

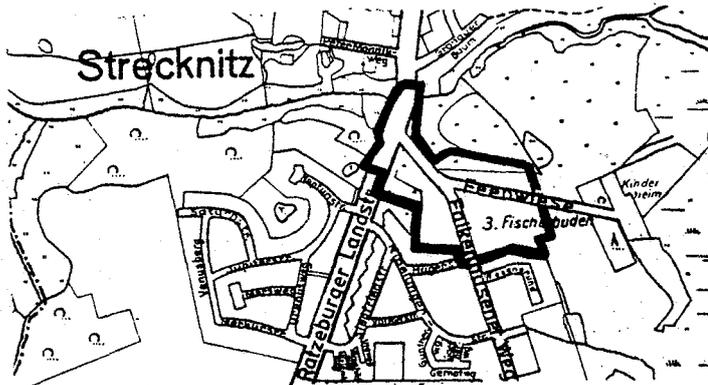
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 09.78.00 - Feenwiese -

Fassung vom 27. FEB. 1985

Übersichtsplan
Lageplan M. 1 : 15 000



1. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im
Stadtteil St. Jürgen
Gemarkung Strecknitz
Fluren 3, 5 und 6

Der Geltungsbereich wird umgrenzt

- im Norden von dem Landschaftsschutzgebiet, Gemarkung Strecknitz, Flur 5,
- östlich durch das Landschaftsschutzgebiet Wakenitz und Falkenhusen und die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße Wiesengrund,
- im Süden durch die hinteren Grundstücksgrenzen und der Hagenstraße sowie der Grenze des Tummelplatzes,
- im Westen durch die Ratzeburger Landstraße (Einmündungsbereich des Falkenhusener Weges).



Er umfaßt folgende Flurstücke:

34/6 tlw., 268, 269, 273 tlw., 69/5 tlw., 69/3, 16/264 tlw., 16/265 tlw., 16/40, 16/258, 16/260, 21/105, 21/109, 70/3, 21/3, 21/110, 21/111, 71/8 tlw., 71/3 tlw., 70/19 tlw., 2/3 tlw., 3/2 tlw., 34/4 tlw., 206, 207, 205, 209, 210, 208, 212, 213, 211, 215, 216, 214, 218, 219, 217, 221, 222, 220, 228, 229, 230, 234, 235, 236, 238, 240/1, 264, 203, 204, 272, 271, 223, 224, 267, 225, 226, 263, 227, 232, 233, 231, 237, 239, 241/1, 266, 262, 260, 259, 261, 257, 256, 258, 254, 253, 255, 249, 248, 251, 250, 252, 247, 246, 245, 242, 243, 244, 265.

2. STÄDTEBAULICHE VERGLEICHWERTE

2.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	7,04 ha
Wohnungsbaugelände	4,31 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,81 ha
Verkehrsflächen	1,33 ha
innere Erschließung	0,90 ha
äußere Erschließung	0,43 ha
öffentliche Grünfläche	0,59 ha

2.2 Wohnungen

in Kleinsiedlungen 58

2.3 Stellplätze/Garagen

58

öffentliche Parkplätze 20

2.4 Einwohner (geplant)

ca 153

3. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke südwestlich des Falkenhusener Weges sind bebaut. Es ist eine evangelische Kirche, eine Kindertagesstätte und ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Die Flächen nordöstlich des Falkenhusener Weges werden landwirtschaftlich genutzt.

Die angrenzende Bebauung im Süden ist zum einen ein Kleinsiedlungsgebiet, zum anderen ein reines Wohngebiet.

In fußläufiger Entfernung sind in dem Wohngebiet an der Nibelungen- und Hagenstraße kleine Läden und Dienstleistungsbetriebe zur Versorgung des Quartiers vorhanden.

Die Straße Feenwiese führt in das Landschaftsschutz- und Naherholungsgebiet an der Wakenitz. Über den Falkenhusener Weg ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen städtebaulichen Pläne.

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Kleinsiedlungen zu schaffen. Ein entsprechender Bedarf ist in der Hansestadt Lübeck vorhanden. Das Gebiet hat durch die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet einen hohen Freiflächenanteil und bildet dadurch einen adäquaten Übergang zum Landschaftsschutzgebiet.

