

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte:

Bebauungsplangebiet	ca. 7,4030 ha
Wohnbaugebiete	ca. 5,6430 ha
Grünflächen	ca. 0,8140 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,9210 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,0250 ha

1.2 Wohngebäude gesamt	ca. 64
Wohngebäude vorhanden	ca. 34
Wohngebäude geplant	ca. 30

1.3 Einwohner zusätzlich (ca. 3,0 E je Haushalt) ca. 100

1.4 Parkplätze öffentlich ca. 20

2. Plangebiet

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

Das Plangebiet umfaßt die folgenden Grundstücke der Gemarkung Krummesse, Flur 4:

Lange Reihe Nr. 23, 25, 27 sowie die Flurstücke 113/17, 113/13 u. 113/15

Krummesser Mühlenweg Nr. 1 - 27 (ungerade Nummern)
Nr. 14 A - 22 (gerade Nummern)

Taterweg 3 - 7 (ungerade Nummern)

Kählstorfer Weg Nr. 22 - 28 (gerade Nummern)
Nr. 40 und 42 sowie die Flurstücke 117/4, 114/4, 114/12, 114/10 u. 115/8

sowie die zum Gemeindegebiet der Hansestadt Lübeck gehörenden öffentlichen Verkehrsflächen

Lange Reihe	Flurstücke 136/3
Krummesser Mühlenweg	Flurstück 134/1
Taterweg	Flurstück 133/1
Kählstorfer Weg	Flurstück 152/1

Das Plangebiet liegt im Krummesser Siedlungszusammenhang in der äußersten Südwestecke, naturräumlich auf einer plateauartigen Fläche, die in das diluvial geprägte Stecknitztal (heute Elbe-Lübeck-Kanal) hinter einer Hangkanten-Bebauung nach Westen und Süden um ca. 15 m steil abfällt.

Nördlich an das Planungsgebiet grenzt die Niederung der Flachsröße an, die sich vom Kählstorfer Weg bis zu den Grundstücken an der Langen Reihe erstreckt. Im westlichen Teil dieses Feuchtbiotops ist ein Teich vorhanden, in seinem südöstlichen Teil ein Waldstreifen, der durch seine besondere Ausprägung und Lage die Flachsröße landschaftlich prägt.

Die Südgrenze des Planungsbereiches bildet ein zwischen Taterweg und Kählstorfer Weg auf einem Wall verlaufender Knick als Übergang zur freien Landschaft. Westlich grenzt der Planungsbereich an die Straße Lange Reihe.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der überwiegende Planbereich ist als Kleinsiedlung nach dem 2. Weltkrieg bebaut worden. Im Laufe der Zeit ist jedoch die Kleinsiedlungsnutzung in ihrer Nutzungseigenart weitgehend aufgegeben worden. Die heute vorhandene Nutzungsart entspricht einem Reinen Wohngebiet. Die vorhandenen Grundstücke sind entsprechend der früheren Kleinsiedlungsnutzung, gemessen an normalen Einfamilienhausgrundstücken, überdurchschnittlich groß (ca. 2.000 m² bis 2.500 m²) und entsprechen insofern nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Wünschen der Eigentümer und Bauwilligen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für das Plangebiet ist bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt worden.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des vorliegenden Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Krummesse der Hansestadt Lübeck und aus dem Teillandschaftsplan für Gesamt-Krummesse entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um auf rückwärtigen Grundstücksteilen zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau innerhalb bereits bebauter Bereiche zur Verfügung zu stellen.

Durch eine situationsverträgliche bauliche Verdichtung soll auf den nach heutigen Maßstäben zu großen Baugrundstücken ein Beitrag zur Schonung freier Landschaftsteile geleistet werden, außerdem sollen die örtlichen Infrastruktureinrichtungen besser ausgelastet werden.

Der Bebauungsplan soll auch dazu beitragen, den akuten Mangel an Wohnraum in der Hansestadt Lübeck zu mildern und die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb nach dem BauGB-Maßnahmengesetz durchgeführt.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Realisierung von Einzelhäusern,
- Berücksichtigung flächen- und kostensparender Ansätze bei der Siedlungs- und Erschließungsstruktur,
- Berücksichtigung der ortstypisch vorhandenen, offenen Bebauung durch Vermeidung einer Riegelwirkung mit hoher Dichte,
- Wahrung des dörflichen Charakters mit offenen Einzelhausstrukturen,
- Schutz des angrenzenden Biotops (Flachsgröße) durch eine grüne Pufferzone und Beschränkung der Bautiefe vom Krummesser Mühlenweg.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Es ist vorgesehen, die im Plangebiet vorhandene offene Bebauung mit Einfamilienhäusern (ehemalige Kleinsiedlungen) auf rückwärtigen Grundstücksteilen mit einer landschaftlich und städtebaulich verträglichen Bebauung zu ergänzen.

