

## BEGRÜNDUNG

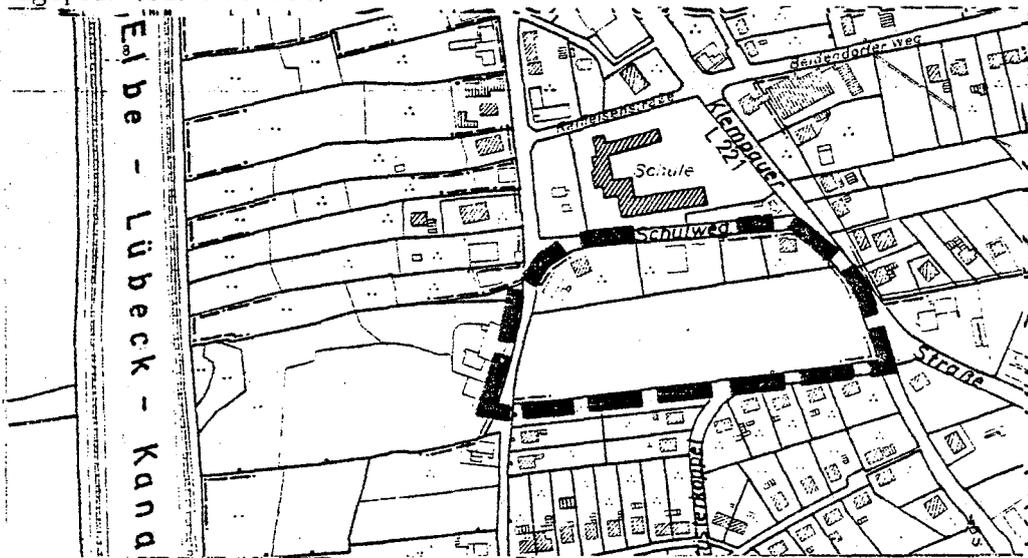
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 13.02.00 - Schulweg/Küsterkoppel -

- Fassung vom 17. 1. 1983 -

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5 000)



### I. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03. 12. 1976 (BGBl. I, S. 3281) und Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979 (BGBl. I, S. 949)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15. 09. 1977 (BGBl. I, 1977, S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 30. 07. 1981 (BGBl. I, S. 833)
- Bundesbaugesetz (BBauG 1976/79) § 9 (4) in Verbindung mit § 82 Landesbauordnung Schl.-H. (LBO), vom 24.02.1983 (GVBl.f. Schl.-H., Nr. 5, S. 86).

## 2. STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

### 2.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet 1.930 ha

Verkehrsflächen (gesamt) 0,1140 ha

Wohnungsbaugebiete (WA) 1.816 ha

2.2 Wohnungen gesamt 24

vorhanden 5

in freistehenden Einfamilienhäusern (geplant) 19

2.4 Einwohner (geplant) 66

(3,45 P/Familie x 19)

### 2.3 Ruhender Verkehr

2.3.1 Stellplätze 24

2.3.2 Parkplätze 10

### **3. PLANGEBIET**

Der räumliche Geltungsbereich liegt im  
Stadtteil St. Jürgen, Ortsteil Krummesse  
Gemarkung Krummesse  
Flur 4

Er umfaßt folgende Grundstücke:

Schulweg: 2 - 8  
Lange Reihe: 9 - 15  
Klempauer Str. 24

### **4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke gehören zum Ortsteil Krummesse. Krummesse war ursprünglich ein reines Bauerndorf. Durch die nahe Lage zur Großstadt Lübeck haben sich hier in den letzten 50 Jahren auch Wohngebiete entwickelt. Einfamilienhausgrundstücke grenzen unmittelbar an die noch vorhandenen Bauernhöfe an. Diese Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist allseitig umbaut, im Norden, Osten und Süden mit 1-geschossiger Wohnbebauung und im Westen mit einer landwirtschaftlichen Hofbebauung.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird von der Klempauer Straße (L 221) tangiert. Sie ist eine Durchgangstraße. Nach der Verkehrszählung des Tiefbauamtes von 1978 ist auf dieser Straße mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 3440 Kfz/24 h zu rechnen.

