

B e g r ü n d u n g

( § 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 09.51.00 (54) - Jupiterstraße -  
Fassung vom 30. 9. 1975

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan und seiner 24. Änderung entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I. S. 1237 und BGBl. I. 1969, S. 11)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213-1-3).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVObI. S. 51)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVObI. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVObI. Schl.-Holst. S. 198).

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, Flur 3, südöstlich des Landgrabens, südwestlich der Ratzeburger Allee (B 207), nordwestlich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Merkurstraße 1 bis 17 und nordöstlich der geplanten Umgehungsstraße (neue B 207). Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

- Neptunstraße 1 bis 15 und 2 bis 20,
- Jupiterstraße 1 bis 25 und 2 bis 24,
- Saturnstraße 1 bis 5 und 2 bis 18,
- Venusberg 1 bis 21 und 2 bis 14,
- Uranusweg 1 bis 21 und 2 bis 22,
- Marsweg 1 bis 5 und 2 bis 8 sowie die
- Merkurstraße 1 bis 17 und 2 bis 10
- einschl. der Straßenverkehrs- und
- Wegeflächen und die

Flurstücke:

8/25, 8/29, 8/113, 8/117, 8/172, 8/173, 8/141,  
8/174, 8/192, 8/245 tlw. und 16/19 tlw..

### 3. Städtebauliche Maßnahmen

#### Bisherige Entwicklung und Nutzung

An den Straßen Neptun-, Jupiter-, Saturn- und Merkurstraße, am Uranus- und Marsweg sowie an der Straße Venusberg befindet sich 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise. Das Gebiet ist als Reines Wohngebiet anzusehen. Die Flächen hinter der Bebauung auf der Südwestseite der Straße Venusberg sind bisher unbebaut geblieben und als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Planbereich ist verkehrlich durch die Straßen Ratzeburger Landstraße (B 207), Neptun-, Jupiter-, Saturn- und Merkurstraße, den Uranus- und Marsweg sowie die Straße Venusberg erschlossen. Die Ratzeburger Landstraße hat als Bundesstraße 207 überörtliche Bedeutung. In allen Straßen sind Schmutz- und Regenwasserleitungen, Leitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

Im Geltungsbereich liegen ca. 7.800 qm Grünflächen, die als Kinderspielplatz und Parkanlagen sowie zur Abschirmung der Wohngebiete gegen die Ratzeburger Landstraße genutzt werden. Außerdem befinden sich ca. 22.400 qm Forstflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die forstwirtschaftlichen Zwecken und Erholungszwecken dienen.

#### Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des neugefaßten Bebauungsplanes o9.51.00 - Jupiterstraße - ist bisher der ursprüngliche Bebauungsplan o9.51.00 (54) - Jupiterstraße - einschließlich seiner 1., 2. und 3. Änderung rechtsverbindlich. Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sollen unwirksam werden. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

#### Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) zu schaffen. Er soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches verbessern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

### Planinhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes einschließlich der 1. bis 3. Änderung, soweit er nicht durch die vorliegende Neufassung aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung und im Text der Neufassung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

### Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Bebauung an den vorhandenen Straßen Neptun-, Jupiter-, Saturn- und Merkurstraße, am Uranus- und Marsweg sowie an der Straße Venusberg ist eine Erhaltung des baulichen Bestandes vorgesehen.

Für die geplanten Straßen Nr. 459, 460, 461 und 462 ist eine zeitgemäße Bebauung in neuzeitlicher städtebaulicher Gliederung vorgesehen. Diese Bebauung soll aus freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise, eingeschossigen Gartenhofhäusern in geschlossener Bauweise und ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern in geschlossener Bauweise bestehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im bereits bebauten Teil Allgemeines- und Reines Wohngebiet festgesetzt, um die vorhandene Struktur zu erhalten.

Im bisher unbebauten Teil ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes Reines Wohngebiet festgesetzt.

### Verkehr

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sind bereits endgültig ausgebaut. Die geplanten Straßen werden in endgültig erforderlicher Breite entsprechend den in der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages festgesetzten Regelprofilen ausgebaut werden. Entlang den geplanten Straßen sind Parkstreifen in Längsaufstellung für 60 Pkw vorgesehen. Außerdem sollen durch verkehrslenkende Maßnahmen die Straßen Uranusweg und Venusberg zu Einbahnstraßen erklärt werden, damit auch im bereits bebauten Teil des Geltungsbereiches eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung gestellt werden kann.