Dabei ist nach dem vorliegenden Teillandschaftsplan von Krummesse zum Schutz des angrenzenden Biotops, der sogenannten Flachsgröße, die Besiedlungstiefe vom Krummesser Mühlenweg beschränkt.

Die Neubebauung als Doppelreihe locker gestaffelter, freistehender Einfamilienhäuser an der Planstraße 607 selbst soll hier eine Riegelwirkung vermeiden und die baukörperliche Anordnung auf mindestens 500 m² großen Grundstücken durchlässig sein.

Die Altbebauung nördlich am Krummesser Mühlenweg stellt als ehemalige Kleinsiedlung bezüglich baukörperlicher Gestaltung und Anordnung ein qualitativvolles städtebauliches Ensemble dar, dessen Eigenarten bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen z.B. durch Haupthausverlängerung oder Anbauten mit abgeschlepptem Dach zu berücksichtigen sind. Dies gilt auch entsprechend für die Altbebauung im übrigen Planungsgebiet.

Zur Vermeidung einer Verbauung der Gärten werden Umfang und Anordnung von Nebenanlagen beschränkt.

Um die Siedlungs- und Verkehrsdichte ortsverträglich zu halten und ein Mindestmaß an Landschaft und Gartenflächen zu sichern, ist die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt und die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, zugunsten der funktionalen Stärkung der Krummesser Ortsmitte und zur Erhaltung des reinen Wohngebietscharakters im Planungsgebiet und seiner Wohnruhe.

5.2 Erschließung

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke am Krummesser Mühlenweg erfolgt vom Kählstorfer Weg. Die Planstraße Nr. 607 wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

Dieser soll als Fuß- und Radweg zur Verfügung stehen. Für den Ringschluß der Versorgungsleitungen und die Aufnahme der Entwässerungsleitung ist die Wegeparzelle erforderlich.

Das Baugebiet ist über den Kählstorfer Weg an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Im Kählstorfer Weg soll entsprechend seiner vorhandenen räumlichen Eigenart als langgestreckter Anger mit Rasenstreifen und Baumgruppen angelegt werden.

Ca. 500 m entfernt befindet sich an der Klempauer Straße die nächste Haltestelle des städtischen Buslinienverkehrs.

5.3 Stellplätze, Garagen, Parkplätze

Die Stellplätze und Garagen sind den Baugrundstücken zugeordnet. Die erforderlichen Standorte sind angegeben. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze/Garagen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in den vorhandenen Straßen auf den Seitenstreifen bzw. der neuen Planstraße 607 vorgesehen bzw. vorhanden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Entwässerung sowie die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen für Elektrizität und Telefon sind vorhanden bzw. werden im Zuge des weiteren Straßenausbaus verlegt. Die entwässerungstechnische Erschließung liegt in den Händen der Gemeinde Krummesse. Die Entwässerung erfolgt zur Kläranlage am Taterweg und ist durch Abwasserabnahmevertrag vom 16.09.1976 von der Hansestadt Lübeck auf die Gemeinde Krummesse übertragen worden. Die Wärmeversorgung ist mit Einzelfeuerungsanlagen vorgesehen, da eine zentrale Wärmeversorgung für dieses Wohngebiet unwirtschaftlich und nicht durchsetzbar wäre.

5.5 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen (Emissionen-Viehhaltung)

Ca. 80 m südwestlich des Plangebietes liegt ein aufgegebener landwirtschaftlicher Hof, der vorübergehend mit einer Viehhaltung eines Fremdbetreibers belegt ist. Die von diesem Betrieb ausgehenden Emissionen haben bisher zu keinen Beeinträchtigungen der im Plangebiet lebenden Einwohner geführt. Einer Änderung der Betriebsart bzw. Betriebsweise mit der Folge höherer Emissionen, die zu Nutzungseinschränkungen führen könnten, steht bereits jetzt eine außerhalb des Plangebietes mit 45 m nördlich und 60 m westlich wesentlich näher zum Hofstandort liegende Wohnbebauung entgegen. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist der Betrieb schon zum gegenwärtigen Zeitpunkt in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt; zudem wird eine beabsichtigte neue Wohnbebauung auf der unmittelbar angrenzenden Möhlenkoppel und die Umnutzung der Hofgebäude zu Wohnungen (Gemeindegebiet Krummesse) zur Aufgabe desselben führen.

5.6 Grünflächen

Das Plangebiet grenzt mit seinem nördlichen Rand an einen naturräumlich bemerkenswerten Niederungsbereich mit Biotopqualität, die sogenannte Flachsröße. Sie ist Teil eines vom Kiesteich an der Beidendorfer Straße in südwestlicher Richtung zur Bornmühle und Krummesser Schleuse verlaufenden, die Krummesser Siedlungsbereiche gliedernden Grünzugs, der im Flächennutzungsplan beider Gemeinden Krummesse-Lauenburg und Hansestadt Lübeck enthalten ist.

