

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 09.77.00 - Falkenhusener Weg -
- Fassung vom 3.11.1977 -

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 5.7.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie aus der 39. Änderung dieses Planes 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 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 51) in der Neufassung vom 20.6.1975 (GVOBl. S. 141)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVOBl. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9.12.1960 (GVOBl. S. 198).

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, Flur 6. Er erfaßt die Grundstücke Falkenhusener Weg 71 - 87 und 68 - 90, ferner die Flurstücke der Gemarkung Strecknitz, Flur 6, 24/6 tlw., 135/15, 138/21 tlw., 139/21, 168/21, 171/21, 174/22, 165/22 und 69/4 tlw..

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke Falkenhusener Weg Nr. 68 bis 90 (beidseitig des Falkenhusener Weges) sind bebaut und werden als Kleinsiedlungsstellen bewirtschaftet. Die Flurstücke 171/21, 174/22 und 165/22 befinden sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung, Bundesgrenzschutzschule). Bis auf das Flurstück 171/21 sind die Flächen unbebaut. Sie werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt für sportliche Zwecke genutzt. Das nordöstlich des Falkenhusener Weges gelegene Flurstück 24/6 ist unbebaut und wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

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

3.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und Kleinsiedlungsstellen zu schaffen.

3.4 Künftige bauliche Entwicklung

3.4.1 Art der Nutzung

Wohnen:

Es werden hauptsächlich Kleinsiedlungen festgesetzt. Um anderen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, werden in begrenztem Umfang auch Reihenhäuser und Gartenhofhäuser ausgewiesen.

Wohnfolgeeinrichtungen:

Es wird ein Grundstück für die Errichtung eines Gemeinschaftshauses ausgewiesen. Das Gemeinschaftshaus soll zur Aufnahme folgender Funktionen dienen: Verwaltung, Beratung der Kleinsiedler, Veranstaltungen verschiedener Arten.

Sonderbaufläche:

Die im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindlichen Flächen werden entsprechend ihrer gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung (BGS-Schule) als Sonderbauflächen festgesetzt.

Für dieses Gebiet wurde keine Bauweise gem. § 22 BauNVO (offene oder geschlossene Bauweise) festgesetzt. Die Festsetzung einer entsprechenden Bauweise könnte sich störend und nachteilig für die zukünftige Planung erweisen. Durch die Nichtfestsetzung der Bauweise werden städtebauliche Belange nicht nachteilig berührt.

Grünflächen:

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche soll der Aufnahme von Kinderspielflächen, Spielwiesen für alle Altersgruppen, Ruheplätzen sowie der Erschließung des nordöstlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes Wakenitz (Naherholungsgebiet) dienen. Der in dieser Grünfläche vorhandene offene Graben (Vorfluter) soll bis zum geplanten Teich (Regenwasserabsetzbecken) verrohrt werden. Um angrenzende Wohngebiete vor Spiellärm zu schützen, werden längs der Grundstücksgrenzen Schutzpflanzungen, bestehend aus Bäumen und hohen Sträuchern, angepflanzt.

3.4.2 Maß der Nutzung

Wohnen:

Für die einzelnen Wohngebiete ist das Maß der Nutzung wie folgt festgesetzt:

- Kleinsiedlungen (WS): GRZ = 0,2, GFZ = 0,3
- Gartenhofhäuser (WA): GRZ = 0,6, GFZ = 0,6
- Für das Reihenhausesgebiet (WA) ist die Anzahl der Geschosse (2) zwingend und die maximale Bautiefe mit 14,5 m festgesetzt. Bei diesen Festsetzungen werden die Höchstwerte (§ 17 BauNVO, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8) nicht überschritten.

Wohnfolgeeinrichtungen:

Für das Grundstück des geplanten Gemeinschaftshauses ist das Maß der Nutzung mit GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 festgesetzt.

