

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 13.01.00 - Krummesse-Stratenkoppel -
- Fassung vom 15. 4. 1982 -

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 5.7.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan und aus der 54. Änderung dieses Planes entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I, S. 21)
- Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9.12.1960 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Krummesse-Stratenkoppel - liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Krummesse, Flur 4.

Er erfaßt die lübschen Teile der nachstehenden Grundstücke:

Klempauer Straße	Nr. 21 - 35 (ungerade),
Beidendorfer Weg	Nr. 2 - 24 (gerade),
Stratenkoppel	Nr. 1 - 3 (ungerade),

den lübschen Teil der Straßenflächen des Beidendorfer Weges sowie folgende Flurstücke:

34, 43/10, 43/24, 45/3, 45/4, 45/16.

Da ein Teil der Vorgärten der Grundstücke Klempauer Straße Nr. 21 - 31 sowie die Hälfte der Straßenfläche des Beidendorfer Weges nicht zum Lübecker Stadtgebiet gehören, muß der für diese Teile verbindliche Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Krummesse (Kreis Herzogtum Lauenburg) in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan gesehen werden. Festsetzungs- und berechnungsmäßig bilden beide Teile eine Einheit.

Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet ist bisher lediglich entlang der Klempauer Straße und dem Beidendorfer Weg bebaut. In diesen beiden Gebieten befindet sich - mit Ausnahme einer Lagerhalle am Beidendorfer Weg - eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit geneigten Dächern. Die Gebäude an der Klempauer Straße sind überwiegend in den "Zwanziger Jahren", die Gebäude am Beidendorfer Weg um 1967 entstanden. Die bebauten Flächen sind entsprechend ihrer Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" anzusehen. Der bauliche Bestand bleibt erhalten und wird im künftigen B-Plan voll berücksichtigt.

Die gesamte Bebauung ist durch Hauptverkehrsstraßen (Beidendorfer Weg, Klempauer Straße, Lübecker Straße, Krummesser Landstraße, Kronsfordter Landstraße) mit dem übrigen Lübecker Stadtgebiet verbunden.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

3.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Neubebauung der früher landwirtschaftlich genutzten Fläche der Stratenkoppel sowie der rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung Klempauer Str. Nr. 21 - 35 mit ca. 30 Einfamilienhäusern.

Darüber hinaus soll er die städtebauliche Ordnung und

Einbindung der bereits bebauten Teile des Geltungsbereiches sichern. Hierzu werden u. a. die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

3.4 Planinhalte

3.4.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Sämtliche im Plangebiet befindlichen Gebäude bleiben in ihrem Bestand erhalten. Die Grundstücke der ca. 30 neu entstehenden eingeschossigen Einfamilienhäuser haben eine Größe zwischen 600 und 750 m². Die Gebäude sollen sich in der äußeren Gestaltung (Mauerwerk und Dachform) dem Dorfcharakter sowie der umgebenden Bebauung anpassen.

Entsprechend der Wohnnutzung der im Plangebiet bestehenden und geplanten Gebäude, wird der gesamte B-Plan-Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Da sich in den vergangenen Jahren in diesem Bereich bereits eine Nutzungsänderung vom Dorfgebiet (MD) in die o.g. Nutzung vollzogen hat, mußte der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Das gleiche gilt für das östlich angrenzende Gewerbegebiet (GE), das bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde und jetzt wieder als "landwirtschaftliche Nutzfläche" im F-Plan dargestellt worden ist. Das in ca. 250 m Entfernung zum B-Plan-Gebiet innerhalb der künftigen "landwirtschaftlichen Nutzfläche" gelegene Kalksandsteinwerk wurde abgebrochen.

Für den im B-Plangebiet ausgewiesenen Teil Beidendorfer Weg Nr. 2 ist in der textlichen Festsetzung nur die gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO) ausgeschlossen worden. Damit ist den im 54. Änderungsverfahren für den F-Plan von der IHK Lübeck vorgetragenen Bedenken bezüglich des dort bestehenden Betriebes der Fa. Wulff (siehe Begründung zum 54. F-Planänderungsverfahren) Rechnung getragen.