Die Planung ist gerade in diesem Teil der Hansestadt Lübeck sinnvoll, da die zukünftige Siedlung noch stadtnah gelegen ist. Sie bildet eine städtebauliche Ergänzung der bestehenden Bebauung beiderseits des Falkenhusener Weges. ~~Wohnfolgeeinrichtungen sind bereits vorhanden. *~~

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des 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, und seiner 75. Änderung vom.....entwickelt worden.

5. INHALT DER PLANUNG

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke fest. Alle Grundstücke haben eine Mindestgröße von 600 m², um die Förderungsvoraussetzungen für Kleinsiedlungen zu erfüllen.

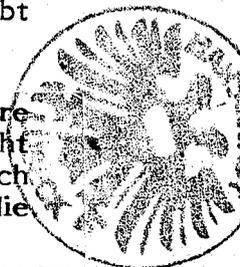
Für die Deckung des bestehenden Bedarfs an Einfamilienhausgrundstücken sind landwirtschaftliche Flächen und die Hofstelle eines Landwirtes überplant worden. Ein Verbleiben dieser stadtnahen Hofstelle ist aus städtebaulichen Gründen nicht mehr zu vertreten. Die Hofstelle ist schon heute wegen der von ihr ausgehenden landwirtschaftlichen Emissionen ein Störfaktor für die bis an die Grundstücksgrenze herangerückte Wohnbebauung.

Auch der betroffene Landwirt vertritt die Auffassung, daß eine Verlagerung seiner Hofstelle unvermeidlich ist. Zur Existenzsicherung des landwirtschaftlichen Betriebes wurde mit dem Landwirt ein Pachtzusicherungsvertrag in bezug auf stadteigene landwirtschaftliche Flächen abgeschlossen.

Die auf der Hofstelle bisher zulässig betriebene Viehhaltung ist weder mit der vorhandenen Wohnbebauung noch mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar und kann zukünftig nicht mehr ausgeübt

Ergänzung zu 4.1:

*) Da alle Wohnfolgeeinrichtungen bereits vorhanden sind, sind weitere Nutzungen und Anlagen gemäß § 2 (3) Nrn. 2 - 4 BauNVO nicht erforderlich und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluß steht die gesamte Fläche der WS-Gebiete für die Bildung von Kleinsiedlungsgrundstücken zur Verfügung.



werden. Die Hansestadt Lübeck hat dem Landwirt die Änderung bzw. Aufhebung dieser zulässigen Nutzung entschädigt, um die Voraussetzungen für die geplanten Maßnahmen zu schaffen. Die durch die Aufgabe der Viehhaltung für die Hansestadt Lübeck entstehenden Kosten (Entschädigung) sind Kosten, die bei Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen und werden daher in Punkt 8 der Begründung genannt.

5.2 Erschließung

Der Falkenhusener Weg ist Wohnsammelstraße und wird entsprechend ausgebaut. Die Einmündung in die B 207 ist leicht nach Süden verlegt worden, um in diesem Bereich eine günstigere Verkehrsführung zu schaffen.

Die Planstraße 526 (Elfenrain) ist eine Anliegerstraße. Die Straße Feenwiese ist Anliegerstraße und führt in das Landschaftsschutzgebiet Wakenitz. Alle Straßen sowie der Weg zum Tummelplatz sind Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 ff. BBauG.

An der Ratzeburger Landstraße bestehen in fußläufiger Entfernung Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die öffentlichen Parkplätze sind jeweils in Längsaufstellung am Falkenhusener Weg und der Feenwiese vorgesehen. Die Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die Garagen wurden mit ihrer Lage im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 Grünflächen

Die im Bebauungsplan ausgewiesene, ca. 30 m breite, vorhandene Grünfläche längs der Ratzeburger Landstraße (B 207) dient zur Abschirmung des Straßenverkehrslärms.

Im Bebauungsplan wird eine Übergangszone von 5 m Breite festgesetzt und mit einer Flächenausweisung für Anpflanzung versehen, um eine klare Abgrenzung zwischen dem WS-Gebiet und dem Landschaftsschutzgebiet zu erhalten. Die Anlage und Unterhaltung der Pflanzung mit Gehölzen der hier heimischen "Schlehen-Hasel-Knick-Gesellschaft" wird vom Garten- und Friedhofsamt durchgeführt.

