

BEGRÜNDUNG

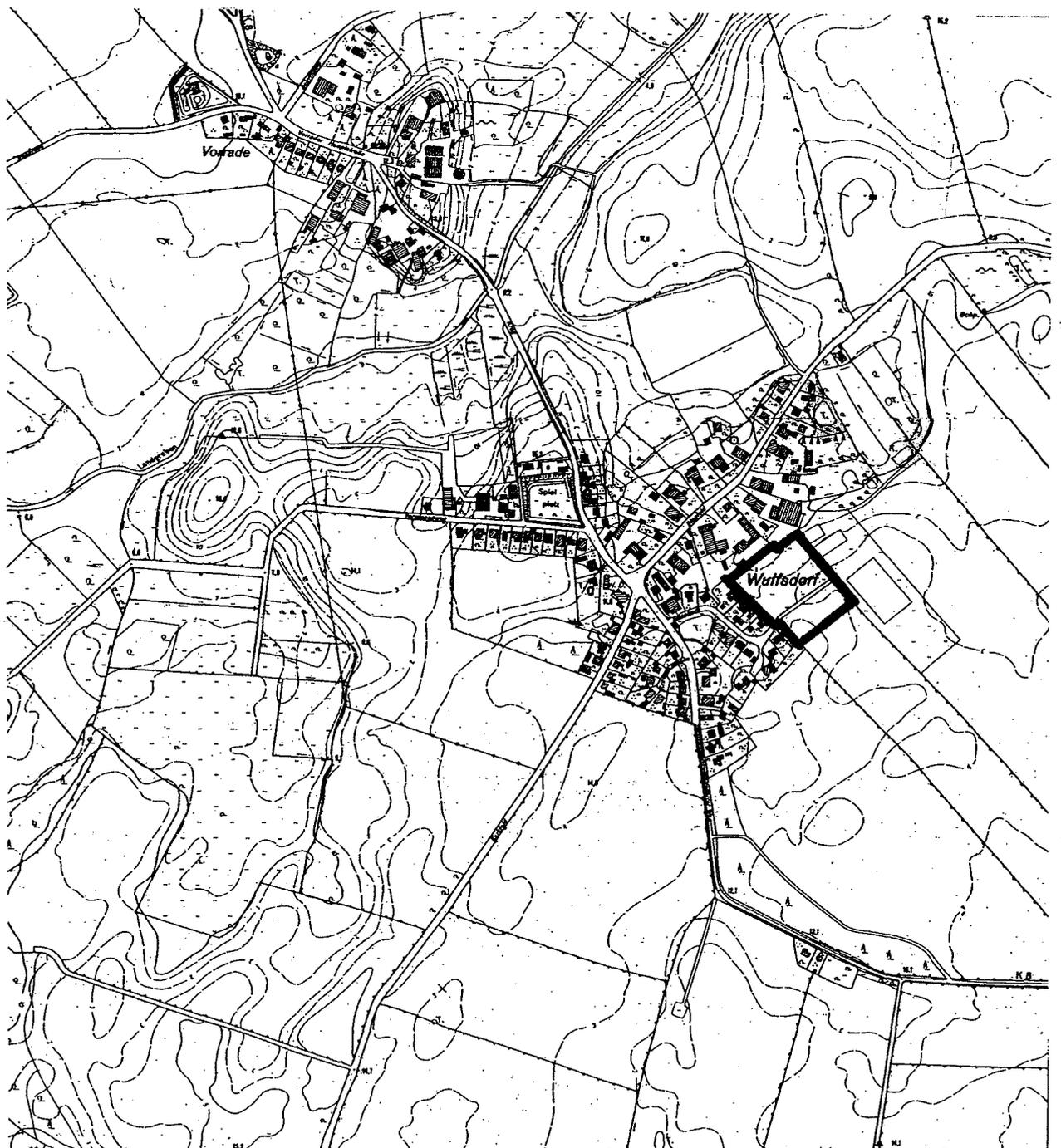
(§9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 11.02.00 – Wulfsdorf / Stiephörn

Fassung 5. Mai 2003

Übersichtsplan

Lageplan (1: 10.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 1,73 ha
- Wohngebiet	ca. 1,36 ha
- Verkehrliche Erschließung	ca. 0,11 ha
- Wasserfläche	ca. 0,01 ha
- private Grünflächen	ca. 0,17 ha
- Ausgleichsflächen (zugeordnet)	ca. 0,22 ha