#### **4.2 Bisherige Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13.02.00 - Schulweg / Küsterkoppel sind bisher noch keine Festsetzungen durch einen verbindlichen Bauleitplan getroffen worden.

### **5. PLANUNGSGRUNDSÄTZE**

#### **5.1 Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um weitere Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Eine Verdichtung dieses Bereichs ist zudem erforderlich, um eine wirtschaftliche Nutzung der von der Gemeinde Krummesse bereits errichteten oder noch im Bau befindlichen Infrastruktureinrichtungen (Wasserwerk) zu unterstützen.

## 5.2 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 56. Änderung entwickelt worden.

## 6. INHALT DER PLANUNG

### 6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke fest.

Um den "dörflichen" Charakter zu erhalten und der Entwicklung, wie unter Pkt. 4.1 beschrieben, Rechnung zu tragen, wurde für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ein WA-Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern festgesetzt. Die getroffene Festsetzung schließt in diesem Falle das Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft (hier Hofstelle mit nur geringer nicht mehr ausbaufähiger Tierhaltung) nicht aus.

### 6.2 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die "Klempauer Straße" (Landstraße L-221 Ortsdurchfahrt) sowie über die Straßen "Schulweg", "Küsterkoppel" und "Lange Reihe". Beide sind vorhandene Erschließungsstraßen.

Das Baugebiet ist durch die vorhandene Einrichtung des öffentlichen Personennahverkehrs (Buslinie Nr. 14 - Krummesse - Klempauer Straße) erschlossen.

### 6.3 Stellplätze, Garagen, Parkplätze,

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einer Mindestanzahl von 24 Stellplätzen zu rechnen. Sie sind nicht in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für die Grundstücke A - F ist eine Fläche an der Küsterkoppel für die Unterbringung von 6 Stellplätzen bzw. 6 Garagen festgesetzt worden. Durch diese Festsetzung soll die Wohnruhe im Bereich der genannten Grundstücke sichergestellt werden.

Die Einrichtung von Stellplätzen bzw. Garagen wurde aus diesem Grunde in diesem Bereich ausgeschlossen, Teil B I.2.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 1/3 der zu erwartenden Stellplätze zusätzlich als Parkplätze (P) ausgewiesen (Runderlaß des Innenministers vom 16.06.1978), außer diesen Parkplätzen (hier 8 P) wurden 2 Parkplätze, die im Bebauungsplan 13.01.00 - Krummesse /Stratenkoppel - nicht nachgewiesen werden konnten, ausgewiesen. An der Straße Schulweg wurden 6 P und an der Straße Küsterkoppel 4 P festgesetzt.

#### 6.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Regen- und Schmutzwasserleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind in den den Bebauungsplan umfassenden Straßen vorhanden. Bei dem Teilstück der Straße "Lange Reihe" und Parkstreifen an den Straßen "Schulweg" und "Küsterkoppel" handelt es sich nicht um erschließungsbeitragsfähige Anlagen. Die Straßen besaßen bereits in der Vergangenheit Erschließungsfunktion und sind den damaligen Bedürfnissen entsprechend hergestellt.

##### 6.4.1 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.

#### 6.5 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

##### 6.5.1 Viehhaltung

Außerhalb des Geltungsbereichs (Lange Reihe 22) des vorliegenden Bebauungsplanes, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zum festgesetzten WA-Gebiet, liegt eine Hofstelle mit geringer Viehhaltung (15 - 18 Kühe, 2 - 3 Mastschweine, 12 Pferde und etwa 40 Hühner). Hinsichtlich der geringen Viehhaltung sind Emissionen (Geruch und Lärm), die auf das geplante WA-Gebiet negativ einwirken könnten, nicht vorhanden. Es ist auch nicht damit zu rechnen, daß solche in der Zukunft auftreten. Eine Massentierhaltung, wie Schweine-, Rinder- oder Hühnerzucht im großen Stil, ist auf der Hofstelle nicht mehr möglich. Die zukünftige Entwicklung in dieser Richtung ist bereits durch die vorhandene Wohnbebauung, die in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hofstelle steht, verbaut. Die erforderlichen Flächen für die Festsetzung von Sicherheitsabständen (VDI-Richtlinien 3471/2) sind nicht mehr vorhanden. Aus diesen Gründen ist die getroffene Festsetzung - WA-Gebiet - gerechtfertigt.

