetzung eines Lärmschutzwalls im Bereich westlich der Vorrader Straße verzichtet. Zur Reduzierung des Lärms sind passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes ist ein Bolzplatz geplant. Von Bolzplätzen sind Lärmemissionen zu erwarten. Als Beurteilungspegel ist von 50 bis 60 dB(A) auszugehen. Zur Reduzierung des Lärms ist ein 2,5 m hoher bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt. Dadurch wird der Lärmpegel um mind. 10 dB (A) reduziert.



Es folgt S. 7

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelten Kosten (ohne Grunderwerbskosten)

a)	Herstellung der Straßen und Wege	ca	3.000.000,--	DM
b)	Herstellung der Entwässerungsanlagen	ca	3.480.000,--	DM
c)	Herstellung der Wasserversorgung	ca	415.000,--	DM
d)	Herstellung der Gasversorgung	ca	390.000,--	DM
e)	Herstellung der Elektrizitätsversorgung	ca	508.000,--	DM
f)	Herrichtung der öffentlichen Grünflächen	ca	45.000,--	DM
g)	Herrichtung der Kinderspielplätze	ca	155.000,--	DM
h)	Herrichtung des Lärmschutzwalls	ca	440.000,--	DM
i)	Herrichtung eines Knicks	ca.	60.000,--	DM
<hr/>				
	Gesamtbetrag	ca	8.493.000,--	DM

Außerdem entstehen Kosten von ca. 210.000,-- DM für die Entschädigung der vorhandenen Kleingärten und die Erstellung der erforderlichen Ersatzanlage.

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Lübeck, den 28. 05.1984
61 - Stadtplanungsamt
O1/H/Sa/Dü/S

Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung Im Auftrag

Hilpert

Dr. Stützer