Nördlich des Falkenhusener Weges befindet sich eine ca. 130 m lange Wallhecke. Die erstmalige Herstellung des Falkenhusener Weges mit einem Straßenprofil von 12,25 m erfordert die Beseitigung dieses Straßenbegleitgrüns. Auf eine Neuanpflanzung der Wallhecke wird verzichtet, um den Besuchern den reizvollen Blick in das Landschaftsschutzgebiet zu ermöglichen. Beim Ausbau der Straße in diesem Bereich werden im öffentlichen Parkstreifen Bäume angepflanzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag ursprünglich mit einer ca. 4 ha großen Teilfläche im Landschaftsschutzgebiet. Diese Teilfläche wurde (mit Ausnahme der Übergangszone) mit Wirkung vom 27. 06. 1978 aus dem Landschaftsschutz entlassen.
**)

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.5.1 - Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, wie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Regen - und Schmutzwasserleitungen werden in die neuen Straßen eingebaut.

Für das Gebiet ist der Bau einer Trafostation erforderlich, die an der Straße Elfenrain entsteht. Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt. Die genehmigte Planung für den Ausbau dieses Klärwerks berücksichtigt das vorliegende Einzugsgebiet. Die Erweiterung des Zentralklärwerks erfolgt entsprechend vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 7 WHG und Genehmigung nach § 36 c LWG.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt über ein nördlich des Falkenhusener Weges vorgesehenes Regenwasserrückhaltebecken, das für eine Wasserfläche von ca. 600 m² ausgelegt ist. Das gereinigte Oberflächenwasser fließt über ein verdecktes Auslaufbauwerk mit Schwimmstoffsperre (Tauchwand) und einen offenen Graben direkt in den nahe gelegenen Landgraben und von dort aus in die Wakenitz. Das Regenwasserrückhaltebecken wird in einer vorhandenen natürlichen Geländemulde installiert. Der an dieser Stelle vorhandene Auewald bleibt erhalten.

Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt. Die genehmigte Planung für den Ausbau dieses Klärwerkes berücksichtigt das vorliegende Einzugsgebiet.

Die Erweiterung des Zentralklärwerkes erfolgt entsprechend vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 7 WHG und Genehmigung nach § 36 c WHG.

5.5.2 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Ergänzung zu 5.4

**)

In der Nachbarschaft zum Kirchenzentrum und dem WS-Gebiet befindet sich ein Kinderspiel- und Bolzplatz. Der Platz ist in den Jahren 1960/61 zur Ausstattung der Wohngebiete erstellt worden.

Die Hansestadt Lübeck hat 1980 auf der Grundlage des Kinderspielplatzgesetzes vom 18.01.1974 einen Spielplatzbedarfsplan aufgestellt. Danach ist der vorhandene Kinderspiel- und Bolzplatz so ausreichend dimensioniert, daß das Plangebiet zum Einzugsbereich gehört. Damit der Spielplatz angenommen wird, ist eine funktionsgerechte Anbindung und Zuwegung erforderlich. Durch die Lage des Weges ist sichergestellt, daß der Kinderspiel- und Bolzplatz sowohl für das neue Baugebiet als auch für die vorhandene Bebauung nordöstlich des Falkenhusener Weges optimal erreichbar ist.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Bei freier Schallausbreitung muß in 160 m Entfernung, also am Rand des Bebauungsplangebietes, mit Mittelungspegeln von 55/47 dB (A) tags/nachts gerechnet werden.

Mehrere Messungen an verschiedenen Tagen zeigen, daß durch den Grünstreifen entlang der Straße und die teilweise vorhandene Bebauung Pegel von 48/40 dB (A) an der Grenze des Plangebietes bestehen. Diese Werte können durch Wittungseinflüsse unter- bzw. überschritten werden.

Die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 Tab. 4 WA/WS tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A) werden eingehalten.

***)

5.7 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 9 (4) BBauG i.V. mit § 82 Abs. 1 LBO vom 24. 02. 1983 enthält dieser Bebauungsplan im Text (Teil B) Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Die Festsetzungen wurden getroffen, um der zukünftigen Siedlung ein einheitliches, auf die landschaftlichen Gegebenheiten abgestimmtes Erscheinungsbild zu geben.

