

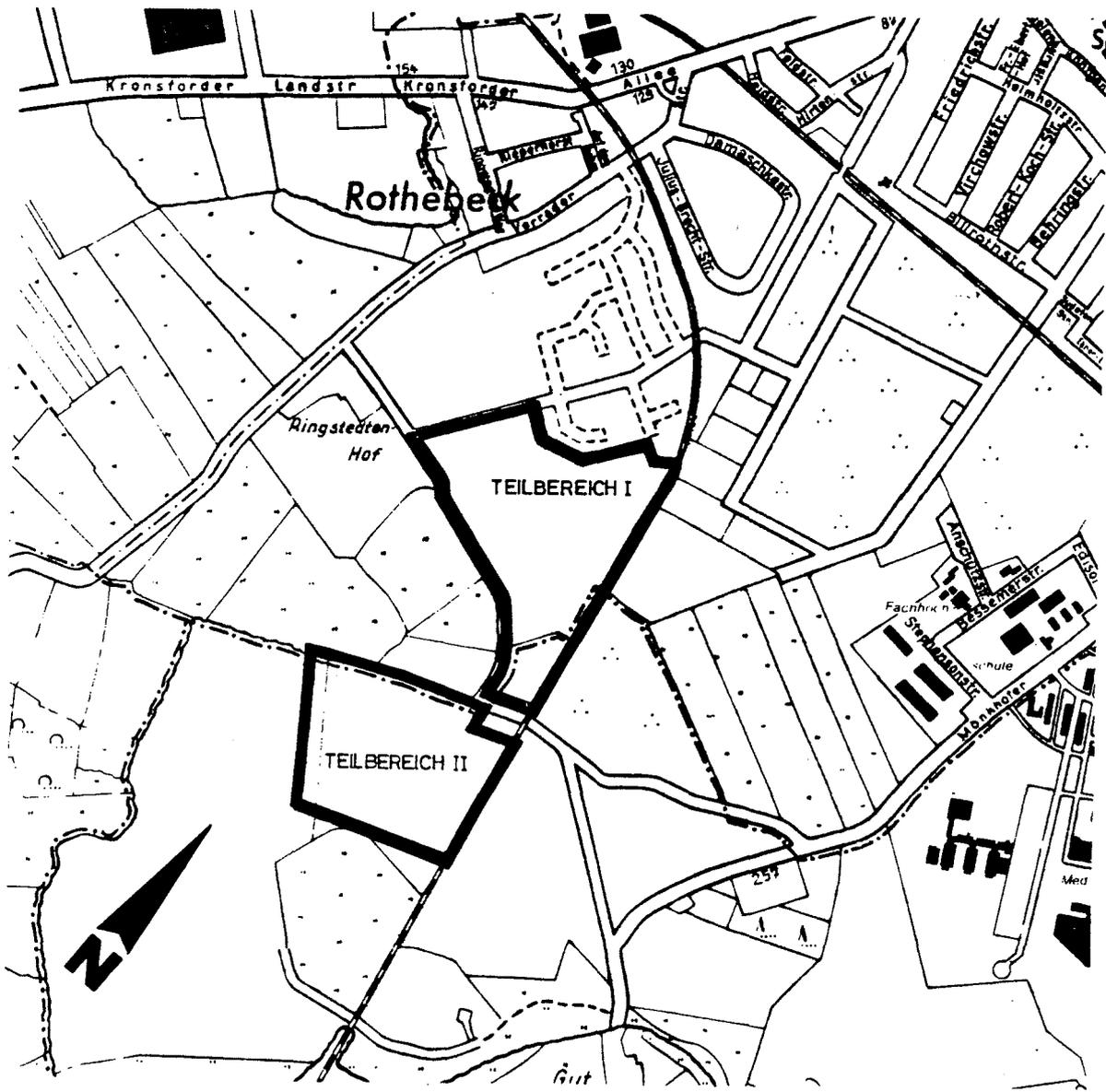
Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 09.12.00 - Kleingartenanlage Vorrader Straße

Fassung vom 21.01.1998

Übersichtsplan
Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Plangebiet	ca.	22	ha
Grünflächen privat / Kleingartennutzung		15	ha
Grünflächen privat / Ausgleich		3	ha
Grünflächen öffentlich		4	ha

1.2 Kleingärten gesamt ca. 260

1.3 Stellplätze 90

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.12.00 Kleingartenanlage Vorrader Straße liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung St. Jürgen, Flur 11; 315 tlw., 413/64, 63 und Gemarkung Strecknitz Flur 1; 2 tlw., 21/5 tlw.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Bahnstrecke Lübeck-Ratzeburg.
- im Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen.
- im Westen von der Verlängerung Rosa-Luxemburg-Straße und den Nutzflächen des Ringstedtenhofes
- im Norden von der Wohnbebauung am Erich-Mühsam-Weg und Clara-Zetkin-Weg.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Ein großer Teil des Bebauungsplangebietes wurde bisher als Ackerfläche genutzt. Außerdem befindet sich innerhalb des Bebauungsplanumgriffes die Kleingartenanlage "Hinter der Kahlhorst".