Für die Grundstücke Klempauer Straße Nr. 23, 25, 27, 29 und 31, die durch die Kreisgrenze in zwei Bebauungsplangebiete fallen (Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Krummesse und Bebauungsplan 13.01.00 der Hansestadt Lübeck) ist bei der Ermittlung der Grund- bzw. Geschößflächenzahl die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die in den beiden Bebauungsplänen als Baufläche festgesetzt ist. Eine überbaubare Fläche ist aus städtebaulichen Gründen und entsprechend der vorhandenen Bebauung nur auf Flächen, die im Bebauungsplangebiet der Hansestadt Lübeck liegen, festgesetzt.

3.4.2 Erschließung

Die Neubebauung wird durch die geplante Straße "Stratenkoppel" und zwei ca. 50 m lange Stichstraßen (Straße 528 und 529) erschlossen. Das vor-

handene Teilstück der Straße Stratenkoppel vom Beidendorfer Weg zum Grundstück Stratenkoppel Nr. 5 (Flurstück 45/16) ist in der Anlage befindlich und noch nicht endgültig hergestellt. Die Stichstraßen und Wendeanlagen werden mit Minimalquerschnitten ausgebaut. Die Erschließungsstraße erhält die Form eines Bügels mit zwei Anbindungen an den Beidendorfer Weg. In der Verlängerung der Stichstraße 528 entsteht ein ca. 5,0 m breiter kombinierter Geh- und Radweg, der das Baugebiet der Stratenkoppel und die am Beidendorfer Weg gelegenen Sporteinrichtungen mit den weiter südlich gelegenen Baugebieten verbindet. Der Verbindungsweg ist zur Erschließung der Neubebauung selbst nicht erforderlich und hat somit eine überörtliche Funktion.

3.4.3 Sport- und Spielflächen

Der zur Versorgung des Gebietes notwendige Kinderspielplatz entsteht nördlich der Straße "Stratenkoppel". Weitere Spiel- und Sportflächen befinden sich an der nördlichen B-Plan-Grenze am Beidendorfer Weg (außerhalb des Geltungsbereiches).

3.4.4 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Die für den Planbereich notwendigen Parkplätze entstehen in ausreichender Anzahl in Längsaufstellung entlang der neu auszubauenden Straße "Stratenkoppel". Parkplätze für die bestehende Bebauung an der Klemm-pauer Straße werden auf der gegenüberliegenden Straßenseite als Parktasche zusammen mit der im zukünftigen B-Plan Krummesse - Schulweg - ausgewiesene Neubebauung festgesetzt. Sämtliche notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Einfamilienhaus-Grundstücken unterzubringen.

3.4.5 Gestaltungsvorschriften

Das Neubaugebiet liegt am süd-östlichen Rand des "Dorfes" Krummesse. Um sich dem noch weitgehend erhaltenen typischen Dorfcharakter, der sich u.a. in der Form- und Farbgebung der Bebauung äußert, anzupassen, werden für die Neubebauung gestalterische Festsetzungen getroffen.

3.4.6 Bestehende Knicks

Die für die gesamte Umgebung typische Knicklandschaft soll im Bereich des Bebauungsplangebietes weitestgehend erhalten bleiben. Um die Bebauung mit Einfamilienhäusern verwirklichen zu können, muß ein Teilstück des Knicks von ca. 120 m Länge

gerodet werden. Die Zustimmung der unteren Landschaftspflegebehörde hierzu liegt vor.

3.4.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Nach Angabe des Ministers für Wirtschaft und Verkehr ist auf der Landstraße 221 (Klempauer Straße) mit ca. 6000 Kfz/24 h zu rechnen. Hieraus ergibt sich eine mittlere stündliche Verkehrsmenge:

$$\text{tags} = \frac{6000 \cdot 0,9}{16} = 340 \text{ Fahrzeuge}$$

$$\text{nachts} = \frac{6000 \cdot 0,1}{8} = 75 \text{ Fahrzeuge}$$

Dieses Verkehrsaufkommen erzeugt einen äquivalenten Dauerschallpegel in 25 m Abstand von der Mittelachse der Fahrbahn von

57,5 dB (A) am Tage

50 dB (A) in der Nacht (Bild 1 DIN 18005)

Für die geplante Bebauung kann eine Schallpegelminderung aus der Entfernung (Bild 3 Vornorm DIN 18005) von 3 - 6 dB (A) angenommen werden, so daß mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von

54 dB (A) am Tage \leq 55 dB (A)

48 dB (A) in der Nacht \geq 40 dB(A)

gerechnet werden muß.