1.2. Wohngebäude geplant 19

1.3. Einwohner zusätzlich ca. 57

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St.-Jürgen in der Gemarkung Wulfsdorf und umfasst Bereiche der Fluren 4 und 5. Er wird begrenzt durch die vorhandene Bebauung beidseitig der Straße Stiephörn im Südwesten, den vorhandenen Graben im Nordwesten und den Reitplatz im Nordosten.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke:

Flur 4: Flurstücke 88/8, 57/14 und 86/5 jeweils tlw.,

Flur 5: Flurstücke 18/8 und 33 jeweils tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

1229 wird Wulfsdorf als zum Kirchspiel Krummesse gehörendes Dorf im Ratzeburger Zehntregister erwähnt. Im Jahre 1300 erwirbt das Johannis-Kloster in Lübeck neben Blankensee und Beidendorf auch das Dorf Wulfsdorf. Die Schule in Wulfsdorf wird 1683 erstmalig erwähnt. Um 1700 umfasst Wulfsdorf 12 Bauernstellen von insgesamt rd. 115 ha Größe. Der Dorfumfang bleibt bis ca. 1950 bestehen. Erst danach erfährt Wulfsdorf umfängliche wohnbauliche Siedlungserweiterungen. Wulfsdorf hat ca. 400 Einwohner.

Die Flächen im Plangebiet präsentieren sich als intensiv genutzte Pferdekoppel bzw. als Ackerland. Im Nordosten verläuft ein tlw. verrohrter Graben. Davor liegt eine kleine Wiesenfläche mit wenigen Obstgehölzen. Durch das Plangebiet verläuft ein öffentlich gewidmeter Weg (Verlängerung der Straße Stiephörn, Flurstück 86/5 tlw.) mit Anbindung an einen Reitplatz. Die Fortsetzung des Weges wird nordwestlich von einem Knick begleitet, entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes stockt ebenfalls ein Knick. Weitere bedeutsame Grünstrukturen finden sich im Plangebiet nicht. Das Gelände ist weitgehend eben. Der Bereich nordwestlich des We-

ges fällt leicht zum Graben hin ab, während der östliche Teil sich ein wenig nach Südosten hin senkt.

3.2. Bisherige Festsetzungen

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

3.3. 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 und seiner 61. Änderung vom entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines kleinen Wohngebietes zu schaffen. Vorgesehen ist eine Bebauung vorwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern; in einem Teilbereich können auch Doppelhäuser entstehen. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, der Nachfrage nach Flächen für die vorgenannte Wohnform zu begegnen. Insgesamt sind 19 Grundstücke geplant. Die Bebauung gruppiert sich um zwei Wohnwege und eine Wendemöglichkeit am Ende der Haupterschließungsstraße.

Mit der Planung sollen im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung eines kleinen Baugebietes vorwiegend für Einfamilienhäuser auf großzügigen Grundstücken
- Sparsame Erschließung mit Stichwegen
- Ergänzung vorhandener Grünstrukturen
- Abschirmung der Bebauung zur freien Landschaft
- Einhaltung ausreichender Abstände zum alten Ortskern
- Renaturierung des verrohrten Grabens

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Planung sieht ein kleines, in sich abgeschlossenes Baugebiet in Verlängerung der Straße Stiephörn vor. Hier können ca. 19 Grundstücke vorwiegend für Einfamilienhäuser entstehen. In einem Teilbereich sind auch Doppelhäuser möglich.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den Vorstellungen zur Errichtung eines Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe und Unterstützung der geplanten Kleinteiligkeit des Gebietes sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,25 bei kleinen Grundstücken die gewünschte kleinteilige Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern. Die Einfügung der Be-

bauung in das Umfeld wird durch die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe sichergestellt.

Für das Baugebiet erfolgt eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Zur Unterstreichung des Planungswillens, ein Einfamilienhausgebiet zu entwickeln, sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Auch ist die Erschließung des Gebietes auf eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ausgelegt. Mehrfamilienhäuser würden hier aufgrund der deutlich höheren Einwohnerzahl und den entsprechenden infrastrukturellen Anforderungen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Um den Straßenraum nicht durch eine Vielzahl von Nebengebäuden zu zergliedern und Blickbeziehungen zum historischen Ortskern zu erhalten, erfolgen Festsetzungen zur Platzierung von Garagen und Nebengebäuden auf den Grundstücken.

