

1. Städtebauliche Vergleichswerte

HL

1.1	Bebauungsplangebiet	ca. 4,3550 ha
	Wohnbaugebiete	ca. 2.2900 ha
	Grünfläche (Wiese)	ca. 1,6300 ha
	Verkehrsfläche	ca. 0,4350 ha
1.2	Wohngebäude gesamt	38
	Wohngebäude vorhanden	11
	Wohngebäude geplant	27
1.3	Einwohner zusätzlich (~ 3 E/Haushalt)	90
1.4	Parkplätze öffentlichen (zusammen mit Kr/Lauenburg)	14

2. Plangebiet

HL

Der Geltungsbereich des
Bebauungsplanes liegt

im Stadtteil St. Jürgen
Ortsteil Krummesse

Er umfaßt folgende Flur-
stücke:

Gemarkung Krummesse,
Flur 5:
2/7, 2/9, 2/11, 129/39, 2/5,
129/40 tlw.

Flur 6:
1/13, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12,
74/1, 3, 63/6, 2/1, 2/3, 2/4

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Krummesser Siedlungszusammenhang am nordöstlichen Rand der historischen Ortsmitte, naturräumlich auf einem von der Straßendorfachse und Wasserscheide Lübecker Straße zum ca. 5 m tiefer liegenden Krummesser Moor nach Osten sanft abfallenden Hang. Nach Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die den historischen Dorfbauer umgebende Bebauung, nach Westen an die straßenbegleitende Bebauung der Lübecker Straße, nach Norden unmittelbar an den Krummesser Moorweg.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen: einem nördlichen, der Gemeindehoheit der Hansestadt Lübeck unterstehenden Flurstückszusammenhang mit der Flurbezeichnung "Achter'm Dorfe" und einem südlichen, der Gemeindehoheit von Krummesse-Lauenburg unterstehenden Flurstückszusammenhang mit der Flurbezeichnung "Witwenkoppel".

Für beide Teilbereiche haben gemäß öffentlich-rechtlicher Vereinbarung über eine bauleitplanerische Zusammenarbeit die Hansestadt Lübeck und die Gemeinde Krummesse-Lauenburg eine gemeinsame städtebauliche Konzeption aufgrund des räumlichen Zusammenhangs entwickelt, die öffentlich-rechtlich in getrennten Bauleitplänen planungsrechtlich festgesetzt ist.

Der für die Neubebauung vorgesehene Planbereich liegt auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hoflagen des nördlichen Teil des Dorfbauers und der Lübecker Straße, die bis heute als Grün- und Ackerland bewirtschaftet werden. Die Hoflagen selbst sind heute mit Wohnungen umgenutzt oder abgerissen und durch Einfamilienhäuser ersetzt worden. Im Eingangsbereich des Krummesser Moorwegs hat in den Nachkriegsjahren Einfamilienhausbau stattgefunden, der in den 60er Jahren durch eine Einfamilienhaussiedlung an der Straße Wenzkirchhof fortgesetzt worden ist.

Ein seinerzeit auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen als Ausnahme genehmigtes kleineres Baugeschäft ist vom Eigentümer inzwischen aufgegeben und untersteht nach Abbruch ehemals gewerblich genutzter Bauteile der Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes.

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 fortgeschriebenen Flächennutzungsplanes von Januar 1994 für den Ortsteil Krummesse der Hansestadt Lübeck und der Gemeinde Krummesse-Lauenburg unter Geltungmachung dringenden Wohnungsbedarfs gem. § 1 BauGB-Maßnahmen Gesetz sowie aus dem Teillandschaftsplan für Gesamt-Krummesse entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für ein die vorhandene Einfamilienhausbebauung an Lübecker Straße und Moorweg abrundendes Wohngebiet zu schaffen und damit der besonderen Nachfrage nach Wohnungen in Krummesse Rechnung zu tragen. Zusammen mit den im Ort weiter südlich liegenden Erweiterungsflächen für zentrale Einrichtungen im Bereich von Lübecker Straße 6 (gegenüber von St. Johannis) wird das hier vorgestellte Baukonzept dazu beitragen, die historische Ortsmitte um den Anger nutzungsmäßig und städtebaulich aufzuwerten.

