

BEGRÜNDUNG

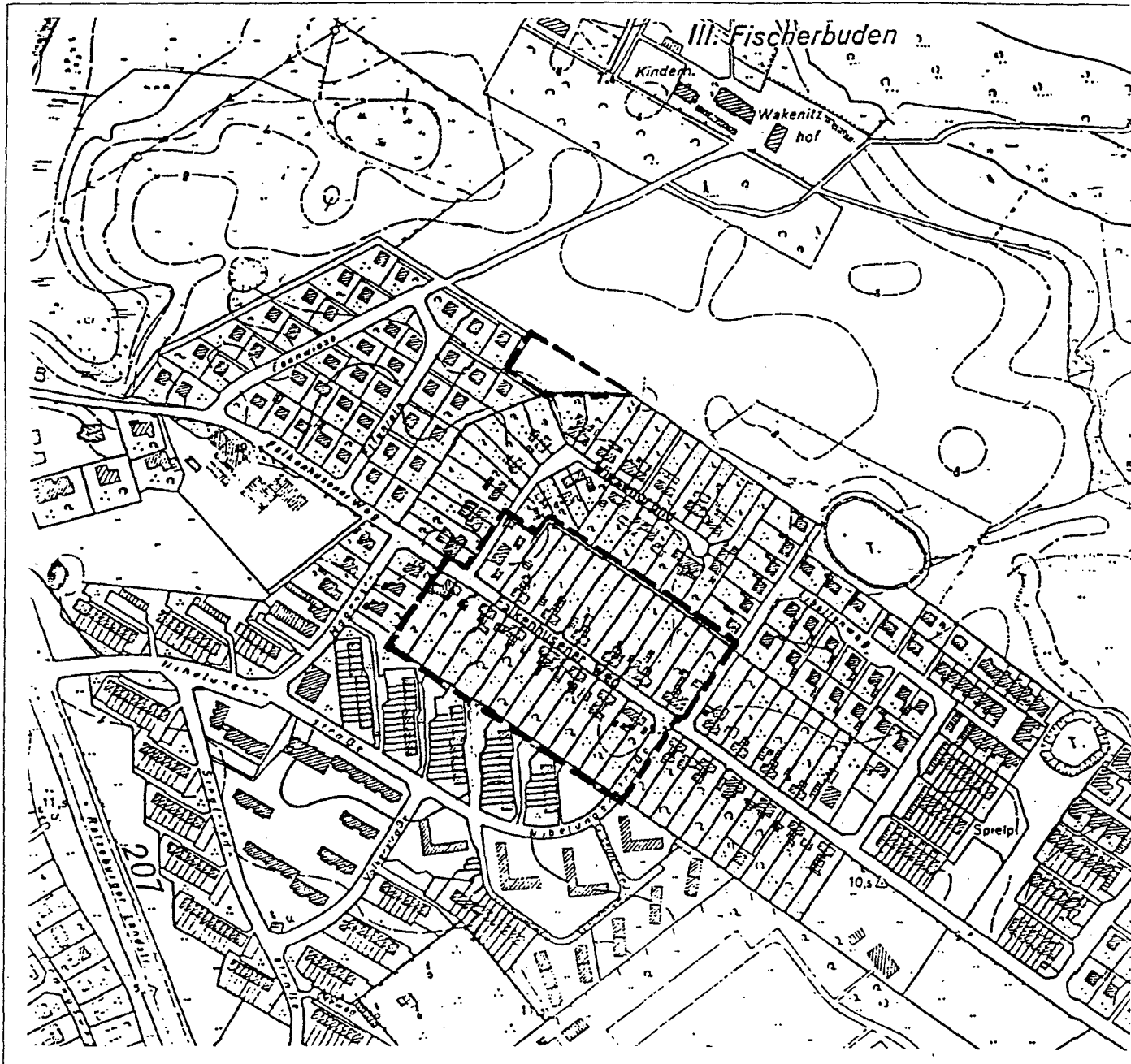
§ 9.8 BauGB

zum Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck (HL)

Nr. 09.79.00 Falkenhusener Weg

Fassung vom 3. April 2001

Übersichtsplan
Lageplan M: 1 : 5.000



1. Grundlagen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 09.79.00 der Hansestadt Lübeck gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), in der Fassung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108, Art. 2, S. 3113),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. April 1997 (BGBl. I, S. 466),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. für Schleswig-Holstein 2000 Seite 47).

sowie

- d) die „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts“ (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine aktualisierte Abzeichnung der Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, die durch das Vermessungsbüro Kummer, Lübeck erstellt wurde.