Durch die gewählte Anordnung der Bebauung bleiben Sichtbezüge zum Ortskern erhalten, die bebaute Ortslage wird harmonisch arrondiert und die Aufwändungen für die Erschließung können minimiert werden.

5.2. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Stiephörn an den Wulfsdorfer Weg (Kreisstraße 8) mit Anbindung nach Vorrade und Blankensee. Eine Busverbindung besteht in Richtung Vorrade und nach Krummesse. Die Haltstellen befinden sich in der Straße Karkfeld in einer Entfernung von ca. 250 m zum geplanten Baugebiet. Das Erscheinungsbild eines Dorfgebietes bei der Erschließungsanlage soll erhalten bleiben. Die Erschließung des Plangebietes ist durch die Verlängerung der Straße Stiephörn als private Erschließungsanlage (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger) mit einer Wendeanlage vorgesehen. Das öffentlich gewidmete Flurstück in Verlängerung der Straße Stiephörn (Flurstück 86/5 tlw.) soll entwidmet werden. Zwei weitere private Wohnwege, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt sind, erschließen das nordwestliche Wohngebiet. Die Zugänglichkeit zum Reitplatz bei besonderen Veranstaltungen bleibt im vorhandenen Umfang über Geh- und Fahrrechte erhalten.

5.3. Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die Parkplätze werden im Rahmen der Erschließungsplanung in den Straßenraum integriert. Vorgesehen ist ein Streifen an der Nordwestseite der Erschließungsstraße. Der Querschnitt ist hierfür ausreichend. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. In Wulfsdorf sind in der Regel zwei Fahrzeuge je Haushalt vorhanden. Die tatsächlich erforderliche Stellplatzanzahl sollte vorgesehen werden. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen zwei Stellplätze je Grundstück in sinnvoller Anordnung.

5.4. Grün- und Freiflächen

Die Erschließung und Bebauung des geplanten Wohngebietes ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Parallel zum Bebauungsplan ist ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, in dem die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen detailliert beschrieben sind.

Die Zielvorstellungen und Aussagen dieses Fachbeitrags sind, soweit bauleitplanerisch relevant, im Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden zum Teil durch die Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen (Grabenrenaturierung, naturnaher Retentionsraum, Knickneuanlage). Für den zusätzlich erforderlichen

derlichen Ausgleich wird eine Fläche außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt. Diese liegt ca. 400 m südwestlich Wulfsdorf in der Gemarkung Wulfsdorf, Flur 6 und umfasst die Flurstücke 14 und 22/1 jeweils tlw.. Derzeit wird die Fläche intensiv als Weideland genutzt. Als Maßnahme ist Extensivierung vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet.

5.5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle notwendigen Einrichtungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon werden im Rahmen der Anschließung des Gebietes in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungssträgern angelegt.

Die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt für die Grundstücke über ein Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebietes. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund des Baugrundes nur eingeschränkt möglich. Bei den geplanten Anlagen handelt es sich um eine gemeinsame private Entwässerungseinrichtung. Das Becken ist entsprechend der hydraulischen Berechnung dimensioniert. Ein Überlauf mit Drosselung in den angrenzend verlaufenden Graben ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geplant. Die fachgerechte Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Anlagen wird durch die Erschließungsgemeinschaft sichergestellt. Die Entwässerung der Haupteinschließung ist über seitliche straßenbegleitende Versickerungsmulden in notwendiger Breite vorgesehen. Alle notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn eingeholt.