### Grünflächen

Außer den vorhandenen ca. 7.800 qm großen Grünflächen, die in ihrer Nutzungsart nicht geändert wurden, sind weitere Grünflächen (ca. 7.200 qm) entlang der geplanten B 207 festgesetzt worden. Sie sollen der Aufnahme einer schallhemmenden Pflanzung (siehe Pflanzschema in den textlichen Festsetzungen) dienen (weitere Ausführungen hierzu siehe Absatz "Schallschutzmaßnahmen").

### Forstflächen

Die Forstflächen werden um ca. 20.000 qm auf ca. 42.400 qm vergrößert. Sie sollen als Forstwirtschaftsflächen genutzt werden und auch der Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung dienen.

### Schallschutzmaßnahmen

Die geplante Trasse der neuen Bundesstraße 207, die die südwestliche Grenze des Geltungsbereiches tangiert, soll im Bereich der Baugebiete um ca. 3 m unter die Geländeoberkante abgesenkt werden, so daß zusammen mit einer 2 m hohen Dammaufschüttung ein Schallschutzdamm mit einer Gesamthöhe von ca. 5 m über der Fahrbahnoberkante entsteht. Außerdem soll ein ca. 15 m breiter Streifen (einschließlich der Aufschüttung) entlang dieser Straße mit besonders schallhemmenden Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden. Hierdurch wird eine Reduzierung des Straßenverkehrslärms auf ein für das angrenzende Reine Wohngebiet zulässiges Maß erreicht.

Berechnung der Lärmimmissionen, die von der Bundesstraße 207 (neu) auf die angrenzenden Baugebiete einwirken

### Vorbemerkungen

Grundlage für die Berechnung ist die Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - Blatt 1.

Grundlage für die Auswahl der Pflanzenarten der Lärmschutzpflanzung ist die Forschungsarbeit - Pflanzen als Mittel zur Lärmbekämpfung - des Herrn Dr. agr. Gerhard Beck vom Institut für Landschaftsbau und Gartenkunst der Technischen Universität Berlin. Erschienen ist die Forschungsarbeit im Patzer-Verlag GmbH & Co. KG, Berlin und Hannover-Sarstedt.

Die Angaben über die Lage der Trasse, die Verkehrsbelastung, die Gelände- und Gradientenhöhen wurden aus den Unterlagen der Straßenbauverwaltung des Landes Schleswig-Holstein, aufgestellt vom Straßenbauamt Lübeck am 19. 6. 1969, entnommen.

### Verkehrsbelastung

Bei der Verkehrsbelastung, die in der Spitzenbelastung auf das Jahr 1995 hochgerechnet wurde, sind 1.800 KFZ/Std zugrundegelegt worden für die Zeit zwischen 6.00 und 22.00 Uhr. Für die Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr wurden 10 % der Spitzenbelastung = 180 KFZ/Std in Ansatz gebracht.

Im Bereich der Abbiegespur in Richtung Blankensee und der Siedlungsgebiete Jupiterstraße, Hegebuchenkamp und St. Hubertus wurde die Verkehrsbelastung aufgeteilt, und zwar: in Fahrtrichtung Ratzeburg 1.400 KFZ/Std am Tage und 140 KFZ/Std in der Nacht, in Fahrtrichtung Blankensee und der Siedlungsgebiete 400 KFZ/Std am Tage und 40 KFZ/Std in der Nacht.

Lärmimmissionen aus der Verkehrsbelastung

(DIN 18005, Blatt 1, Nr. 2 Bild 1)

Schallquelle 1	1.800 KFZ/Std	$\hat{=}$ <u>64 dB (A)</u>
	180 "	$\hat{=}$ <u>54 "</u>

Schallpegelminderung

Schallquelle 1

Die Schallquelle 1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.51.00 (54) - Jupiterstraße - gegenüber dem der Straße am nächsten gelegenen Gebäude (Station 0 + 935 des Straßenbauentwurfes) in der Mitte der Fahrspur in Richtung Ratzeburg.