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1	Flächenwerte		
	Bebauungsplangebiet	ca.	3,11 ha
	- Wohngebiete	ca.	2,65 ha
	- Verkehrsflächen	ca.	0,46 ha
2.2	Wohngebäude insgesamt		46 WE
	Wohngebäude Bestand		28 WE
	Wohngebäude geplant		18 WE
2.3	Einwohner zusätzlich		~ 54

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Strecknitz im südöstlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes und wird wie folgt begrenzt:

im Norden: im Norden durch die Wohnbebauung am Wiesengrund und am Libellenweg (teilweise)

im Süden: durch die Wohnbebauung an der Nibelungenstraße

im Westen: durch den Wiesengrund und die Wohnbebauung an der Hagenstraße (teilweise)

im Osten: durch den Libellenweg und die Nibelungenstraße

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke: Gemarkung Strecknitz: 12/37 tlw., 12/44 - 12/46, 13/1, 13/2, 15/2, 12/39, 93/13 - 103/13, 113/21 - 126/21, 138/21 und 67/2 tlw.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Wohngebiet mit vorwiegend 1-geschossigen Doppelhäusern mit ausgebauten Dachgeschossen. Der überwiegende Teil der Bebauung entstand um 1940 (siehe Punkt 4 der Begründung).

Das Plangebiet weist wenig schützenswerten Baum- und Gehölzbestand auf.

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke am Falkenhusener Weg wurden ab 1934 vom "Träger für die vorstädtische Kleinsiedlung" im Auftrag des Bauamtes zunächst in Mietpacht vergeben und erschlossen. Durch die parteipolitischen Interessen der Nazizeit bedingt, wurden Baulandinteressenten im Vorfeld sehr intensiv auf Ihre Familienverhältnisse, Beruf usw. geprüft. Ebenfalls spielten Erfahrungen in der Landwirtschaft eine Rolle, da auch zunächst die Bewirtschaftung als Ackerland im Vordergrund stand.

Die landwirtschaftlichen Erzeugnisse sollten dann von Genossenschaften veräußert werden, die eigens zu diesem Zweck zu gründen waren. Auch bei der Gewinnung, Bearbeitung und Herstellung der Baustoffe sowie der Geländeerschließung (Wegebau etc.) hatten die zukünftigen Siedler mindestens 140 Arbeitstage im Jahr mitzuhelfen. Die Siedler übernahmen für ihr Land eine strenge Instandhaltungspflicht sowie die Verpflichtung zur Wechselwirtschaft. Die ersten Obstbaumpflanzungen wurden ebenfalls zu diesem Zeitpunkt vorgenommen und sind teilweise bis heute erhalten geblieben.

Auf Antrag der Siedler musste nach Einhaltung der Verpflichtungen vom Beginn des 4. Kalenderjahres nach der 1. Ernte die Vermietung in Eigentum oder Erbbaurecht umgewandelt werden. Eine Verkürzung dieser Frist auf 2 Jahre war möglich, wenn das Darlehen für den Siedler weniger als 1.500 RM betrug.

Da die meisten Siedler allerdings auf ein höheres Darlehen zurückgreifen mussten, ist als Hauptzeit des Baubeginns das Jahr 1938 zu nennen. Es folgte der Erbbau-Heimstättenvertrag (Erbbauvertrag) im Jahr 1939. Als Eigentümer der Grundstücke wurde der Lübeckische Staat im Grundbuch eingetragen.

Anfang der 40er Jahre war die Besiedelung des Falkenhusener Weges im Bereich des Plangebietes abgeschlossen. Die ersten Erbbaurechte liefen damit 1999 aus.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

4.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08. / 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden.

Er ist z. Z. gültig in der Fassung der 37. Änderung (rechtswirksam seit dem 23.08.2000).

5. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Wie in vielen anderen Gemeinden und Städten, besteht auch in der Hansestadt Lübeck ein starker Bedarf an Baugrundstücken. Neben der Erschließung neuer Baugebiete will die Hansestadt Lübeck die Möglichkeit der baulichen Verdichtung innerhalb bestehender Baugebiete bevorzugt nutzen, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Auf diese Weise soll insbesondere ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden entsprechend den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet werden. Gerade der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09.79.00 ist aufgrund der vorhandenen teilweise sehr tiefen Baugrundstücke und der vorhandenen Erschließung gut für eine eingeschränkt bauliche Verdichtung im Blockinnenbereich geeignet.

Ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist eine Bebauung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich in den meisten Fällen allerdings ausgeschlossen.

Die im historischen Abriss genannten auslaufenden Erbbaurechte im Falkenhusener Weg boten zunächst den Anlass einer Neuordnung der Grundstückseigentumsverhältnisse und damit verbunden der städtebaulichen Situation.

Es wurden Gespräche mit den Erbbauberechtigten geführt und im Bereich der Grundstücke Falkenhusener Weg 47 - 69 waren sich die Anwohner einig, einen Teil ihres Grundstücks für eine Bebauung im hinteren Bereich zur Verfügung stellen zu wollen. Bedingung war allerdings eine eigene Erschließung der Grundstücke in Form einer Stichstraße.

Aus Gründen des Gleichheitsprinzips wollte die Hansestadt Lübeck auch den Erbbauberechtigten der Grundstücke südlich des „Falkenhusener Weges“ die Möglichkeit geben, entweder für Familienangehörige (z. B. Kinder) oder unabhängig einen Teil ihres Grundstückes abzutreten.

Diese gewünschte bauliche Verdichtung ist jedoch nur durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09.79.00 möglich.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

Der Bebauungsplan Nr. 09.79.00 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine bauliche Verdichtung schaffen, um dem Bedarf an Baugrundstücken für den Eigenheimbau in der Hansestadt Lübeck Rechnung zu tragen.

Insbesondere soll die Erschließung und Überbaubarkeit rückwärtiger Grundstücksteile geregelt werden.

Gleichzeitig sollen grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung des schützenswerten Baum- und Gehölzbestandes in den Bebauungsplan aufgenommen und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, d. h. mögliche Versiegelungen von Flächen, festgesetzt werden.

6. Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In den festgesetzten Wohngebieten können ca. 18 WE entstehen.

Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete an der Straße Falkenhusener Weg soll sichergestellt werden, dass gebietsbezogene Nutzungen zur Deckung des täglichen Bedarfs grundsätzlich zulässig sind. Dagegen soll der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Wohnnutzung weitgehend vor möglichen Störungen schützen. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude soll diese Intention unterstützen. Sie ist auch im Hinblick auf die konkrete Planung erforderlich - kleine Grundstücke bei Doppelhäusern, Rücksichtnahme auf die Alteinwohner, Anzahl der Stell und Parkplätze - und soll die Bebauung mit Häusern für Familien in ausreichendem Umfang sichern.

Der Bebauungsplan Nr. 09.79.00 der Hansestadt Lübeck setzt im wesentlichen die Nutzungen

- Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO
- Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

fest.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO für den Bereich der Neubebauung und im Altbaubereich ein "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den gesamten Geltungsbereich wird eine max. überbaubare Grundfläche (GR) von 200 Quadratmetern für den Altbaubestand nördlich und südlich des Falkenhusener Weges festgesetzt. Die maximal überbaubare Grundfläche für die künftige rückwärtige Bebauung beträgt bei Doppelhaushälften $GR = 90 \text{ m}^2$ und bei Einzelhäusern $GR = 120 \text{ m}^2$.

Im gesamten Plangebiet werden eingeschossige Gebäude als Einzel- und / oder Doppelhäuser auf einer Mindestgrundstücksgröße von $F_{\text{mind}} = 500 \text{ m}^2$ bei Doppelhäusern für den Altbaubestand und von $F_{\text{mind}} = 400 \text{ m}^2$ bzw. 500 m^2 bei Einzelhäusern bzw. $F_{\text{mind}} = 300 \text{ m}^2$ bei Doppelhäusern für die Neubebauung in 2. Reihe festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird nach § 9 (1) 6 BauGB festgesetzt, dass maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sind. Hierdurch soll eine starke unerwünschte Verdichtung vermieden werden.

