

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	1,08 ha
Wohngebiete	ca.	0,99 ha
Private Grünflächen	ca.	0,09 ha

1.2 Wohnungen in Einzel-, Ketten-, Gartenhof- und Reihenhäusern: ca. 29

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen. Er umfasst folgende Flurstücke: der Gemarkung Vorrade, Flur 2: 335 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Planung

Das Bebauungsplangebiet liegt inmitten des in der Realisierung befindlichen Wohnbaugebietes Bornkamp. Die Plangebietsflächen liegen brach.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich III – getroffen.

Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat (sowie der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich „Bornkamp,“ die am 14.07.2004 in Kraft trat), entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die westliche Teilfläche der Bauflächen des Hangs des Wohngebietes Bornkamp zu schaffen bzw. zu modifizieren.

Für das gesamte Baugebiet Bornkamp wurde von dem Planungsbüro Petersen u. Pörksen ein städtebauliches Konzept für ca. 500 Einfamilienhäuser entwickelt, das die Grundlage für die aufzustellenden Bebauungspläne bildete. Für die Flächen außerhalb des Hangbereiches wurden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp (Teilbereich II) und für die Hangbereichsflächen Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 09.07.00 – Bornkamp (Teilbereich III) getroffen.

Grundlage dieser Bebauungsplanänderung ist ein konkretes Baukonzept eines Investors für ein einheitliches Siedlungsbild. Dieses Konzept erfordert geringfügige Modifizierungen der Festsetzungen. Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf den Wegfall einer öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßen Bornkamp und Kadettrinne und geringfügiger Modifizierungen von Baugrenzen, Bauweisen und Trauf- und Firsthöhen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Realisierung unterschiedlicher Einfamilienhausformen wie Gartenhofhäuser, Stadthäuser, Terrassenhäuser und freistehende Häuser, die nach einheitlichen Gestaltungsprinzipien realisiert werden sollen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen der Gliederung und Durchgrünung. Wegen der exponierten Lage sind nur Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis max. 25° zulässig und sind die Trauf- und Firsthöhen begrenzt worden. Materialien, die der Solarenergiegewinnung dienen, sind unbegrenzt zulässig.

5.2 Erschließung

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über die Straßen Bornkamp und Kadettrinne, die über eine Brücke an den Hochschulstadtteilbereich angebunden sind. Von der Straße Bornkamp wird die innere Wohnquartierfläche über eine private Stichstraße erschlossen, an der auch die Sammelstellplatzanlagen liegen.

Eine Anbindung des ÖPNV über die Straße Bornkamp und Kadettrinne mit einer entsprechenden Wendemöglichkeit ist aufgrund des geplanten baulichen Zustandes möglich. Die Realisierung einer ÖPNV-Anbindung ist zzt. aufgrund der fehlenden Finanzierung nicht sichergestellt.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

Öffentliche Parkplätze sind in der Straße Bornkamp vorgesehen.

Private Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlagen sowie teilweise innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und nachzuweisen.

5.4 Grün- und Freiflächen, Eingriff in Natur und Landschaft

Für den Ursprungsbebauungsplan 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich III, liegt ein Grünordnungsplan vor. Die Ziele dieses Grünordnungsplanes sind in diesem Bebauungsplan übernommen worden.

Der Ausgleichsbedarf für das gesamte Bebauungsplangebiet Bornkamp ist in dem Bebauungsplan 09.07.00 Bornkamp, Teilbereich II, ermittelt und gesichert worden. Im Rahmen der Umplanung ergeben sich keine erhöhten Ausgleichserfordernisse.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.5.1 Schmutzwasserkanalisation

Die Schmutzwasserkanalisation für das gesamte Baugebiet Bornkamp wird an das Schmutzwassernetz des Hochschulstadtteils angeschlossen. Die Höhenverhältnisse erfordern die Anlage eines Pumpwerkes. Über das vorhandene Netz wird das Schmutzwasser zum ZKW abgeleitet und dort behandelt.

5.5.2 Regenwasserbewirtschaftung

Das gesamte Bebauungsplangebiet Bornkamp ist von hoch anstehendem Grundwasser und Staunässe geprägt. Die Böden sind nur schwach wasserdurchlässig. Es ist außerdem auszuschließen, dass sich die Abflusssituation in dem bereits hydraulisch überlasteten Niemarker Landgraben verschärft. Daher basiert das Konzept der Regenwasserbewirtschaftung auf der Vorhaltung notwendiger Retentionsflächen mit Rückhaltefunktion.

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung soll über Rohrleitungen mit den vorgeschalteten Regenklärbecken zu einer vorhandenen Senke innerhalb der als Ausgleichsflächen vorgesehenen Fläche A 1 (außerhalb des Bebauungsplangebietes in der Teilfläche II liegenden Fläche) geführt werden, die als Retentionsfläche dient. Über ein Drosselbauwerk erfolgt der Anschluss dieser Fläche an den Niemarker Landgraben.

5.5.3 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Stadtteils mit Wasser, Elektrizität, Gas, Telefon und Kabel ist vorhanden.