Schallpegelminderung:

aus der Entfernung bei freier Schallausbreitung  
(DIN 18005, Blatt 1 Nr. 3.1 Bild 3)

Abstand ca. 40 m = 2,0 dB (A)

aus der Schattenbildung durch Erdwall  
(DIN 18005 Blatt 1 Nr. 3.2 Bild 4)

Schattenwinkel  $\psi$ .  $11^\circ$  - wirksame Wandhöhe 2,0 m = 14,0 dB (A)

durch Bewuchs (aus Gehölzen, die zur Schalldämmung geeignet sind)

(DIN 18005 Blatt 1 Nr. 3.3.2)

je 10 m/1,5 dB (A) bei 15,0 m = 2,25 dB (A)

durch Schneisenbildung

(DIN 18005 Blatt 1 Nr. 3.3.2)

3 Schneisen je 5,0 m unter Veränderung der verwendeten Gehölze je Schneise 1,5 dB (A) = 4,5 dB (A)

Gesamtminderung des Schallpegels der

Schallquelle 1

22,75 dB (A)

Berechnung der auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Lärmimmissionen

Der Planungsrichtpegel liegt im Reinen Wohngebiet (WR-Gebiet) bei 50,0 dB (A) am Tage und 35,0 dB (A) in der Nacht (DIN 18005, Blatt 1, Nr. 5, Tabelle 4)

Schallquelle 1

Lärmimmissionen am Tage 64,00 dB (A) in der Nacht 54,00 dB(A)

Schallpegelminderung  
am Tage 22,75 dB (A) " " " 22,75 dB(A)

äquivalenter Dauerschallpegel " " 41,25 dB (A) " " " 31,25 dB(A)

(Zeichnerische Ermittlungen siehe anliegenden Plan)

Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte	bisher	geplant
Bruttobauland	19,19 ha	27,97 ha
Nettobauland	12,79 ha	18,71 ha
Flächen der Wohngebiete	12,79 ha	18,71 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,24 ha	0,24 ha
Verkehrsflächen	1,88 ha	3,01 ha
Grünflächen	1,77 ha	1,50 ha
Forstflächen	2,24 ha	4,24 ha
Wasserflächen	0,27 ha	0,27 ha
Sonstige Werte		
Wohneinheiten	115	215
Einwohner	345	645
Stellplätze	115	215
öffentliche Parkplätze	-	123

4. 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 erfolgen. Andernfalls

kann eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden. Der Bebauungsplan sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für eine Teilfläche des Flurstücks 16/19 der Flur 3, Gemarkung Strecknitz,

Beschränkung des Erbbaurechtes gem. §§ 85 ff. BBauG für die Grundstücke Venusberg 1 und Merkurstraße 15 u.17.

Die einzelnen Maßnahmen sind im Grundstücksverzeichnis aufgeführt.

### Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

### Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

## 5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen Neptunstraße, Saturnstraße, Jupiterstraße, Venusberg, Marsweg, Uranusweg und Merkurstraße sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden.

In den geplanten Straßen sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon vorgesehen.

Vorhandene E-Freileitungen werden verkabelt. Ferner wird neben der vorhandenen Trafo-Station eine weitere festgesetzt. Der Regenwasserrückhalteteich bleibt erhalten.

## 6. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich ist der Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen.

