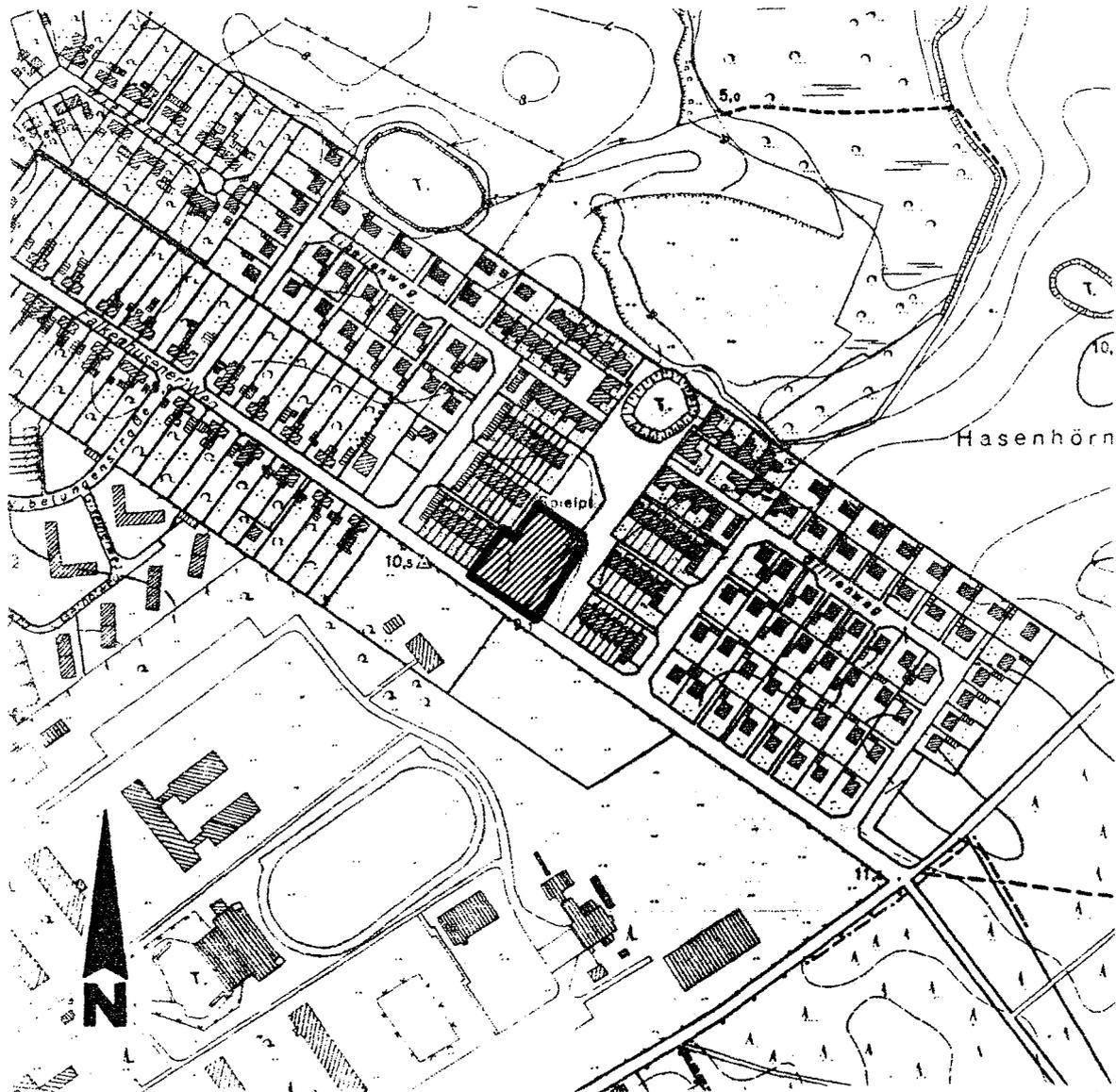


Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 09.77.02 - Falkenhusener Weg -

Fassung vom 15.06.1994

Übersichtsplan
Lageplan (ca. 1 : 5 000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet 1.950 m²

1.2 Wohnungen insgesamt ca. 7

1.3 Stellplätze 6

1.4 Bewohner 10 - 15

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Strecknitz zwischen den Wohngebieten am Libellenweg und Grillenweg nördlich des Falkenusener Weges und südlich der angrenzenden Grünfläche.

