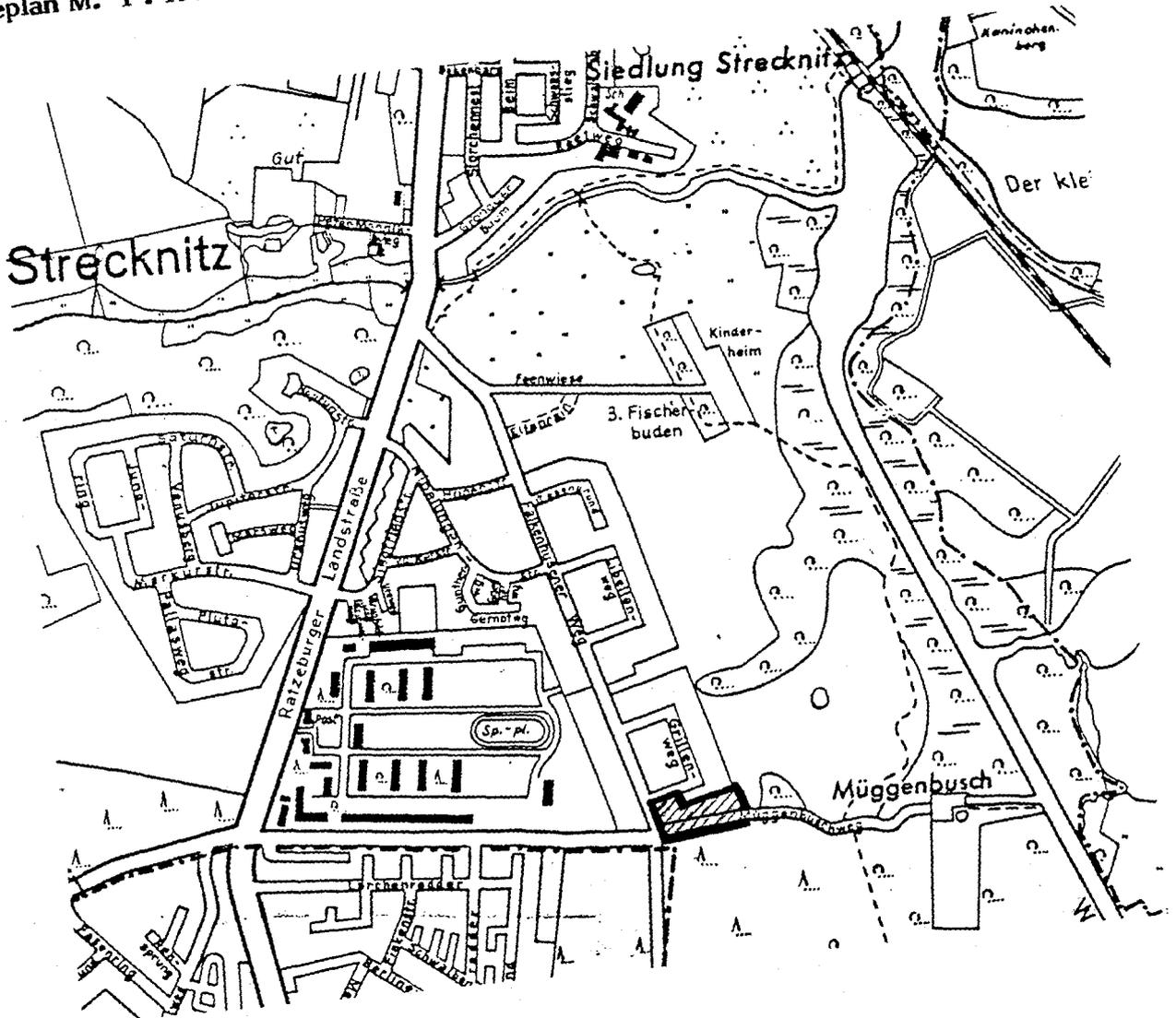


2

BEGRÜNDUNG
(§ 9 (9) BauGB)
zum Bebauungsplan 09.77.01 - Falkenhusener Weg / Grillenweg -
Fassung vom 24.01.1989

Übersichtsplan
Lageplan M. 1 : 15.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

- Bebauungsplangebiet	etwa	10.440,0 m ²
- Bebaubare Fläche (4 Grundstücke 570 m ²)	"	2.280,0 m ²
- Private Grünfläche	"	4.758,0 m ²
- Öffentliche Grünfläche	"	1.870,0 m ²
- Verkehrsfläche (Müggenbuschweg)	"	1.532,0 m ²

1.2 Wohnungen
(geplant) 4

1.3 Einwohner
(4 x 3,5) 14

1.4 Stellplätze 4

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Strecknitz, Flur 6. Er erfaßt die Flurstücke 157; 156/1; 156/2; und 66/2 tlw. (Müggenbuschweg).

Das Plangebiet liegt zwischen dem Grillenweg und Müggenbuschweg sowie dem Falkenhusener Weg und dem landwirtschaftlich genutzten Flurstück Nr. 12/50.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzung

Die Flächen zwischen der Bebauung Grillenweg Nr. 55 - 65, Grillenweg, Falkenhusener Weg und Müggenbuschweg sind bisher unbebaut geblieben. Ein Teil dieser rückwärtigen Fläche (etwa die Hälfte) wurde an die Bewohner der Grundstücke Grillenweg Nr. 55 - 65 für eine gärtnerische Nutzung vermietet.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Flurstück Nr. 156/1 wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 09.77.00 - Falkenhusener Weg - als Grünfläche festgesetzt, die als solche noch nicht ausgebaut wurde und somit brach liegt. Die bisherige Festsetzung wird durch die neue ersetzt.

