

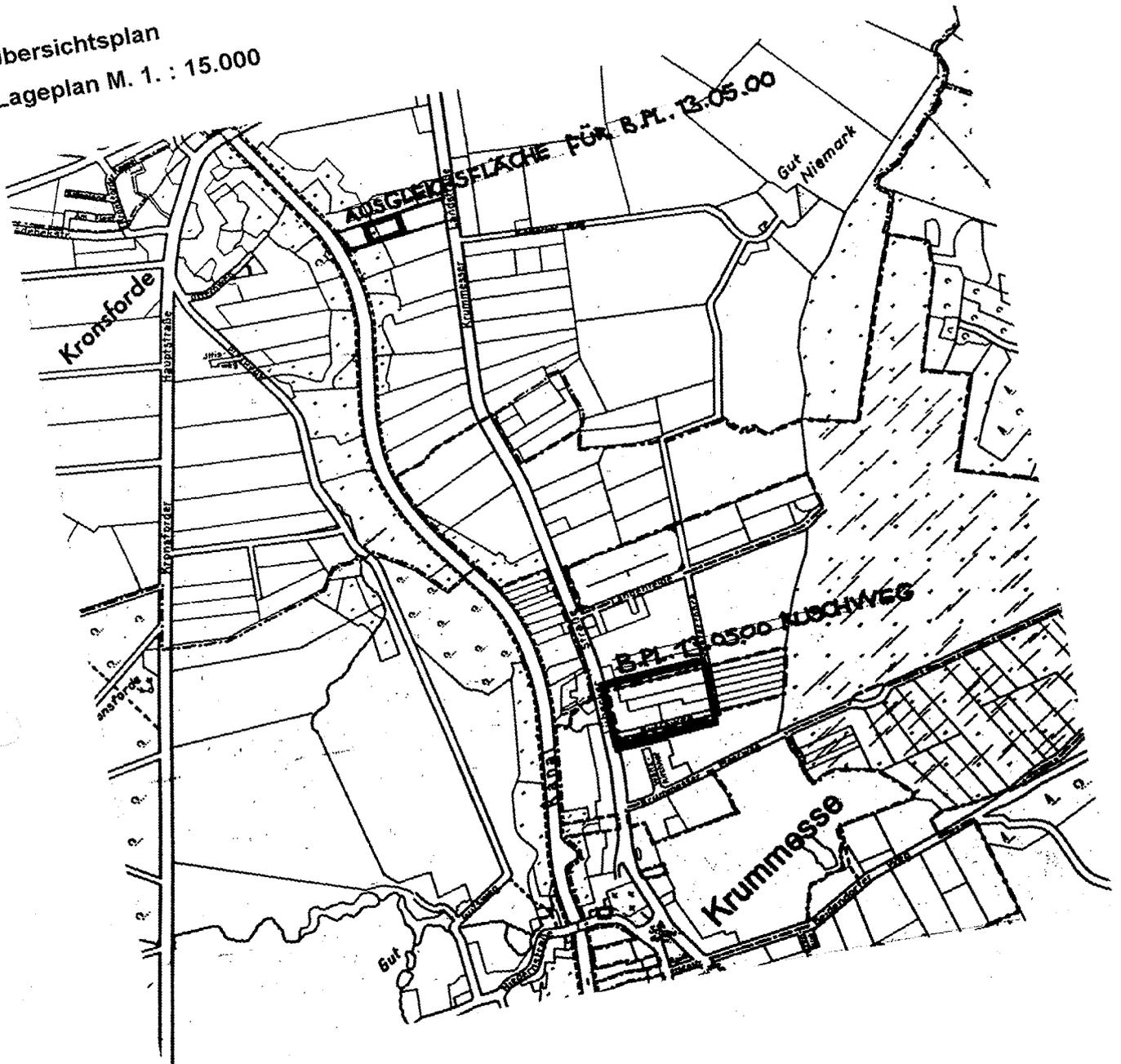
# BEGRÜNDUNG

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck (HL)  
13.05.00 - Ruschweg -