In den Nachtstunden wird der in der Vornorm zur DIN 18005 festgelegte Planungsrichtpegel von 40 dB (A) um 5 - 8 dB (A) überschritten. Zum Abbau dieser Überschreitungen sind für die Wohngebäude Fenster mit Isolierverglasung vorzusehen. Die Pegelminderung beträgt dadurch 10 dB (A).

Für die nördlich des Plangebietes gelegene Tennisanlage sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

3.5 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet (Durch Änd. von MD in WA)	ca. 45 500 m ²
Gesamtverkehrsfläche	ca. 5 750 m ²

Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca.	800 m ²
Wohneinheiten (WE)	ca.	21 (Bestand)
	ca.	32 (neu)
	ca.	53 (gesamt)
Einwohner (WE x 3)	ca.	63 (Bestand)
	ca.	96 (neu)
	ca.	159 (gesamt)
Parkplätze		16

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten und in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden. Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

4.1 Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als enteignungsgleiche Eingriffe im Sinne von Artikel 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

4.2 Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen.

Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Im Beidendorfer Weg sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden.

In den geplanten Straßen "Stratenkoppel", "Nummer 528 und 529", sind alle zuvor genannten Leitungen vorgesehen.

5.1 Die Grundstücke unter der im Bereich des Bebauungsplangebietes zur Zeit noch vorhandenen Hochspannungsleitung sind nur beschränkt bebaubar. Die Leitung soll aus diesem Grund-

Stadt Lübeck - Amt 60 - Kopie - 3107 - Hansestadt Lübeck - Amt 60 - Kopie - 3107 - Hansestadt Lübeck - Amt 60 - Kopie - 3107 - Hansestadt Lübeck - Amt 60 - Kopie - 3107 -

de auf Kosten der Grundstückseigentümer unterirdisch verlegt werden; die erforderlichen Leitungsrechte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

- 5.2 Die Trinkwasserversorgung wird über die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Krummesse sichergestellt. Die rechtliche Grundlage für den Anschluß des Plangebietes wird durch die Gemeinde Krummesse herbeigeführt. Die Gemeinde Krummesse und die Hansestadt Lübeck haben am 16. 9. 1979 eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Übertragung der öffentlichen Aufgabe der Abwasserbeseitigung für den Lübecker Ortsteil Krummesse geschlossen. Nach dieser Vereinbarung geht die vorbezeichnete Aufgabe von der Hansestadt Lübeck mit Wirkung vom 1. 1. 1977 auf die Gemeinde Krummesse über. Der Gemeinde Krummesse ist in der Vereinbarung die Befugnis übertragen worden, den Anschluß- und Benutzungszwang sowie die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für das Vertragsgebiet durch Satzungen zu regeln.

Die Kapazität der bestehenden Zentralkläranlage reicht für den Anschluß des Gebietes Krummesse - Stratenkoppel nicht aus. Die Zentralkläranlage ist zu erweitern. Der Ausbau der Kläranlage durch die Gemeinde Krummesse erfolgt seit Vorliegen der wasserrechtlichen Genehmigung ab 1982.

6. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen sowie ihre vorgesehene Finanzierung

6.1 Straßenausbau	ca. DM 520.000,--
6.2 Herstellung des Kinderspielplatzes	<u>ca. DM 40.000,--</u>
Gesamtkosten	ca. DM 560.000,--

Die Erschließung wird durch Erschließungsvertrag einem Erschließungsträger übertragen. Der städtische Anteil in Höhe von 10% = 56.000,-- DM soll über den Sammelansatz "straßenbautechnische Erschließung" finanziert werden.

6.3 Kosten der Trinkwasserversorgung und der Schmutz- und Regenwasserentsorgung

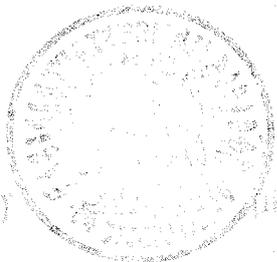
Die Kostenübernahme für die Erstellung der Trinkwasserversorgung und der Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird durch den Bauträger erfolgen und vertraglich zwischen diesem und der Gemeinde Krummesse abgesichert. Für die Schmutzwasserentsorgung müssen auch die Kosten für die Vorflutleitungen und anteilige Kosten für die Erweiterung der Kläranlage mit übernommen werden.

61 - Stadtplanungsamt
Lübeck, den 15. APR. 1982

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

(Handwritten signature)

 (Schmidt) *(Handwritten signature)* (Friedrich)



(nōhbeishō)

(shūmō)