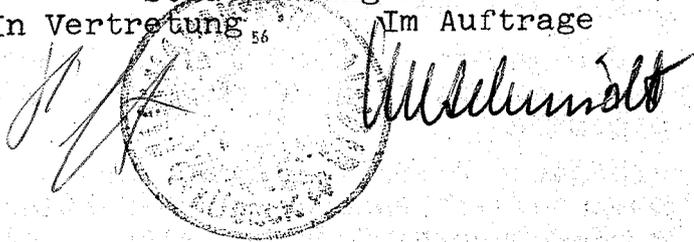
† bestehende

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

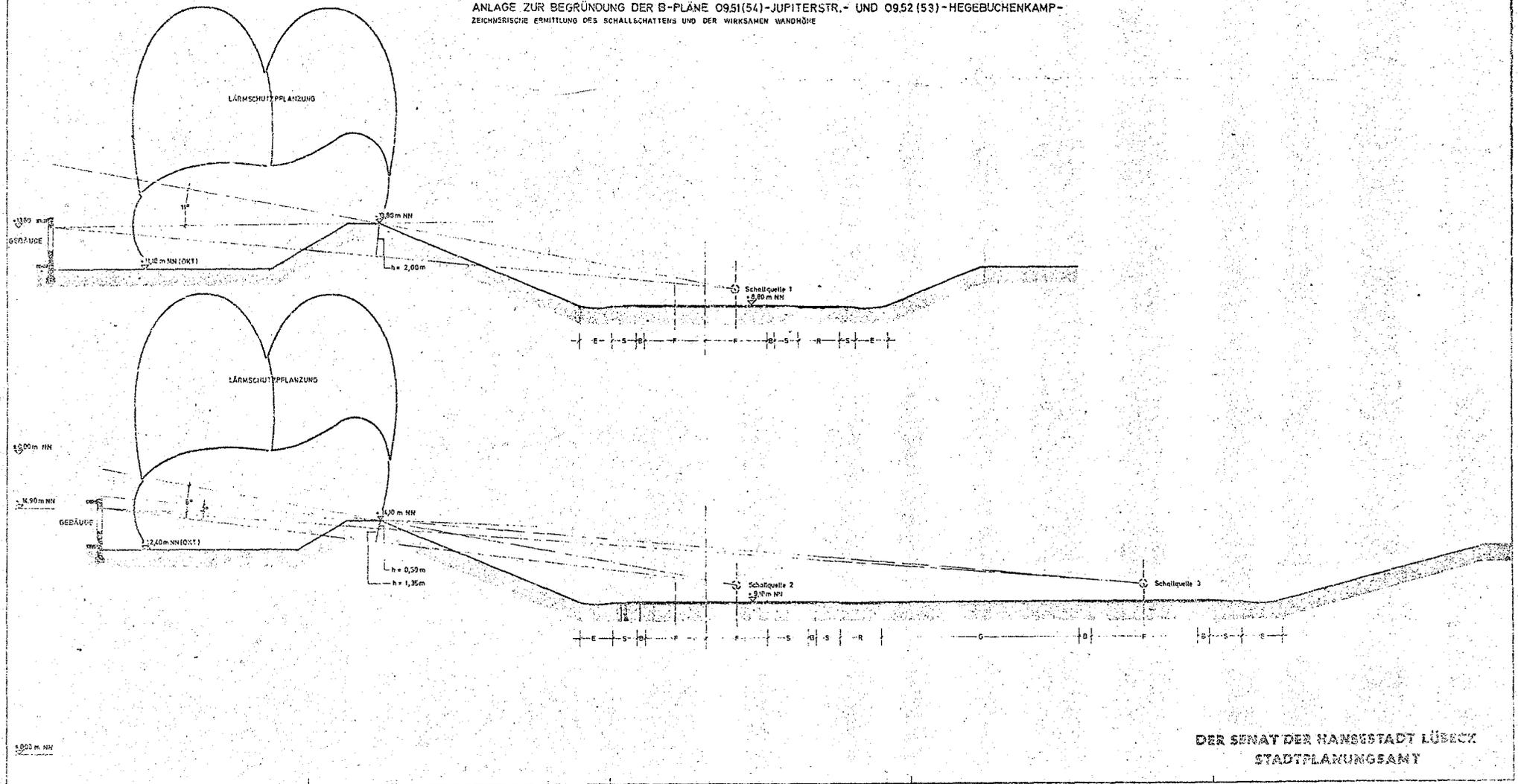
a) Grunderwerb	DM	50.000,--
b) Erschließungsanlagen	DM	350.000,--
c) Ableitung von Abwasser	DM	250.000,--
d) Wasserversorgung	DM	35.000,--
e) Energieversorgung	DM	65.000,--
f) Sonstige Kosten	DM	660.000,--
gesamt		<u>DM1.410.000,--</u> =====

61 - Stadtplanungsamt  
Lübeck, den 30. 09. 1975  
Schla/Cz

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung <sup>56</sup> Im Auftrage



ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG DER B-PLÄNE 09.51(54)-JUPITERSTR.- UND 09.52(53)-HEGEBUCHENKAMP-  
 ZEICHNERISCHE ERMITTLUNG DES SCHALLSCHATTENS UND DER WIRKSAMEN WANDHÖHE



DER SENAT DER HANSESTADT LÜBECK  
 STADTPLANUNGSAMT