Diesen Grünzug mit der Flachsröße im Siedlungszusammenhang des Planbereichs erlebbar zu machen und ihn fortzuführen zur Bornmühle /Möhlenkoppel und Schleuse, ist Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Über private Grünflächen und Festsetzungen auf Baugrundstücken soll über die Planstraße 607 im westlichen Teil des Geltungsbereichs einerseits eine Grüne Verbindung zur Möhlenkoppel /Bornmühle (Krummesser Balkon) hergestellt werden, andererseits eine ausreichende Pufferzone zur Flachsröße gesichert werden.

Der erhaltenswerte und eingemessene Baumbestand im Bereich der Straßen und rückwärtigen Grundstücksflächen ist durch entsprechende Festsetzungen im Planteil A gesichert.

5.7 Ausgleichsflächen u. -maßnahmen

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im Bebauungsplan 13.03.00 wird mit den Neubauf Flächen nicht unwesentlich in Natur und Landschaft, eingegriffen. Über die Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist gemäß §§ 8/8a BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden.

Der parallel zum Bebauungsplan entwickelte Gründordnungsplan (GOP) hat diese Sachlage berücksichtigt und die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Detail festgelegt. Der GOP ist in Kurzfassung als Anlage Teil der Begründung.

Die Zielvorstellungen und Aussagen dieses GOP's sind - soweit bauleitplanerisch relevant - im Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. durch die Festsetzungen auf den Baugrundstücken ausgeglichen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Um das harmonische Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur zu unterstützen bzw. störende Einflüsse durch die Neubebauung zu verhindern, werden gestalterische Festsetzungen nach § 92 (1) LBO Schleswig-Holstein getroffen.

Da im baulichen Bestand des Planungsgebietes rote bis rotbraune pfannengedekte Satteldächer ortstypisch sind und eine materialmäßig einheitliche Ausbildung der Dächer ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Ordnung, insbesondere bei relativ dicht geplanter Baukörperstellung darstellt, werden pfannengedekte Dächer roter bis rot-brauner Farbe festgesetzt. Für die Dächer in den WR 2-Gebieten sind deshalb für eine einheitliche Erscheinung der Gebäudegruppe nur

rote Dächer festgesetzt. Aus den selben Gründen werden deshalb für die Außenwände rote bis rotbraune Ziegel vorgesehen.

Hecken sind im Plangebiet als Einfriedung ortstypisch und fassen die Vielfalt üblicher Außenanlagengestaltung zu einer harmonischeren Gesamterscheinung. Deshalb sind die Grundstücke an der Planstraße und den Fußwegen durch Hecken und kleinkronige Bäume einzufrieden.

Um den Anteil versiegelter Flächen klein zu halten, sind Wege und Zufahrten mit möglichst geringer Breite und wasserdurchlässigem Material (Grand Schotterrassen), befestigte Zufahrten z.B. mit von einander getrennten Radspuren auszubilden.

6. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung im Bebauungsplangebiet fallen die folgenden überschlägigen Kosten an:

6.1	Straßenbautechnische Erschließung	
6.1.1	Planstraße 607	- 600.000,-- DM
6.1.2	Angerflächen anlegen und Gehweg am Kählstorfer Weg	- 80.000,-- DM
6.1.3	Ausbau des Taterweges	- 250.000,-- DM
6.2	Entwässerung	- 300.000,-- DM
6.4	Gasversorgung	- 80.000,-- DM
	Gesamtsumme:	- 1.310.000,-- DM

Die Planstraße 607 und der Taterweg sind erschließungsbeitragsfähige Anlagen. Für alle übrigen Maßnahmen fallen Beiträge gemäß Straßenausbaubeitragssatzung an.

Die Kosten für die Entwässerung werden entsprechend der öffentlich rechtlichen Vereinbarung Hansestadt Lübeck/Gemeinde Krummesse vom 16.09.1976 von der Gemeinde Krummesse finanziert.

Die Finanzierung der Gasversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck.

Die Anschlußbeiträge werden gemäß der o. g. Vereinbarung von der Gemeinde Krummesse erhoben.