Mit der Planung sollen im wesentlichen folgende Ziele verfolgt werden:

- Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen und städtebaulichen Eigenart des Ortes, seiner Topographie und seiner Landschaftsbezüge,
- Entwicklung eines durchgrünten Ortsrandes und landschaftspflegerische Sicherung des hier verlaufenden baumbestandenen Grabens und der dorthin abfallenden Grün- und Ackerflächen,
- im neuen Wohngebiet Berücksichtigung der ortstypisch vorhandenen, offenen und lockeren Einfamilienhausbebauung unter Vermeidung hoher Dichten und Riegelwirkungen,
- zur inneren Durchgrünung des Baugebietes Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Knickstrukturen sowie Busch- und Baumpflanzungen insbesondere zum Ortsrand,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf dem östlich an die Baufläche angrenzenden Grünland.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige, bauliche Entwicklung und Nutzung

Es ist vorgesehen, die im Plangebiet hinter der ehemals historischen Bebauung an der Lübecker Straße vorhandene offene Bebauung mit Einfamilienhäusern auf dem vom Moorweg aus nach Süden anschließenden Flächen mit einer landschaftlich und städtebaulich verträglichen Bebauung fortzuführen.

Dabei ist nach dem vorliegenden Teillandschaftsplan von Krummesse zum Schutz der angrenzenden Landschaftsfläche (Krummesser Moor) die Besiedlungstiefe vom derzeit letzten Grundstück am Krummesser Moorweg auf ca. 60 m beschränkt.

Die Neubebauung freistehender Einfamilienhäuser liegt an westostgerichteten Wohnwegen, die von einer Erschließungsstichstraße vom Krummesser Moorweg ausgehen. Durch die damit entstehende Baukörper- und Freiflächenanordnung wird der Landschaftsbezug nach Osten zum Krummesser Moor, nach Westen zur Ortsachse Lübecker Straße straßendorftypisch (Strukturmodell: Rückgrat mit Rippen) hergestellt sowie eine optimale Belichtung nach Süden gewährleistet.

Für ein angemessenes Wohnen im ländlichen Raum sollen die Grundstücke für Einzelhäuser in einer Größenordnung von 4 - 500 m² liegen.

Der architektonisch-städtebauliche Charakter der Neubebauung soll die Eigenart der vorhandenen Einfamilienhausbebauung aufnehmen und im ortsverträglichen Maße weiterentwickeln.

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 Grünflächen zu sichern, ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt und die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes zugunsten der funktionalen Stärkung der Krummesser Ortsmitte und zur Erhaltung des Wohngebietscharakters im Planungsgebiet und seiner Wohnruhe.

Die kleine, nördlich am Wendehammer liegende Fläche ist für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt vom Krummesser Moorweg als Stichstraße mit einem Wendehammer an ihrem südlichen Ende. Diese Erschließungsstraße (Planstraße Nr. 671) wird als verkehrsberuhigter Bereich

ausgebildet, der gleichzeitig als Fuß- und Radweg dient und Aufenthaltsqualität haben soll.

Die Einzelhauserschließung geschieht über von dieser Stichstraße nach Osten und Westen ausgehende private Wohnwege.

Das Baugebiet ist über den Krummesser Moorweg an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Lübecker Straße angeschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Einmündung des Krummesser Moorweges in die Lübecker Straße. Der südliche Seitenstreifen des Krummesser Moorweges soll die Funktion eines Gehweges erhalten und entsprechend hergerichtet werden.

5.3 Stellplätze, Garagen, Parkplätze

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

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen auf der neuen Planstraße Nr. 671 vorgesehen.

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 kann mit Einzelfeuerungsanlagen erfolgen, erwünscht ist eine zentrale Wärmeversorgung, z. B. durch ein Blockheizkraftwerk (vgl. kleine Baufläche am Wendehammer der Planstraße 671).

5.5 Grünflächen

Das Plangebiet grenzt mit seinem östlichen Rand an einen naturräumlich bemerkenswerten Niederungsbereich mit Biotopqualität, das sogenannte Krummesser Moor, ein im Durchmesser ca. 1,3 km großes Feucht- und Quellgebiet des nach Norden fließenden Krummesser Landgraben.

Diesen bemerkenswerten Landschaftszusammenhang auch aus dem neuen Wohngebiet erlebbar zu machen, dient eine auf Krummesse-Lauenburger Gebiet liegende Wegeverbindung am südlichen Ende der Stichstraße, die letztlich an einen entlang dem östlichen Ortsrand von Krummesse zukünftig verlaufenden Wanderweg mündet und mit dessen Abzweigungen zum Krummesser Moor den landschaftlichen Zusammenhang für die Naherholung herstellt.