##### 6.5.2 Lärmschutz

Nach der Verkehrszählung des Tiefbauamtes v. 1978 ist auf der Landstraße 221 (Klempauer Straße) mit ca. 3440 Kfz/24 h zu rechnen. Hieraus ergibt sich eine mittlere stündliche Verkehrsmenge:

tags =	$\frac{3440 \cdot 0,9}{16} =$	193 Fahrzeuge
nachts =	$\frac{3440 \cdot 0,1}{8} =$	43 Fahrzeuge

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

54 dB (A) am Tage  
47 dB (A) in der Nacht (Bild 1 DIN 18005)

Für die geplante Bebauung im Bereich I (s. Planzeichnung Teil A) kann eine Schallpegelminderung

- a) aus der lockeren, offenen Bebauung und
- b) aus dem Bewuchs

des Bereiches II 7 dB (A) nach der Vornorm 18005, Abs. 3.3.1 und 3.3.2 angenommen werden, so daß mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von tags =  $54 - 7 = 47$  dB (A) zul. 55 dB (A) und nachts =  $47 - 7 = 40$  dB (A) = zul. 40 dB (A) gerechnet werden muß.

Für die geplante Bebauung im Bereich II, in einer Tiefe von ca 100 m, wird der für die Nachtstunden in der Vornorm zur DIN 18005 festgelegten Planungspegel von 40 dB (A) um 7 dB (A) überschritten. Zum Abbau dieser Überschreitungen sind für die Wohngebäude Fenster mit Isolierverglasung vorzusehen. Die Pegelminderung beträgt dadurch über 10 dB (A).

#### 6.6 Gestaltungsvorschriften

Das Neubaugebiet liegt im Zentrum des Dorfes Krummesse. Um sich dem noch weitgehende erhaltenen typischen Dorfcharakter, der sich u.a. in Form- und Farbgebung der Bebauung äußert, anzupassen, werden für die Neubebauung gestalterische Festsetzungen getroffen.

#### 6.7 Vorhandene Knicks

An den Straßen "Lange Reihe" und "Küsterkoppel" befinden sich Knicks in einreihiger Bepflanzung. Der biologische Wert dieser Knicks als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist durch die angrenzende vorhandene Bebauung dermaßen herabgesetzt, daß er kein sinnvolles Biotop, gemessen an Knicks in freier Landschaft, darstellen kann. Diese Knickfragmente können durch siedlungsnahes Grün ersetzt werden.

#### 6.8 Böschung

Durch die erforderlich gewordene Verbreiterung der Straße "Lange Reihe" ist die Zurücknahme der Böschung auf dem Grundstück "Lange Reihe" Nr. 11 - 15 notwendig. Die Grundstückseigentümer haben die Böschung zu dulden, um kostenaufwendige Stützmauern zu vermeiden.

## 7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Infrastruktursicherung

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9 a BBauG nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BBauG.

### 7.2 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.

## 8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

a) Ausbau der Straße Lange Reihe	50.000,-- DM
Grunderwerb	2.700,-- DM
b) Herstellung der Parkstreifen (Schulweg und Küsterkoppel)	26.000,-- DM
Grunderwerb	3.600,-- DM
Gesamt:	<hr/> 82.300,-- DM

In dem bis 1986 festgeschriebenen Investitionsplan sind die Kosten nicht enthalten.

## 9. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Erschließungsbeiträge fallen für die Hansestadt Lübeck nicht an, siehe Punkt 6.4.

61 - Stadtplanungsamt  
Lübeck, den 17. 1. 1983  
Tho/H./Sch/Dü

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Schmidt



iedrich