Neben grünordnerischen Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplanes enthält der Text - Teil B - auch Festsetzungen zur Gestaltung als örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 (4) Landesbauordnung (LBO) in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

Die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften wird für erforderlich gehalten, um eine entsprechende Einbindung der neuen Baugrundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur der Siedlung zu gewährleisten.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über den Falkenhusener Weg erschlossen, der gem. § 9 (1) 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Über die Straße "Ratzeburger Allee" ist das Gebiet am das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Über den "Falkenhusener Weg" ist das Plangebiet zudem an den ÖPNV angeschlossen. Haltestellen sind vom Baugebiet direkt in einem Radius von 250 bis 300 m zu erreichen.

Der gesamte Plangeltungsbereich ist durch ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen sowie mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" (private Erschließungen) erschlossen. Lediglich parallel zum Falkenhusener Weg vom Libellenweg abgehend ist der Bau einer Stichstraße mit Wendeanlage zur Erschließung rückwärtiger Grundstücke geplant.

Durch die Festsetzung von neuen mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen" wird auch die flächen- und damit kostensparende Erschließung von Baugrundstücken ermöglicht, die nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegen.

6.3 Parkplätze und Stellplätze

Es befinden sich öffentliche Parkplätze gem. § 9 (1) 11 im Bereich der Wendeanlage. Im übrigen sind die Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst vorzuhalten. Des Weiteren sind öffentliche Parkplätze für den südlichen Teil des Falkenhusener Weges in Form einer Parkbucht an der Nibelungenstraße vorgesehen.

6.4 Grünordnungsplan (s. Anlage)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur Gestaltung des Baugebietes

Parallel zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan durch das Büro M. Ehlers, Lübeck / Hamburg, aufgestellt, der über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus noch weitergehende Regelungen trifft.

Soweit gem. § 9 (1) BauGB möglich, werden diese Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Teil B - Text - des Bebauungsplanes übernommen.

Bei dem gesamten Geltungsbereich handelt es sich um ein stark eingegrüntes, gewachsenes Baugebiet mit einem Obstbaumbestand, durch den die städtebauliche Gestalt des Gebietes geprägt wird.

Niedrige Siedlungshäuser in Doppelbauweise und große Gärten für die Selbstversorgung prägen das Wohngebiet. Die Obstgehölze in den zusammenhängenden Gartenflächen und einzelne alte Walnussbäume sind ortsbildbestimmende Grünelemente. Da im öffentlichen Raum keine Straßenbäume vorhanden sind, nehmen einige alte Einzelbäume in den Vorgärten eine besondere Stellung im Orts- und Landschaftsbild ein. Die Freiflächen im Bebauungsplangebiet sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut "Landschaftsbild".

Diese Bewertung gilt ebenfalls für die Schutzgüter "Boden und Wasserhaushalt".

Eine allgemeine Bedeutung liegt darüber hinaus bei der Bewertung der rückwärtigen Gärten als Siedlungsbiotope in Bezug auf den Natur- und Artenschutz vor.

Nach § 15 a Landesnaturschutzgesetz geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Auswirkungen der geplanten baulichen Verdichtung zu erwarten:

Boden und Wasserhaushalt

- Überbauung und Verdichtung von derzeit offenen Gartenböden

- Erhöhung des Versiegelungsgrads durch neue Erschließung, Bebauung und Nebenanlagen.

Vegetation und Lebensräume

- Rodung von Obstgehölzen,
- Intensivierung der Gartennutzung auf verbleibenden Freiflächen durch Parzellierung.

Landschaftsbild

- Unterbrechung der Blickbeziehungen innerhalb der Gärten,
- Verlust von prägenden Grünelementen, insbesondere von Obstbäumen
- bei Pfeifenstielererschließung zusätzliche Versiegelung in den Vorgärten.

Aus diesen Eingriffen ergäben sich folgende grünordnerische Ziele:

- Gestaltung der Straßenräume durch einzelne Laubbaumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und im Straßenbegleitgrün.
- Erhalt und Ergänzung der ortsbildprägenden Obstbaumbestände durch Pflanzungen an Erschließungswegen und auf der Ausgleichsfläche.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz nicht vorhanden sind.

Die Gartenflächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden mit einer Eingriffs- / Ausgleichsrelation von 1 : 0,5 ausgeglichen. Auch für nicht geschützte Obstbäume, die für die geplante Bebauung gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen nachzuweisen.