Die Schmutzwasserentsorgung übernehmen Freigefälleleitungen in Richtung der Straße Stiephörn. Dort ist ein gebietsbezogenes privates Pumpwerk geplant. Bei dem Betrieb des Pumpwerkes ist sicher zu stellen, dass Lärm- bzw. Geruchsmissionen die angrenzenden Wohngrundstücke nicht beeinträchtigen. Von dort wird das anfallende Schmutzwasser mittels einer privaten Druckrohrleitung in die im Wulfsdorfer Weg (westlich des Bahnhofs Blankensee) liegende Schmutzwasserleitung geführt. Eine Sicherung der Trasse der Druckrohrleitung zugunsten der Anlieger ist vor der Stellung des Entwässerungsantrags durch die Eintragung in das Baulastverzeichnis der Hansestadt Lübeck durchzuführen. Die fachgerechte Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Anlagen wird durch die Erschließungsgemeinschaft sichergestellt. Der Endpunkt der Freigefälleleitung wird so gebaut, dass bei späterer Errichtung einer öffentlichen Ortsentwässerung das Pumpwerk entfallen und ein Umschluss erfolgen kann.

5.6. Umweltschutz

5.6.1. Reitsport

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung und Reitsportbetrieb. Der Betriebsablauf findet im zentralen Bereich der Hofstelle statt. Dort sind die Stallungen und die Dungplatte. Dieser Bereich liegt über 100 m vom geplanten Baugebiet entfernt und wird durch die Reithalle abgeschirmt. In direkter Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet sind Außenreitplätze vorhanden. Durch den Reitbetrieb in der Reithalle sind für das Plangebiet keine Immissionen zu erwarten, da die Halle zum Baugebiet hin keine Öffnungen hat. Auf den Außenplätzen finden bei guter Witterung Reitbetrieb und Reitunterricht statt.

Die zu erwartenden Immissionen durch den Reitsportbetrieb wurden gutachterlich unter Anwendung der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) untersucht. Als regelmäßig stattfindende Lärmentwicklung wird hierbei von Kommunikationsgeräuschen durch Rufe des Reitlehrers und der Reiter über den gesamten Be-

urteilungszeitraum ausgegangen. Weiterhin wird angenommen, dass täglich Pflegemaßnahmen mit Treckern durchgeführt werden. Zur sicheren Seite hin wird sowohl innerhalb der Ruhezeiten als auch außerhalb der Ruhezeiten durchgängig von Reitbetrieb und Reitunterricht ausgegangen. Etwaige Geräusche wie Wiehern und Schnauben der Pferde o. ä. sind damit abgedeckt. Die anzuwendenden Beurteilungspegel bzw. Spitzenpegel bei Vorbeifahrt des Treckers sind überall eingehalten. Für besondere Veranstaltungen wie z. B. Turniere am Wochenende, Feiern am Abend o. ä. kann erfahrungsgemäß ohne detaillierten Nachweis davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse gem. 18. BimSchV eingehalten werden. Die geplante Wohnbebauung ist aus lärmschutztechnischer Sicht mit dem Betrieb der Reitsportanlage verträglich.

5.6.2. Landwirtschaftliche Betriebe

Westlich des Plangebietes an der Straße Blasfeld liegen zwei Hofstellen. Auf dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück findet keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt. In den Gebäuden sind Wohnungen bzw. Lager Räume vermietet. Auf der Hofstelle westlich des Plangebietes (Flurstück 61/6) beschränkt sich die Tierhaltung auf 100 Hühner und 100 Enten (Bodenhaltung) sowie zusätzlich in den Wintermonaten rd. 15 Rinder. Beeinträchtigungen des Baugebietes aus der Nachbarschaft zu den Hofstellen sind nicht zu erwarten. Lärmträchtige Anlagen wie z. B. Getreidetrocknungsanlagen o. ä. sind nicht vorhanden. Es besteht bereits eine direkte Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebäuden. Die Landwirtschaftskammer hat keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

5.7. Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften werden nur in geringem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zu erreichen und sie harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung, -form und -farbe), zu Fassaden (Wandgestaltung) sowie zu Einfriedungen getroffen.

6. Kosten und Finanzierung

Das gesamte Gebiet wird durch einen privaten Investor erschlossen und vermarktet. Für die Hansestadt Lübeck fallen keine Kosten an. Nach dem Anschluss an das öffentliche Schmutzwasser-Netz im Wulfsdorfer Weg wird ein Anschlussbeitrag in Höhe von ca. 58.000 € fällig.