5.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes 09.07.00 – Bornkamp, Teilbereich III, durchgeführt worden. Eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der Voraussetzungen der Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

5.7 Lärmschutz

Aus den Prognosebelastungen für die Straße Kadettrinne resultiert an der östlichen Baugrenze des allgemeinen Wohnbaugebietes 17.5 ein Emissionspegel von ca. 56 dB(A) am Tage und ca. 47 dB(A) in der Nacht.

Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts werden somit geringfügig überschritten. Im Bebauungsplan sind deshalb Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

An den zur Straße Kadettrinne orientierten Fassaden der ersten Gebäudereihe sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 zu erfüllen. Die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III sind bereits durch die Anforderungen an Fenster aus Wärmeschutzgründen gegeben.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden keine Kosten.

Die Flächen sind bereits öffentlich erschlossen.

7. Übersichtsplan M. 1 : 10.000

(Anlage)

Lübeck, 06.08.2007
5.610.2 – Stadtplanung
OI/Ti
10.08.2007



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

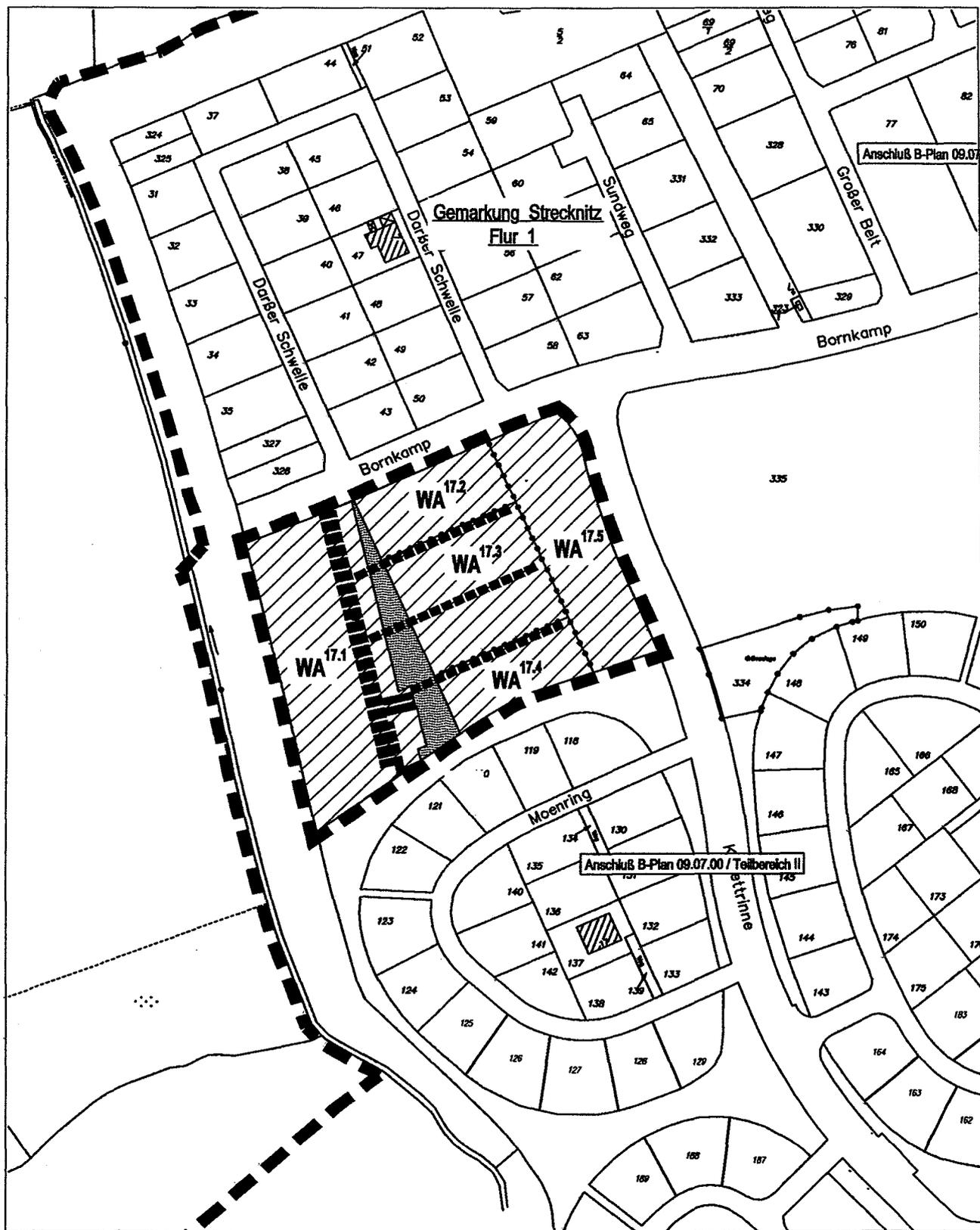

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag


Herbert Schnabel

09.07.01 - BORNKAMP

H:\150-CAD-Arbeitsbereich\StadtCAD-Projekte\B-PLAN\UNIG\09-07-01\CAD\B-Plan-Satzungsbeschluss.dwg-Begründung-Übers



ZEICHENERKLÄRUNG

-  WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
-  private Grünfläche
-  Mit Geh-, Fahr- und (oder) Leitungsrechten zu belastende Flächen (G-F-L)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



M. 1 : 2000