Er umfaßt folgendes Grundstück: Gemarkung Strecknitz, Flur 6, Flurstück 120/1, 120/2 tlw., 121 tlw., 122 tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan 09.77.00 - Falkenusener Weg - ist seit dem 29.03.1991 rechtsverbindlich. Er sieht auf dem Grundstück Falkenusener Weg 91 ein Gemeinschaftshaus für die umliegenden Kleinsiedlungsstellen vor. Die Siedlergemeinschaft benötigt das Gebäude nicht mehr und stellt die Grundstücksfläche für eine andere Nutzung zur Verfügung. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs, besonders auch für benachteiligte Bevölkerungsgruppen, soll der größte Teil des Grundstückes für Wohnzwecke genutzt werden. Hier wird neben normalen Wohnungen eine von der Arbeiterwohlfahrt betreute Wohnanlage für alleinstehende Mütter mit ihren Kindern geplant. Der verbleibende Grundstücksanteil von ca. 450 m² wird öffentliche Grünfläche.

4. Planungsgrundsätze

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes zu schaffen und somit den akuten Wohnungsmangel für die o.g. Bevölkerungsgruppe zu befriedigen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannen zu helfen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Maßnahmengesetz zum BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 7 BauGB-Maßn.G. wird hier das Bebauungsplanverfahren als eine vereinfachte Änderung durchgeführt. Der Bereich ist als Standort für die geplante Wohnnutzung aufgrund der guten Einbindung in die vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen sowie in angrenzende Grünflächen besonders geeignet.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Dem Bedarf entsprechend wird die Art der Nutzung in WA geändert. Ebenso die überbaubare Fläche, um eine bessere Ausrichtung der Wohnnutzung zu erreichen sowie die Festsetzung Flachdach aufgehoben wird, um flexibler in der Gebäudegestaltung zu sein. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem Urplan erhalten. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 09.77.00 werden in einigen Punkten ergänzt; ansonsten werden sie unverändert übernommen.

Die Flächen innerhalb des WA-Gebietes sollen nur zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zur Verfügung stehen. Deshalb hat der Text Teil B Festsetzungen zum Ausschluß allgemein- bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen getroffen. Dennoch bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt, da diese Nutzungen innerhalb des Baugebietes des Urplanes zulässig sind.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über den Falkenhusener Weg erschlossen. Die Haltestellen des ÖPNV's sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

5.3 Stellplätze

Auf dem Grundstück sind private Stellplätze vorgesehen, die aus Sichtschutzgründen mit begrünter Carportanlage oder mit Heckenanpflanzung abgeschirmt werden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen sind verlegt.

5.5 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

5.5.1 Sportlärm

In Nachbarschaft zum Plangebiet (allgemeines Wohngebiet) befindet sich ein Bolzplatz. Lärmschutzmaßnahmen sind nach den vorliegenden Berechnungen nicht erforderlich. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn und dem Grünflächenamt wird ein bepflanzter Wall entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum öffentlichen Spielplatz/Bolzplatz festgesetzt. Mit diesem aus dem anfallenden Bodenaushub preisgünstig herzustellenden Wall soll eine deutliche visuelle Abschirmung erreicht werden.

5.5.2 Verkehrslärm/Stellplatzanlage

Die Lärmbelastungssituation durch die vorgegebene Stellplatzanlage wurde gutachterlich beurteilt. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Als visuelle Abschirmung ist eine begrünte Carportanlage oder eine Heckenpflanzung vorgesehen.

5.6 Grün- und Freiflächen

Gegenüber der ursprünglichen Planfassung wird sowohl das Baugrundstück als auch die Baufläche reduziert. Die ökologische Situation wird darüberhinaus durch die Anpflanzung eines ca. 80 m langen Knicks eindeutig verbessert gegenüber der bisherigen Nutzung als Zierrasen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für dieses Grundstück nicht erforderlich.

6. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten.