Das Plangebiet wird im Osten von der Bahnlinie Lübeck-Ratzeburg begrenzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Neubaugebiet "Vorrader Straße". In westlicher Richtung liegen die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Ringstedtenhofes. Die Topographie des Plangebietes und seiner Umgebung ist flachwellig ohne große Höhenunterschiede. Das Plangebiet ist von Knickstrukturen eingefaßt und durchzogen.

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 09.12.00 Kleingartenanlage Vorrader Straße wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Dauerkleingärten herzustellen. Gemäß dem von der Bürgerschaft am 22.06.1995 beschlossenen Rahmenplan zum Hochschulstadtteil wird das südlich gelegene Gartenfeld "Mönkhof" des Kleingärtnervereins "Mühlentor" und Teile des Gartenfeldes St. Jürgen auf die Westseite der Bahnlinie Lübeck-Büchen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.12.00 verlagert.

Der Rahmenplan bildet die Leitidee und das Gesamtkonzept für die Entwicklung des Hochschulstadtteils. Er enthält die übergeordneten funktionalen Aspekte des Städte-

baus, der Grünordnung sowie die räumliche und quantitative Verteilung der Nutzungen und deren verkehrliche Erschließung.

Das Gartenfeld "Mönkhof" und Teile des Gartenfeldes "St. Jürgen" der Kleingartenanlage "Mühlentor" müssen im Zuge der künftigen Entwicklung des Hochschulstadtteils und der Neutrassierung der B 207, die im ersten Abschnitt auch der Erschließung des geplanten Hochschulstadtteils dient, verlagert werden. Zum einem wird die künftige Straßenanbindung (B 207 neu) über die Flächen der o. g. Gartenfelder geführt, zum anderen wird der künftige "Wissenschafts- und Technologiepark" WTP die Flächen des Gartenfeldes Mönkhof in Anspruch nehmen.

Voraussetzung zur Verlagerung des Gartenfeldes Mönkhof und Teile des Gartenfeldes St. Jürgen ist die Bereitstellung einer Kleingartenanlage in räumlicher Nähe.

Die Kleingärtner, deren Kleingärten umgelagert werden, werden gem. dem Bundeskleingartengesetz Entschädigungszahlungen erhalten.

Somit dient der Bebauungsplan der Schaffung einer Ersatzanlage für die bisherigen Gartenfelder Mönkhof und (teilweise) St. Jürgen. Daneben soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen innerhalb des Gebietes schaffen.

4.2 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 und seiner 25. Änderung vom entwickelt worden.

Außerdem liegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes der am 22.06.1995 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene Rahmenplan zum Hochschulstadteil zugrunde.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen die Anlage von Kleingartenparzellen und die Bebauung mit einem der Nutzung entsprechenden Gemeinschaftshaus.

Es können etwa 260 Kleingartenparzellen entstehen. Der Bedarf an Kleingärten wurde vorab vom Grünflächenamt ermittelt. Die Verlagerung der für den Hochschulstadteil benötigten Kleingärten wurde mit den Vorständen des Kleingartenverbandes und -vereins mehrfach erörtert, den Flächenausweisungen wurde zugestimmt.

Die Bebauung mit Gartenlauben richtet sich nach dem Bundeskleingartengesetz, erlaubt sind max. 24 m² je Laube und Parzelle.

Daneben werden öffentliche Grünflächen und private Grünflächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

5.2 Erschließung

Die Anbindung des motorisierten Fahrzeugverkehrs erfolgt über den Ringstedtenweg. Von Landwege e. V. ist der Ringstedtenweg als Naturerlebnispfad vorgesehen. Um Störungen durch Fahrverkehr zu verhindern, wird die überwiegende Zahl der Stellplätze auf der Fläche an der verlängerten Rosa-Luxemburg-Straße festgesetzt. Der Fußgänger- und Radverkehr erhält zusätzliche Verknüpfungen mit der Rosa-Luxemburg-Straße und über den vorhandenen Bahnübergang (Strecke Lübeck-Ratzeburg) zum Mönkhofer Weg. Die zwischen dem Clara-Zetkin-Weg und dem Ringstedtenweg vorgesehene Wegeverbindung in der öffentlichen Grünfläche und der Weg südlich des Teilbereiches II der Kleingartenanlage sind sowohl für Fuß- als auch für Radfahrer nutzbar und sollen mind. 3 m breit ausgebaut werden. Laut gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15. Juli 1974 über die Anlage von Kleingärten und ihre Berücksichtigung bei der Aufstellung von Bauleitplänen

soll eine Kleingartenanlage z.B. durch öffentliche Wegenetze für die Bevölkerung geöffnet werden. Der nördlich des Teilbereiches II der Kleingartenanlage liegende Weg soll zukünftig nach Westen in Richtung Modellflugplatz fortgeführt werden. Öffentliche Stellplätze sind nicht erforderlich.

5.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die Stellplätze befinden sich in zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen: östlich des Ringstedtenweges in unmittelbarer Nähe zum Gemeinschaftshaus und östlich der verlängerten Rosa-Luxemburg-Straße. Fahrradstellplätze sind am Gemeinschaftshaus bzw. in den einzelnen Kleingärten unterzubringen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser ist vorgesehen.