7. Übersichtsplan

M 1 : 5.000

Anlage

Lübeck, 5. Mai 2003
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.611 -Stadtentwicklung

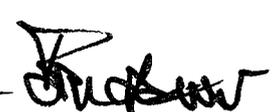
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

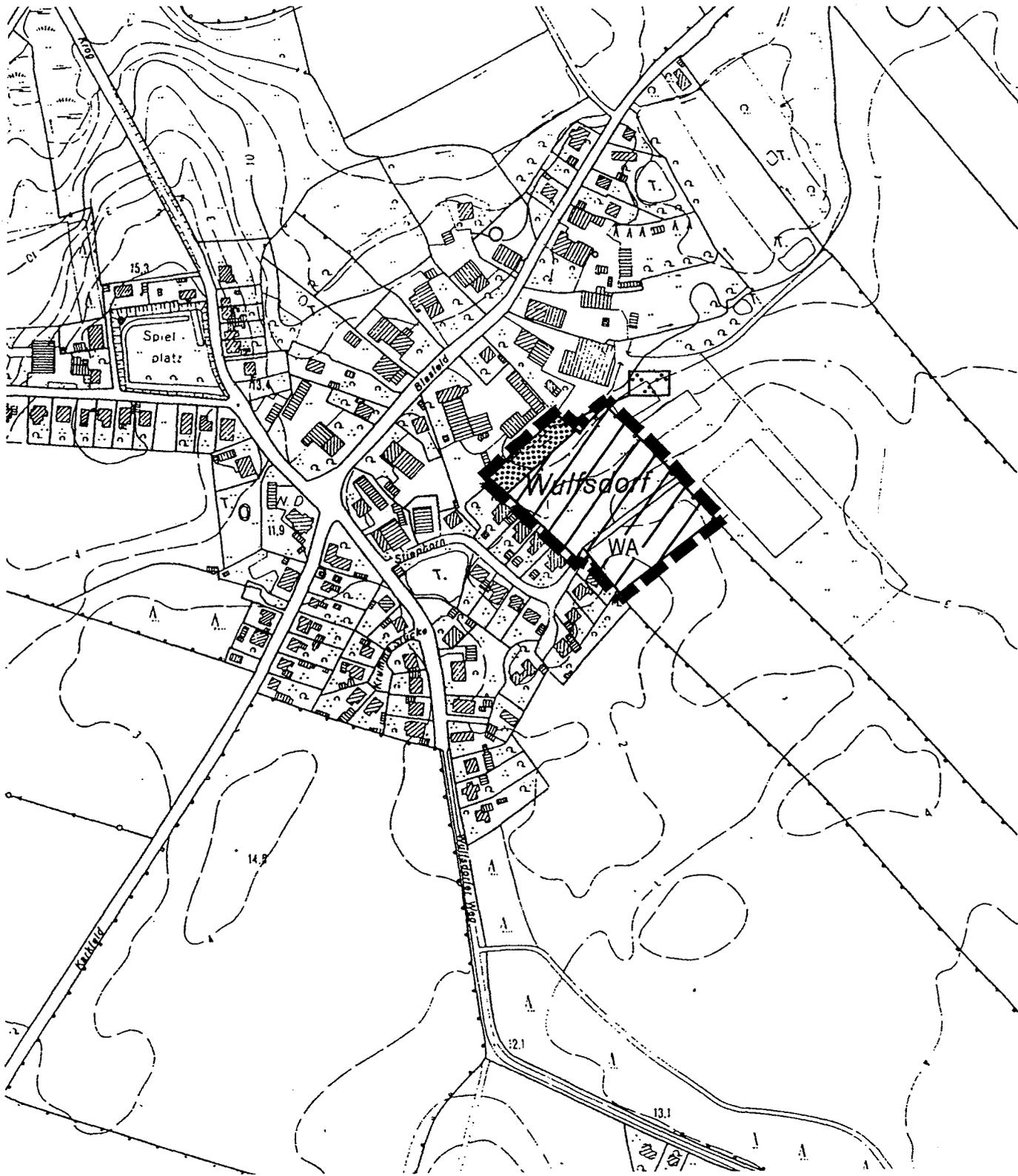
Im Auftrag




Boden
Bausenator


Bruckner

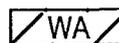
ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 11.02.00 WULFSDORF / STIEPHÖRN



Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereiches



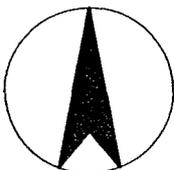
Allgemeine Wohngebiete



Grünfläche



Parkanlage



M. 1 : 5000