Die Bäume in den Vorgärten über 80 cm Stammumfang (entsprechend 25 cm Stammdurchmesser) sind nach der Baumschutzverordnung der Hansestadt Lübeck geschützt.

Da ausreichende Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Eingriffe, das heißt in den neuen WR-Gebieten, nicht nachgewiesen werden können, wurde die Hinzunahme einer Teilgebietsfläche B nötig. Diese derzeitige Grabefläche liegt am Rand des Naturschutzgebietes, wird dauerhaft aus der Nutzung genommen und als naturnahes Biotop angelegt. Auch die Ersatzpflanzungen werden größtenteils auf dieser Fläche erfolgen, die dann der natürlichen Sukzession zu überlassen ist.

6.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Alle Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie leistungsfähige Schmutzwasserleitungen sind vorhanden und werden im Zuge des weiteren Straßenbaus bzw. des Baus der privaten Wohnwege verlegt.

In den angrenzenden Straßen sind Regenwasserleitungen vorhanden, die teilweise nicht auf der Grundlage des Generalentwässerungsplanes der Hansestadt Lübeck von 1983 dimensioniert und gebaut worden sind. Demzufolge sind die Leitungen nicht in der Lage, das anfallende Regenwasser aus den neu zu bebauenden und zu versiegelnden Flächen aufzunehmen.

Aus diesem Grunde soll das anfallende Niederschlagswasser auf den neu ausgewiesenen Baugrundstücken und Verkehrsflächen nach Möglichkeit gebraucht, versickert bzw. mit zeitlicher Verzögerung in das vorhandene Regenwassernetz eingeleitet werden.

Das Straßenregenwasser der neuen Stichstraße muss dem Regenwassersystem des Libellenweges zugeführt werden.

6.6 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet haben sich im Laufe der Jahre eine Vielzahl unterschiedlichster Materialien für die Fassaden und Dächer entwickelt, die sich teilweise sehr negativ auf das harmonische Siedlungsbild auswirken. Um dieser Entwicklung in Zukunft vorzubeugen, besonders auch im Hinblick auf die Neubebauung, soll durch die Festsetzung von Materialien und Farben ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip bei gleichzeitig möglicher individueller Gestaltung der Baukörper erkennbar werden.

6.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 09.79.00 wird eine bauliche Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bewirkt, die zwangsläufig zu einer verkehrlichen Mehrbelastung des Gebietes führt. Die bauliche Verdichtung wird jedoch aus folgenden Gründen für vertretbar gehalten:

- sie entspricht den in § 1 BauGB festgelegten Grundsätzen der Bauleitplanung
- das Maß der Nutzung liegt auch bei voller Ausnutzung der baulichen Verdichtungsmöglichkeiten noch deutlich unter der in § 17 (1) BauNVO festgesetzter Obergrenze des zulässigen Maßes der Nutzung, eine zu starke Verkehrsbelastung wird durch Festsetzung von Einzel- bzw. Doppelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude im Plangeltungsbereich ausgeschlossen.

Des Weiteren sollte der Grad der Versiegelung auf den einzelnen Grundstücken weitestgehend minimiert werden. So sollten z. B. Garagenauffahrten bzw. sonstige Zufahrten als wassergebundene Decke bzw. aus Rasengittersteinen hergestellt werden.

Bei festgesetzten "Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" zu Gunsten einer größeren Anzahl von Wohneinheiten werden entsprechende Flächen am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Wendeanlage angeordnet.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes fallen folgende überschlägig ermittelte Kosten (ohne gesetzliche Mehrwertsteuer) an:

Gesamterschließung Stichstraße gemäß Angaben des Bereiches 5.661 Verkehr der Hansestadt Lübeck ca. 280.000 DM.

Die Kosten der Schmutzwasserentsorgung werden zum Teil durch Anschlusskosten der Neuanlieger gem. Entwässerungsbeitragssatzung der Hansestadt Lübeck gedeckt. Die verbleibenden Kosten werden durch den Gebührenhaushalt der Entsorgungsbetriebe refinanziert.

Die Finanzierung der Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck.