7. Übersichtsplan

Lübeck, 15.08.1994
61 - Stadtplanungsamt
May/br



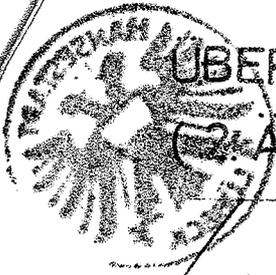
Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Zahn

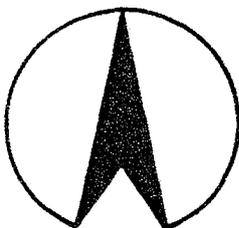
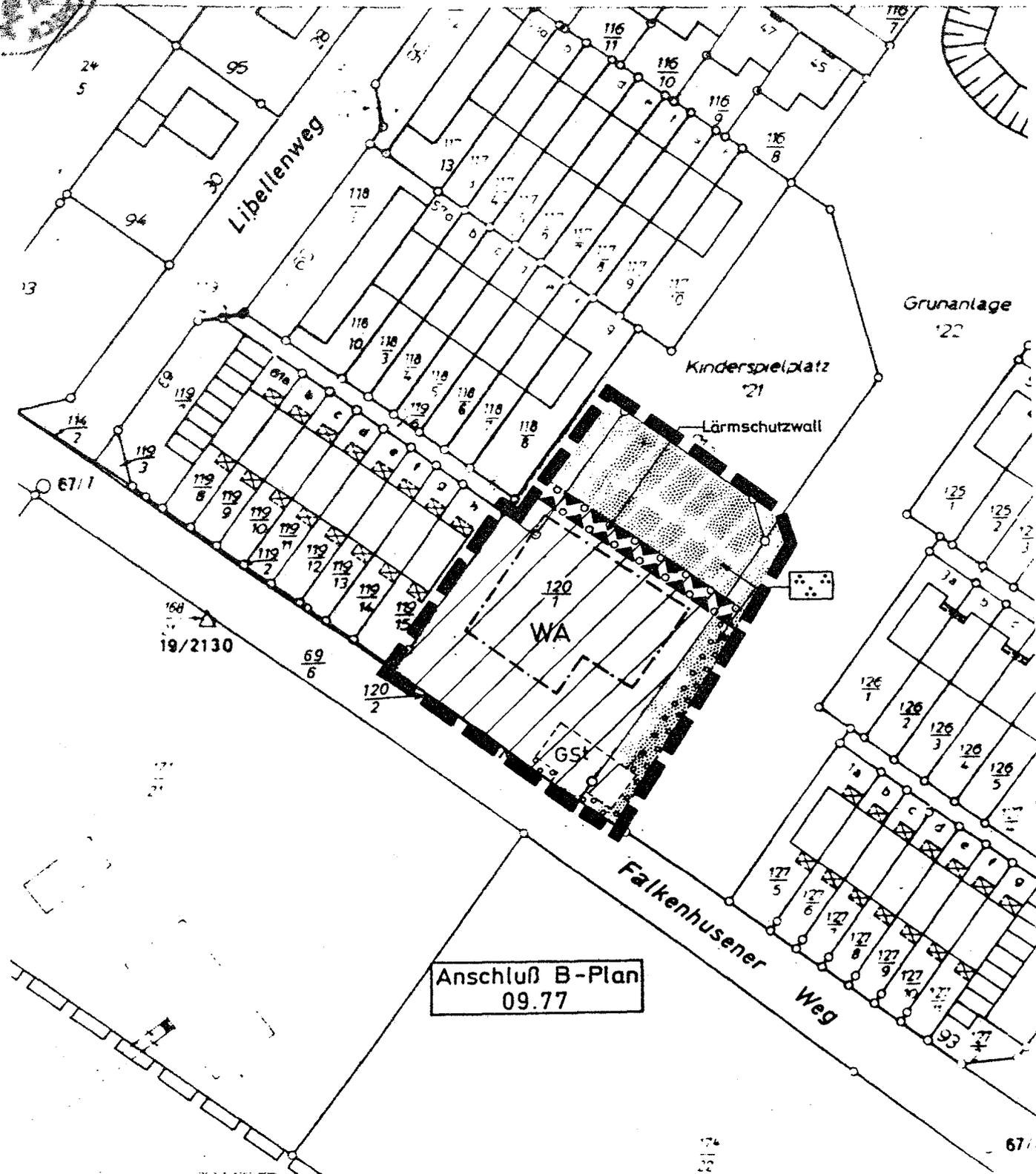
Dr. - Ing. Zahn

Bruckner

Bruckner

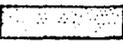
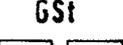
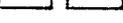


ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 09.77.02 (ÄNDERUNG) FALKENHUSENER WEG



M.1:1000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Grünflächen-Parkanlage
-  Gemeinschaftsstellplätze
-  Grenze der Anschluß B.-Pläne