Der erhaltenswerte und eingemessene Baum- und Knickbestand im Bereich der Straßen- und Grundstücksflächen ist durch entsprechende Festsetzung im Planteil A gesichert.

Im Bebauungsplangebiet entsteht anteilig ein Bedarf für einen Kinderspielplatz, der aus räumlichen Gründen im Gebiet selbst nicht vorgesehen werden kann. Dieser Bedarf wird im benachbarten Bebauungsplan Ruschweg/Langenfelde anteilig untergebracht.

5.6 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

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

Im Bebauungsplan 13.04.00 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 gem. §§ 8/8a BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung zu entscheiden.

Der parallel zum Bebauungsplan entwickelte Grünordnungsplan (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. Die Bilanz von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen sowie die Darstellung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist angemessen.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Um das harmonische Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur zu unterstützen bzw. störenden Einflüsse durch die Neubebauung zu verhindern, werden gestalterische Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO Schl.-Holst. getroffen.

Zur Wahrung und Fortführung der städtebaulichen Ordnung und materialmäßigen Einheit im baulichen Bestand des Planungsgebietes werden pfannengedeckte Dächer roter bis rotbrauner Farbe festgesetzt, für die Außenwände rötlich bis rotbraune Ziegel, aber auch Verbretterung (druckimprägniert) in lichten Farbtönen vorgesehen. Hecken sind im städtebaulichen und landschaftlichen Umfeld als Einfriedung ortstypisch und fassen die Vielfalt üblicher Außenanlagengestaltung zu einer harmonischen Gesamterscheinung zusammen. Deshalb sind die Grundstücke an der Planstraße, soweit sie nicht durch den vorhandenen Knick eingefaßt sind und an den Wohnwegen durch Hecken einzufrieden.

Um den Anteil versiegelter Flächen klein zu halten, sind Wege und Zufahrten in möglichst geringer Breite und wasserdurchlässigem Material (großfugiges Pflaster, Rasensteine, Grand, Schotterrasen), befestigte Zufahrten, z. B. mit voneinander getrennten Radspuren auszubilden.

- 5.8 Da in dem zur Bebauung anstehenden Gebiet vorgeschichtliche und mittelalterliche Fundstellen festgestellt wurden, sind baubegleitend archäologische und Sicherungsarbeiten vorzusehen.

6. Kosten und Finanzierung

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

6.1	Straßenbautechnische Erschließung	
6.1.1	Planstraße 671	360.000,- DM
	
6.1.2	Ausbau des Gehweges im Krummesser Moorweg	40.000,- DM
		<hr/>
		ca. 400.000,- DM
6.1.3	Fußweg am Krummesser Moor keine öffentliche Erschließungsanlage	
6.2	Entwässerung DM
	wird gemäß Generalvertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Gemeinde Krummesse/Lauenburg von letzterer erstellt	
6.3	Gasversorgung	ca. 90.000,- DM
	

Die Herstellung der Planstraße 671 und des Krummesser Moorweges sind erschließungsbeitragsfähige Anlagen.

Der Fußweg am Krummesser Moor ist keine öffentliche Erschließungsanlage und daher nicht beitragsfähig.

Die Kosten für die Entwässerung werden entsprechend der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung Hansestadt Lübeck/Gemeinde Krummesse vom 16.09.1976 von der Gemeinde Krummesse getragen und durch Erhebung von Anschlußbeiträgen refinanziert.

Die Finanzierung der Gasversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Stadtwerke Lübeck. Die Gasversorgungsleitung liegt in der Straße Krummesser Moorweg bis zur Einmündung der Straße Wenzkirchhof.