Eine Regulierung des Wasserhaushaltes im Bebauungsplangebiet ist teilweise erforderlich. Für die vorgesehene kleingärtnerische Bearbeitung muß das nördliche Teilgebiet der Kleingartenanlage entwässert werden. Die Entwässerung erfolgt über ein Grabensystem. Es ist sicher zu stellen, daß dadurch keine zusätzliche Entwässerung der für den Naturhaushalt wertvollen Grünlandflächen südlich des Kleingartengeländes eintritt. Im nördlichen Teilgebiet der Kleingartenanlage befinden sich teichartige Gewässeraufweitungen, die als Regenrückhalteeinrichtung dienen. Für das südliche Teilgebiet ist eine derartige Regulierung des Wasserhaushaltes wie im nördlichen Teilgebiet nicht notwendig.

Die Schmutzwasserentsorgung des Gemeinschaftshauses erfolgt über eine Kleinkläranlage mit nachgeschalteter vollbiologischer Reinigung in einem Pflanzenbeet. Dabei ist insbesondere der hohe Grundwasserstand zu beachten und die Vorflut über das vorhandene Grabensystem sicherzustellen. Für die Genehmigung ist die Wasserbehörde im Umweltamt zuständig.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Gemäß der gesetzlichen Anforderungen zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die vorhandene Grünsituation ermittelt und bewertet worden und entsprechend in die Entwürfe mit den erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen eingeflossen.

Der Entwurf zur Kleingartenanlage ist von einem Landschaftsplanungsbüro in Abstimmung mit der UNB, dem Grünflächenamt und den betroffenen Kleingärtnern entwickelt worden und ist Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Bilanzierung zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen, die Bestimmung der Lage und der Ausformung der Ausgleichsflächen sind von der UNB vorgegeben worden. Sie liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zusätzlich sind zum Ausgleich für überplante Flächen die dem Schutz gem. § 15 a LNatSchG unterliegen, 2 ha Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanumgriffes in Absprache mit dem Umweltamt als Untere Naturschutzbehörde bestimmt worden.

Es handelt sich um eine Grünlandbrache von 2,4 ha, die zu 50 % angerechnet werden kann und eine 0,8 ha große Ackerfläche.

Da sämtliche Ausgleichsflächen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches in städtischem Besitz sind, ist eine Realisierung des notwendigen Ausgleichs gewährleistet.

5.6 Altlasten/Emissionen

Ein Altlastenverdacht besteht auf der Fläche des Bebauungsplanes nach jetzigem Kenntnisstand nicht.

Die Lärmbelastung des Plangebietes durch die Bahnlinie Lübeck-Ratzeburg wurde vom Umweltamt abgeschätzt und von einem Ingenieurbüro schalltechnisch untersucht.

Die Orientierungswerte der DIN 18.005 "Schallschutz im Städtebau" deren Werte bei der städtebaulichen Planung angestrebt werden sollten, betragen für Kleingartenanlagen tags und nachts 55 dB(A). Der Nachtwert ist für die Planung nicht ausschlaggebend, da i. d. R. Kleingärten nachts nicht genutzt werden.

Die Tageswerte werden von der Bahnlinie Lübeck-Ratzeburg lt. der schalltechnischen Untersuchung vom 06.11.1997 im gesamten Plangebiet eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Bahnlinie sind nicht notwendig.

Im Rahmen des Planverfahrens zum Neubau der B 207 wird die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung durch die neue Straße betrachtet.

Die daraus resultierenden erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Kleingartenanlage vor Verkehrslärm werden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren zur B 207 neu getroffen.

6. Kosten

6.1 Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

6.1.1 Entwässerung /Regenwasser	320.000,-- DM
6.1.2 Entwässerung /Schmutzwasser	40.000,-- DM
6.1.3 Elektrizität	43.000,-- DM
6.1.4 Herrichten der Ausgleichsflächen	40.000,-- DM
Gesamtkosten:	443.000,-- DM

6.2 Bei der Umlagerung der Kleingartenanlage entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

6.2.1 Wasserversorgung Kleingärten	557.000,-- DM
6.2.2 Entschädigung Kleingärtner	1.960.000,-- DM
6.2.3 Wiederherstellung der Einzäunung an der Altanlage	80.000,-- DM
6.2.4 Herrichten der Ersatzkleingartenanlage incl. Wegebau	3.000.000,-- DM
6.2.5 Erstellen des Anlagenhaus	200.000,-- DM
Gesamtkosten	5.797.000,--DM

Die Finanzierung der insgesamt entstehenden Kosten soll von der „Entwicklungsgesellschaft Hochschulstadtteil“ getragen werden.

Da im Bebauungsplan keine öffentlich gewidmeten Straße, Plätze, Wege und kein Verkehrsgrün festgesetzt wird, entstehen keine Erschließungsbeitragspflichten.

Lübeck, 21.01.1998
61 - Bereich Stadtentwicklung
Ley/Ti/Ru/Th/Ti beg0912.doc
16.02.1998



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag

Zahn

Dr. - Ing. Zahn

A. Lorenzen

Lorenzen