4. **Planungsgrundsätze**

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Nach den novellierten Abstandsbestimmungen, der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 18.04.1978 - Reduzierung des erforderlichen Abstandes von 50 m auf 30 m - sollen nunmehr anstelle der bis jetzt festgesetzten Grünfläche am Grillenweg und Falkenhusener Weg zusammen mit einer brachliegenden Fläche (tlw.) vier Baugrundstücke gebildet werden. In dem Bereich soll interessierten Bauherrn und Architekten die Möglichkeit gegeben werden, ökologisches - baubiologisches Bauen möglichst ganzheitlich in Form einer kleinen zusammenhängenden Hausgruppe zu errichten. Durch den B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines ökologisch orientierten Modellprojektes geschaffen werden.

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung und den ökologischen Kriterien -umweltschonendes, kostengünstiges und nutzungsgerechtes Planen und Bauen mit der Natur - sollen die natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere Boden, Rohstoffe, Wasser, Luft bei der Bebauung so weit wie möglich geschont werden und die Beachtung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durch den Bebauungsplan sichergestellt werden. Um das Ziel, die von einer Bebauung ausgehende Belastung so gering wie möglich zu halten, zu erreichen, ist eine entsprechende Bauleitplanung Voraussetzung.

4.2 Entwicklung aus anderen Plänen

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde, entwickelt.

5. Inhalte der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen im vorliegenden B-Plan basieren auf einem städtebaulichen Gutachten und ermöglichen eine Bebauung, die den Zielen des ökologischen Bauens und Wohnens Rechnung trägt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird einerseits die vorhandene Siedlungsstruktur abgerundet und andererseits eine flächensparende, ökologisch ausgerichtete Gebäudegruppierung ermöglicht.

Die bebaubare Fläche ist zusammen mit den dahinter liegenden privaten Grünflächen so ausgelegt, daß 4 Wohngrundstücke gebildet werden können.

Durch die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl - bei Einhaltung der Geschosflächenzahl - sollen eingeschossige, der ökologischen Zielsetzung dienende Einrichtungen und Anlagen (wie Wintergärten, Gemeinschaftsanlagen, u.ä.) ermöglicht werden.

Dächer von Nebengebäuden und Fassaden, die nicht für Anlehnengewächshäuser bzw. Wintergärten geeignet sind (insbesondere Nord- und Ost-Fassaden) sollen begrünt werden. Damit soll u.a. eine Verbesserung des Mikroklimas und eine Erweiterung der Artenvielfalt erreicht werden.

Das anfallende Regenwasser soll auf dem eigenen Grund und Boden versickern können oder gesammelt und genutzt werden, um den Wasserkreislauf "Oberflächenwasser - Grundwasser" zu verbessern bzw. den Wasserverbrauch insgesamt zu vermindern.

5.2 Erschließung

Die Erschließungsstraße Grillenweg ist vorhanden.

5.3 Stellplätze, Garagen, Parkplätze

- Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Gemeinschaftsanlage direkt am Grillenweg erstellt werden. Dabei können die Stellplätze als Carports ausgebildet oder mit Garagen überbaut werden, wobei Betonfertiggaragen ausgeschlossen werden.
- Der erforderliche öffentliche Parkplatz für die geplante Bebauung am Grillenweg ist in dem Straßenraum des Falkenhusener Weges enthalten.

5.4 Grünflächen

Im Hinblick auf die Waldrandsituation, die landschaftliche Einbindung und das daraus abzuleitende Landschaftsbild wird eine öffentliche Grünfläche zwischen dem Müggenbuschweg und den privaten Gärten ausgewiesen. Als Abschluß zu den privaten Grünflächen wird auf der öffentlichen Grünfläche und entlang des Falkenhusener Weges ein 3-reihiger, als Wallhecke auszubildender Knick mit Gehölzarten des "reichen Schlehen-, Hasel-Knicks" unter Berücksichtigung der anstehenden Bodenverhältnisse festgesetzt.

Im Anschluß an die öffentliche Grünfläche schließen private Grünflächen an. Durch eine Gliederung und Staffelung der Grün- und Freibereiche auf den Wohngrundstücken soll ein Übergang von den privaten Gartenflächen (Nutzgärten) zu mehr naturbelassenen öffentlichen Bereichen ermöglicht werden.

Durch Windschutzpflanzungen entlang des Grillenweges (Nord-West-Lage) soll u.a. eine Verminderung der Wärmeverluste erreicht werden.

5.5 Ver- und Entsorgung

In der Straßenfläche Grillenweg sind Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhandenen. Die gartenseitige Regenwasserentwässerung soll unter Berücksichtigung der einschlägigen Entwässerungssatzung möglichst durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen bzw. durch eine Sammlung und Nutzung des Regenwassers der Wasserverbrauch insgesamt verringert werden, um das vorhandene Abwassernetz nicht zusätzlich zu belasten.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Durch baugestalterische Festsetzungen gemäß § 82 LBO Schl.-H. soll die Realisierung ökologischer Maßnahmen unterstützt und eine harmonische Einbindung der baulichen Anlagen in die Landschaft erreicht werden.

6. **Kosten und Finanzierung**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten :

für die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche ca. 20.000,-- DM.

Die überschläglich ermittelten Kosten sind voll von der Stadt zu tragen.

7. **Übersichtsplan M. 1 : 5 000** (siehe Anlage).

Lübeck, den 24.01.1989
61 - Stadtplanungsamt
Tho/Jei/Sch



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

Stimmann
Dr.-Ing. Stimmann

Zahn
Dr.-Ing. Zahn