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Herstellung bzw. den Ausbau der Erschließungsanlagen (6.1 bis 6.2) werden Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck bzw. der Gemeinde Krummesse erhoben. Es ist vorgesehen, die Erschließung gem. § 124 (1) BauGB einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

7. Übersichtsplan

M. 1 : 5000

Anlage



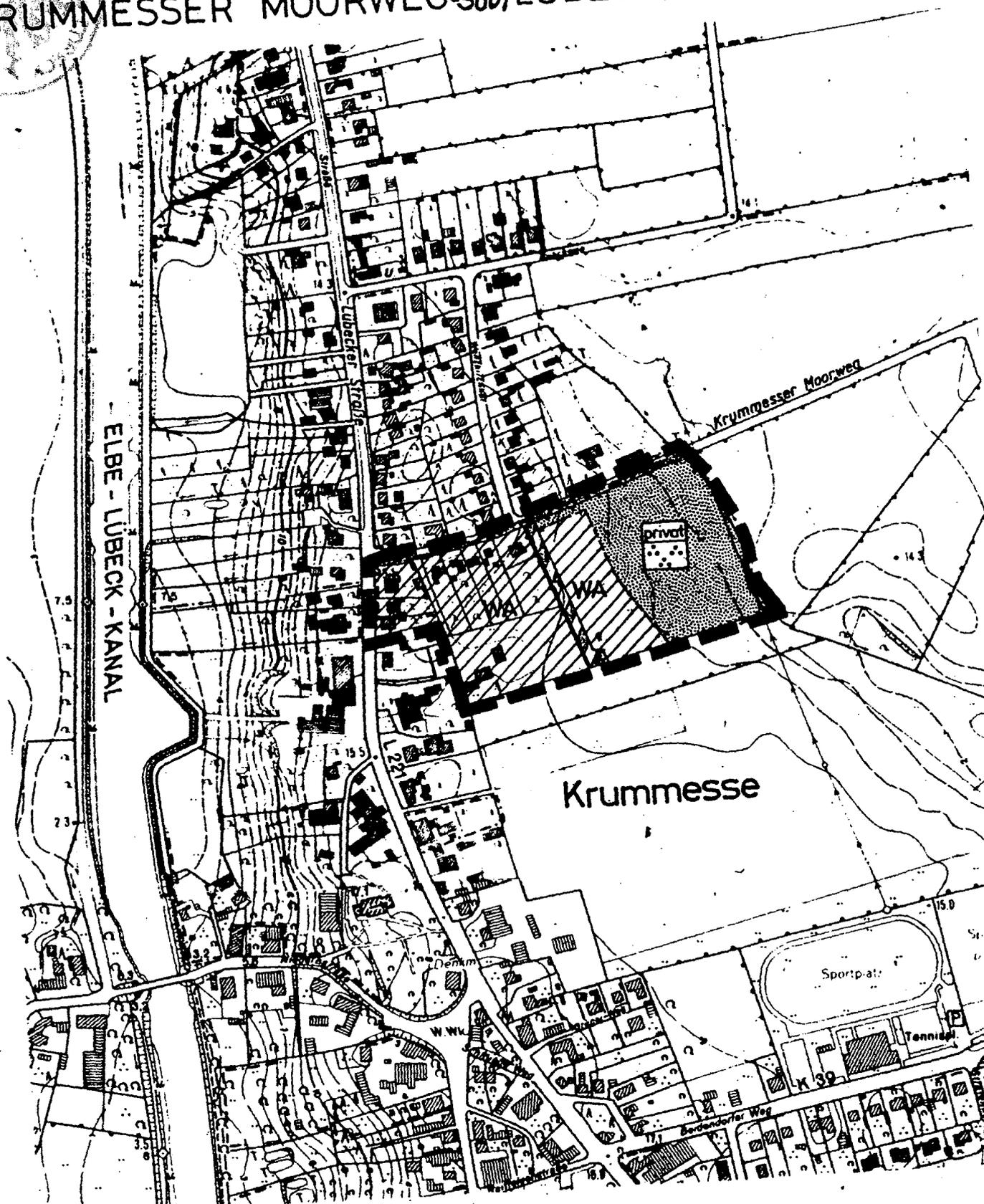
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag

Zahn
Dr.-Ing.Zahn

Bruckner
Bruckner

Lübeck, 20.11.1997
61 - Stadtplanungsamt
Sg/Ru BEGR1304.DOC

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 13.04.00
 KRUMMESSER MOORWEG-SÜB/LÜBECKER STRASSE



ELBE - LÜBECK - KANAL

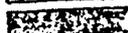
Krummesser Moorweg

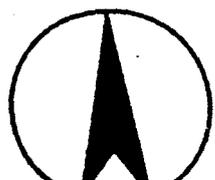
Krummesse

Sportplatz

Tennis

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Grünflächen
-  Parkanlage



M 1:5000