Sonderbauflächen:

Für das Grundstück des Bundesgrenzschutzes - soweit es im Bebauungsplangeltungsbereich liegt - ist ein Maß von GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 festgesetzt. Dieses Maß ergibt sich aus stadtplanerischen Gründen aus dem Maß der übrigen für das Plangebiet festgesetzten bauw. Bauhöhen, Dachformen u.-neigungen: Nutzung

Die Wohnhäuser der Kleinsiedlungsgebiete sind mit einem Vollgeschoß und Dachgeschoß, die der Gartenhofhausgebiete mit einem Vollgeschoß ohne Dachgeschoß (Flachdach) und die der Reihenhausesgebiete mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoß festgesetzt. Das Gemeinschaftshaus ist mit 2 Vollgeschossen ohne Dachgeschoß (Flachdach) festgesetzt.

Für die Wohnhäuser in den Kleinsiedlungsgebieten ist eine Dachneigung von 40 - 55° für die Reihenhäuser ist eine Dachneigung von 35° - 40° festgesetzt.

Auf den Grundstücken des Bundesgrenzschutzes werden die Gebäude mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoß festgesetzt.

Bauweise:

Für die Kleinsiedlungsgebiete sind Einzel- bzw. Doppelhäuser, für die Gebiete der Reihenhäuser und Gartenhofhäuser sind Hausgruppen festgesetzt.

3.4.3 Gliederung und Gestaltung des Siedlungsbereiches

Es ist das Ziel, den Siedlungsbereich in gewissem Umfang abwechslungsreich zu gestalten, um Gleichförmigkeiten zu vermeiden. Der Bereich wird durch die ausgewiesene Landschaftsfläche unterteilt. Diese Fläche liegt in etwa in der Mitte des neuen Siedlungsbereiches. Hierauf sind die Gemeinschaftseinrichtungen, wie Gemeinschaftshaus, Spielflächen und Grünflächen ausgewiesen. Die Fläche ist vom Falkenhusener Weg aus und über die privaten Wege, die längs der Reihenhäuser verlaufen, erreichbar. Diese Privatwege sind mit einem Gehrecht belastet zugunsten der Hansestadt Lübeck (Öffentlichkeit) und der Anlieger. Die zwei Wohnbereiche sind jeweils durch unterschiedliche Haustypen (freistehende Einfamilienhäuser, Gartenhofhäuser und Reihenhäuser) gegliedert, wobei die Hausformen mit geringen Freiflächenanteilen an der öffentlichen Grünzone liegen und diese gleichzeitig einrahmen.

3.4.4 Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über die Ratzeburger Landstraße - B 207 -, von der aus das Straßennetz der inneren Erschließung über den in der Anlegung (noch nicht endgültig ausgebauten) befindlichen Falkenhusener Weg angeschlossen wird.

3.4.5 Innere Erschließung:

Verkehrsflächen:

Das innere Erschließungssystem besteht aus dem Falkenhusener Weg von der nordwestlichen Bebauungsplangrenze bis zum Einmündungsbereich Müggenbuschweg, den beiden Ringstraßen 525 und 524 und dem Verbindungsweg von der Erschließungsstraße 525 bis zur Bebauungsplangrenze.

Bei dem vorgenannten System handelt es sich um Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 ff. Bundesbaugesetz.

Grünflächen:

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche ist nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der vom Bebauungsplanbereich erfaßten Baugebiete zu deren Erschließung notwendig. Die Grünfläche dient zur Aufnahme von Kinderspielplätzen, Spielwiesen für alle Altersgruppen und Ruheplätzen. Die Größe der Grünanlage und ihre differenzierte Nutzungsausweisung bewegen sich im Rahmen der

nach städtebaulichen Grundsätzen gem. § 127 Abs. 2 Ziff. 3 BBauG zu treffenden Festsetzungen. Um angrenzende Wohngebiete vor Spiellärm zu schützen, werden längs der Grundstücksgrenzen Schutzpflanzungen, bestehend aus Bäumen und hohen Sträuchern, angelegt. Umstände, die es erforderlich machen würden, über das nach § 127 Abs. 2 Ziff. 3 BBauG gebotene Maß hinaus Festsetzungen zugunsten von Kinderspielplätzen nach dem Schleswig-Holsteinischen Kinderspielplatzgesetz v. 18.1.1974 in Verbindung mit der dazu ergangenen Landesverordnung v. 6.9.1974 zu treffen, liegen im Plangebiet nicht vor. Bei dem in die Grünanlage eingebetteten Regenwasserabsetzbecken handelt es sich um eine für die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebietes notwendige Entwässerungsmaßnahme.