Das Herrichten der Ausgleichsflächen soll durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden. Es ist vorgesehen, dass für die Altanlieger keine Kosten entstehen. Die Umsetzung dieser Regelung ist vor Beschluss über die Satzung durch entsprechende vertragliche Regelungen oder Verwaltungsvereinbarungen zu sichern. Sollte dies nicht erfolgen, wäre eine Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken erforderlich. Ebenfalls sicherzustellen ist, dass die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit Beginn der Eingriffe erfolgt.

8. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

9. Hinweise

9.1 Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein mit Sitz in Schleswig spätestens vier Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

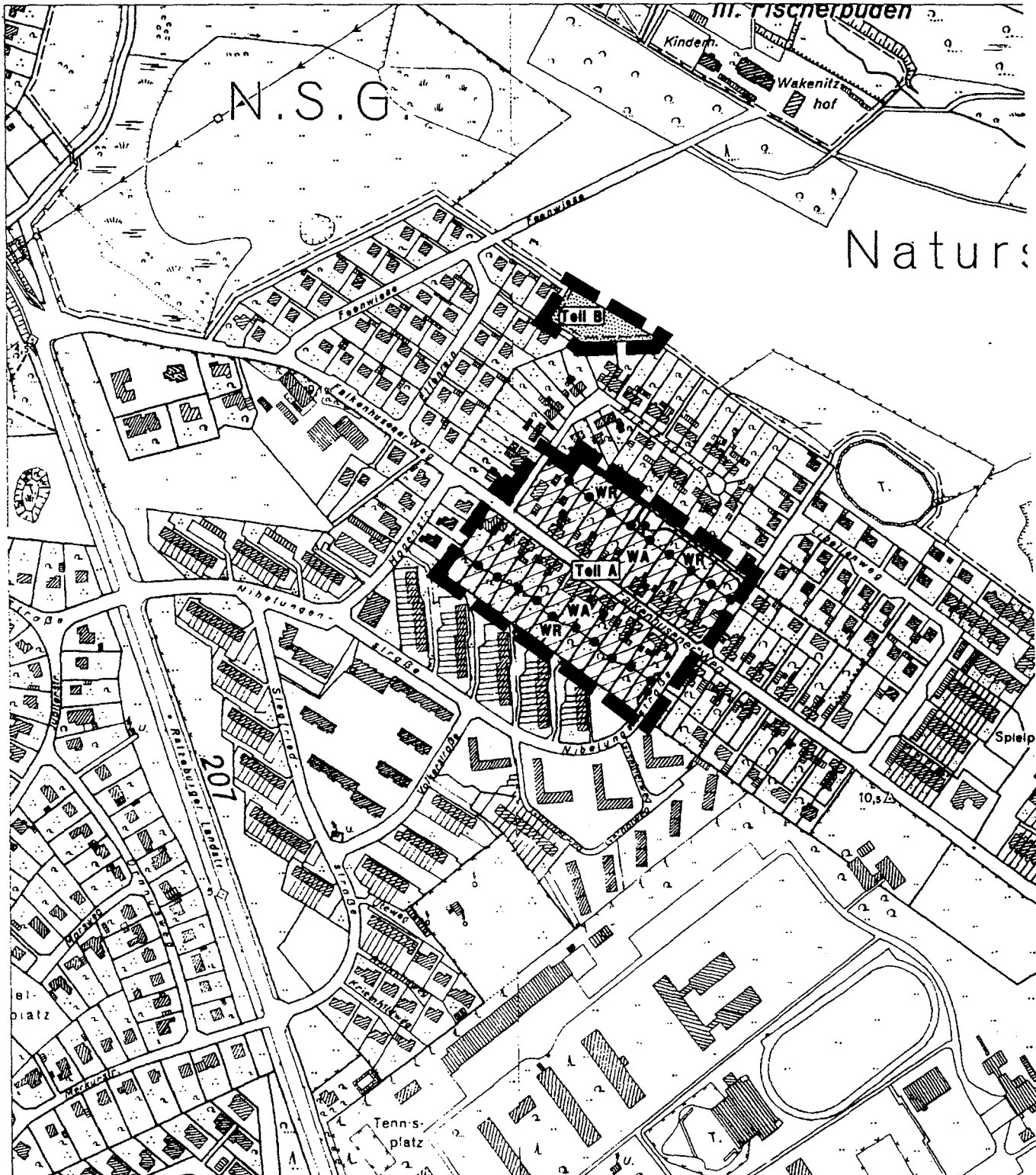
9.2 Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, unnormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten; Ausgasungen oder Rest alter Ablagerungen angetroffen, so ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet.