6. SICHERUNG DER PLANUNGSDURCHFÜHRUNG

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. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

a) Grunderwerb	DM	entfällt
b) Ausbau der Straßen Falkenhusener Weg, Feenwiese und der Straße 526 (einschließlich Regen- und Schmutzwasserleitungen)	DM ca.	1.730.000,--
c) Erstellung einer Trafostation sowie Verlegung des erforderlichen Mittel- und Niederspannungskabels	DM ca.	90.000,--

***) Sh. Seite 7 -Rückseite-

d) Grünflächen (Alleebäume, Zuwegung zum Kinderspielplatz und Anpflanzungsmaßnahmen)	DM ca.	65.000,--
		<hr/>
insgesamt	DM ca.	1.885.000,--
		=====

e) Kosten für Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches
 Folgekosten für die Schaffung der Regenwasservorflut einschließlich Regenwasserrückhaltebecken DM 70.000,--

f) Entschädigungsleistungen (Sh. Pkt. 6.1) bis maximal September 2008 jährl. DM 17.000,--

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

8. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes für die zur Erschließung erforderlichen Anlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

9. ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5000

Lübeck, den **27. FEB. 1985**
 61 - Stadtplanungsamt
 Gus/H./We/Dü

Der Senat der Hansestadt Lübeck
 Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Hilpert Dr. Stützer



bitte wenden



5300 - Gesundheitsamt -
Sachgebiet
Orts- u. Umwelthygiene

Lübeck, d. 13.2.1986
App.: 12-25340 - Bö/Bu

Orts- u. Umwelthygiene
14. FEB. 1986
Anlagen

61.32
Jei/Gus

An
61 - Stadtplanungsamt -

7/13/12

Ø-67-20.150.
19.2.
Jus.

Betr.: Bebauungsplan Feenwiese/Falkenhusener Weg
hier: Immissionsschutz auf dem benachbarten
Bolzplatz

Bezug: Besprechung im Stadtplanungsamt mit den Herren Gust,
Jeiler und Struck am 31.1.1986

Nach den Erfahrungen des Gesundheitsamtes muß auf Bolzplätzen mit Mittelungspegeln von ca. 60 dB(A) gerechnet werden.

Als Schallschutzmaßnahme gegenüber der geplanten Wohnbebauung wird eine Kombination von Lärmschutzwall mit dichter, immergrüner Bepflanzung für ausreichend gehalten.

Der Wall sollte im mittleren Bereich des Kirchenzentrums ansteigen, auf eine Höhe von ca. 1,5 m geführt werden und in der süd-östlichen Ecke des Bolzplatzes auslaufen.

Die Pflanztiefe sollte ca. 6-8 m betragen.

Im Auftrag
(Böge)

Garten- und Friedhofsamt
67.22 - Duv/Sch -

Lübeck, den 4. Juni 1987
App. 26722



7 75/6

61.32 Ki/DE Gus
im f.u.

60.13 u. f. Vorj

7 12/6

6 9/6.87

Stadtplanungsamt
Eingegangen
- 9. JUNI 1987

An das
61.32 - Stadtplanungsamt

Betr.: Bebauungsplan Feenwiese 09.78.00
hier: 1. Anlage eines Lärmschutzwalles auf dem Spiel- und Bolzplatz Nibelungenstraße
2. Zugang vom Bebauungsgebiet Feenwiese zum Spielplatz Nibelungenstraße

Bezug: Schreiben des Innenministers des Landes Schl.-Holst. vom 25.11.85

Zu 1.

Der Lärmschutzwall ist in einer Länge von ca. 75 m und in einer mittleren Höhe von etwa 1,75 m fertiggestellt und zum Wohngebiet hin mit landschaftlichen Gehölzen bepflanzt.

Zu 2.

Der Zugangsweg vom Falkenhusener Weg zum o.g. Spiel- und Bolzplatz ist fertiggestellt. Er hat am Falkenhusener Weg eine Wegesperre erhalten, so daß er mit Kraftwagen nicht befahren werden kann. Auf der Nordseite, zur geplanten Bebauung hin, ist eine Hecke gepflanzt.

Im Auftrag

Duvigneau
(Duvigneau)