Ver- und Entsorgung:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Regen- und Schmutzwasserleitungen, Pumpstation, Regenwasserabsetzbecken sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind vorgesehen. Ein vorhandener Graben (Vorfluter) muß umgelegt und teilweise verrohrt werden.

3.5 Flächenwerte und städtebauliche Werte

Flächenwerte

Bruttobauland		ca.	15,1300 ha
Nettobauland		ca.	12,4000 ha
WS-Gebiet	49.987,- qm		
WA-Gebiet	48.781,- qm		
<u>SO-Gebiet (Bund)</u>	<u>25.517,- qm</u>		
insgesamt	124.285,- qm		
Verkehrsflächen		ca.	1,7400 ha
Grünflächen		ca.	0,6600 ha
Fläche für die Entsorgung von Oberflächen- und Schmutzwasser		ca.	0,3000 ha

Städtebauliche Werte

Anzahl der Gebäude nach Art der Nutzung

1. Kleinsiedlungen (WS)	90 =	90 WE	
2. Doppelhäuser (WS)	10 =	20 "	
3. Reihenhäuser (WA)	41 =	41 "	
4. Gartenhofhäuser (WA)	22 =	22 "	
5. Gemeinschaftshaus (WA)	<u>1 =</u>	<u>1 "</u>	
insgesamt	164 =	174 WE	
erforderliche Stellplätze			261 St.

geplante Parkplätze (26 %) 68 P.
geplante Einwohnerzahl ca. 500.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

5. Öffentliche Einrichtungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schulen und Kindertagesstätten, die außerhalb des Geltungsbereiches in seiner näheren Umgebung liegen, versorgt. Dies gilt jedoch nicht für den Anschluß an Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadtwerke. Die Entfernungen zu den Haltestellen St. Hubertus und Ecke Ratzeburger Landstraße/Falkenhusener Weg betragen ca. 1.300 m und ca. 1.000 m.

6. Vorkosten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch den Schießlärm des nahegelegenen Schießstandes der BGS-Schule störend beeinflusst. Eine weitere Besiedelung des Planungsgebietes kann erst nach Beseitigung des Schießlärms durch schallhemmende Baumaßnahmen am Schießstand erfolgen. Um sicherzustellen, daß künftig anzusiedelnde Bewohner später keine Störungen durch Schießlärm erleiden, ist zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Bundesgrenzschutz ein entsprechender Vertrag zu schließen. Der Vertrag soll beinhalten, daß die gegenwärtigen Schießzeiten und ein Schallpegelhöchstwert von 50 dB (A) eingehalten werden. Die Kosten für die Reduzierung des Schießlärms werden auf ca. DM 70.000,-- geschätzt.

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

a) Grunderwerb	entfällt, da städtisches Eigentum
b) Ausbau der Straßen Falkenhusener Weg, 524, 525, einschl. der Parkplätze	DM 1.625.000,--
c) Erstellung der Regenwasserleitungen und Ausbau der 2 Regenwasserabsetzbecken	DM 870.000,--
d) Erstellung der Schmutzwasserleitung und einer Pumpstation	DM 680.000,--
e) Erstellung zweier Trafostationen sowie Verlegung der erforderlichen Mittel- und Niederspannungskabel	DM 222.000,--

f) Erstellung der baulichen Schallschutzmaßnahmen am Schießstand der BGS-Schule, Ratzeburger Landstr. 4	DM 70.000,--
g) Erstellung der Parkanlagen mit Kinderspiel- und Bolzplatz	DM 300.000,--
insgesamt	DM 3.767.000,-- =====

8. Grundwasser

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem hohen Grundwasserspiegel aufgrund der geologischen Bodenstruktur zu rechnen. Der Grundwasserspiegel steht nach Angaben des Tiefbauamtes (Stadtentwässerung) zwischen 0,8 bis ca. 1,5 m unter Oberkante Gelände an.

Lübeck, den 3.11.1977
61 - Stadtplanungsamt
Th./Cu.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

  
(Schmidt) (Friedrich)