9.3 Den Bauherren wird empfohlen, bei der Ableitung anfallenden Regenwassers (Dachflächenwassers) die Möglichkeit zur Installation von Brauchwasseranlagen zu prüfen und diese ggf. installieren zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z. B. durch Kellerdrainagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes auszuschließen ist.






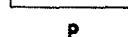

9.4 Den Bauherren wird empfohlen, zu Heizzwecken umweltfreundliche Brennstoffe und -techniken zu verwenden.

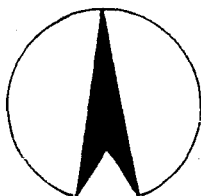
10. Übersichtsplan M. 1 : 5.000

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 09.79.00 FALKENHUSENER WEG



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grünflächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  WR Reine Wohngebiete
-  WA Allgemeine Wohngebiete
-  Strassenverkehrsflächen
-  P Öffentliche Parkplätze



M.1:5000

Anlage zur Begründung

GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM B-PLAN NR.09.79.00 - KURZTEXT

Bestandsaufnahme und Bewertung

Landschaftsbild: Die natürliche Topographie des Siedlungsgebiets ist weitgehend eben. Große Gärten mit zahlreichen Obstgehölzen sind die prägenden Grünelemente der Siedlung. Es sind keine Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftserleben vorhanden.

Böden und Wasserhaushalt: Die Sandböden sind gut wasserdurchlässig und für eine Versickerung geeignet. Der Versiegelungsgrad der Böden ist wegen des hohen Freiflächenanteils in der Siedlung relativ gering (unter 50%). Oberflächengewässer sind im B-Plan-Gebiet nicht vorhanden. Die Flächen sind in Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt von allgemeiner Bedeutung.

Vegetation und Lebensräume: Vorherrschend sind intensiv gepflegte Zier- und Nutzgärten. Die Obstbäume sind überwiegend von jüngerem und mittlerem Bestandsalter. Einige verwilderte Gartenpartien bieten kleinflächig Lebensräume für Vögel, Insekten und anderen Tiergruppen. Diese Siedlungsbiotope sind insgesamt von allgemeiner Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

- Freihalten von zusammenhängenden Gartenflächen von Bebauung
- Erhalt von wichtigen Einzelbäumen
- Begrünung der Straßen und ebenerdigen Stellplatzanlagen mit Bäumen
- Ausgleichsflächen im Teilgebiet B (Lage im NSG „Wakenitz“) mit ergänzenden Lebensraumfunktionen zum Naturschutzgebiet: Nutzungsaufgabe und Räumung des Grabelands, Schaffung von strukturreichen Sukzessionsflächen sowie Baumpflanzungen.

Zu erwartende Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft

Boden und Wasserhaushalt: Verlust und Zerstörung der oberen Bodenschichten, Verminderung der Grundwasserneubildung.

Vegetation und Lebensräume: Rodung von 30 Obstgehölzen, Verlust von naturnahen Gartenbereichen durch Parzellierung und Nutzungsintensivierung.

Landschaftsbild: Verlust der prägenden Gärten, Unterbrechung der offenen Blickbeziehungen innerhalb der Gärten.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (gemäß Runderlaß)

Die dauerhafte Versiegelung beträgt insgesamt 4.150m². Bei einer Flächenrelation von Eingriff zu Ausgleich von 1: 0,5 ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 2.075m² Fläche. Eine 2.070m² große Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Teilgebiet B nachgewiesen. Im B-Plan-Gebiet werden insgesamt 40 Bäume neu gepflanzt. Bei zeitgleicher Realisierung der beschriebenen Maßnahmen mit den Eingriffen wird der erforderliche Ausgleich erbracht.

Herstellungskosten der Bepflanzung in der Ausgleichsfläche: DM 20.000,000 brutto

Gez. Büro Ehlers, 12/00

DER BÜRGERMEISTER DER HANSESTADT LÜBECK
Fachbereich Stadtplanung-Bereich Stadt-
entwicklung-

Im Auftrag

Im Auftrag

Zahn

Bruckner

Dr.-Ing. Zahn

Bruckner