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Herstellung bzw. den Ausbau der Erschließungsanlagen werden Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben. Anschlußbeiträge werden von der Gemeinde Krummesse gem. der o.g. Vereinbarung erhoben. Es ist vorgesehen, die Erschließung gem. § 124 BauGB einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

7. Übersichtsplan M 1 : 5000

Anlage

Lübeck, 28.08.1996
61 - Stadtplanungsamt
Sg/br/Th/Ti

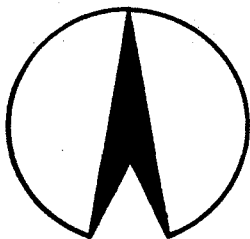
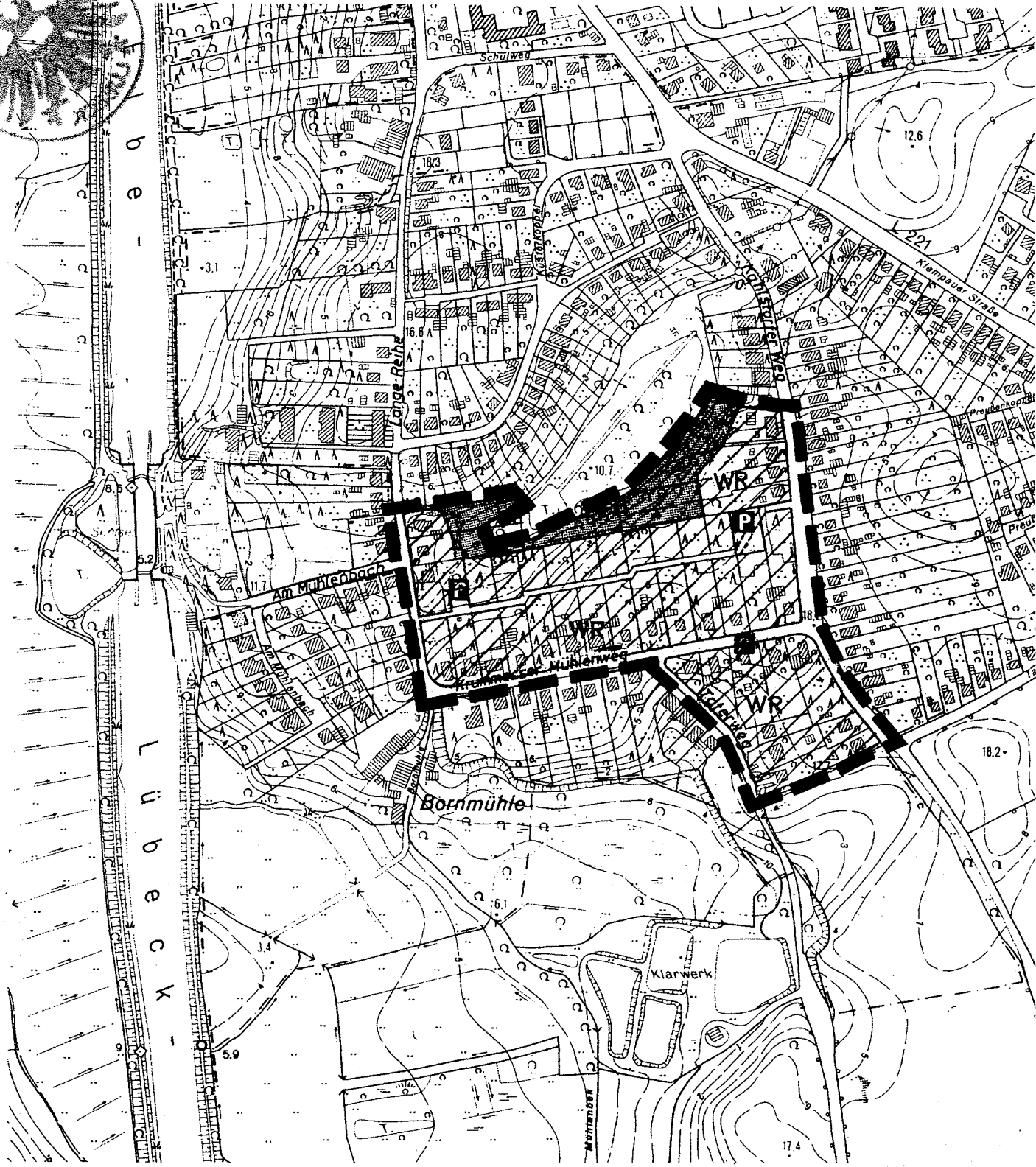
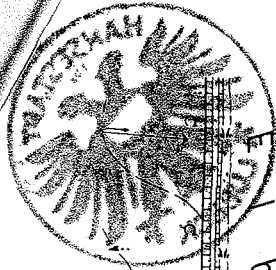
Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag



Zahn
Dr.-Ing. Zahn



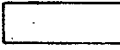


Bruckner
Bruckner

7. ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 13.03.00 - KRUMMESSER MÜHLENWEG -



M. 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Reines Wohngebiet
-  Straßenverkehrsfläche
-  Öffentliche Parkfläche
-  Grünfläche