in der Fassung vom 06.08.1999

Übersichtsplan  
Lageplan M. 1. : 15.000



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Insgesamt (Teilbereich 1 u. 2)	ca.	6,03 ha
Bebauungsplangebiet Teilbereich 1	ca.	5,3 ha
davon:		
- Wohnbaugebiete	ca.	3,3 ha
- Verkehrsflächen	ca.	0,5 ha
- Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca.	0,08 ha
- Landwirtsch. Nutzfläche	ca.	1,32 ha
- Ausgleichsflächen M 1 und M 2	ca.	0,11 ha
Ausgleichsfläche M 3 Teilbereich 2	ca.	0,77 ha

1.2 Wohngebäude gesamt 43

Wohngebäude vorhanden 14

Wohngebäude geplant 29

1.3 Einwohner zusätzlich 87  
(~ 3 E/ pro Wohngebäude)

1.4 Parkplätze öffentlich 15

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen, im Nordbereich von Krummesse zwischen Lübecker Straße im Westen, Ruschweg im Süden und Waterfohre im Osten. Nach Norden grenzt der Bebauungsplan an das Hoheitsgebiet der Gemeinde Krummesse /Lauenburg, die ihrerseits mit einem Bebauungsplan zwischen der Lübecker Straße im Westen, der Waterfohre im Osten und der Straße Langenfelde im Norden anschließen wird.

Beide Bebauungspläne, aufgestellt für den jeweiligen Hoheitsbereich in eigener Zuständigkeit, stellen städtebaulich und landschaftlich eine Konzeptionseinheit dar und sind von beiden Gemeinden deshalb im Entwurfsstadium gemeinsam entwickelt worden.

Der Geltungsbereich des B-Plans 13.05.00 - Ruschweg umfaßt folgende Grundstücke:

- Teilbereich 1 in der Gemarkung Krummesse:

Flur 1: 55/1, 55/6, 55/7, 55/9, 54/6, 54/5, 54/1, 45/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 53/2, 53/4, 53/6, 53/5, 47/2, 49/2, 52/12, 103/1, 103/2, 103/4 tlw.

- Teilbereich 2 in der Gemarkung Kronsforde:  
Flur 4: 212/28, 87/78, 78/2

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Topographisch und morphologisch gehört das Plangebiet im nordöstlichen Bereich des Krummesser Siedlungszusammenhangs zur Plateaufläche der Wasserscheide an der Lübecker Straße. Von dieser Plateaufläche und Wasserscheide entwickelte sich der Ort Krummesse als Straßendorf mit senkrecht von dieser Straßenachse ausgehenden west- ostgerichteten ca. 400 m langen Parzellen mit durchlaufenden Knicks auf den Parzellengrenzen.

Die historische Bebauung an der Lübecker Straße war im fast unbebauten Nordbereich von Krummesse lediglich durch einzelne Landarbeiterkaten charakterisiert und 2 kleinere landwirtschaftliche Hoflagen. Die dazwischen liegenden Freiräume wurden in der Nachkriegszeit straßenbegleitend mit privaten Einfamilienhäusern bebaut. Danach entstanden jeweils im ersten Straßenabschnitt von Ruschweg und Langenfelde Einfamiliensiedlungshäuser. Der derzeit erkennbare Bebauungszustand wurde vorläufig beendet durch die Bebauung um die Stichstraße Wasserfohr.

Die in ihren unbebauten Teilen heute noch erkennbar durch Knicks gesäumte Parzellenstruktur besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Grünflächen und darf nach den Teillandschaftsplan /Flächennutzungsplan als ökologisch wertvoll nur teilweise bebaut werden bzw. wird in das geplante Landschaftsschutzgebiet um die Straße Waterfohre einbezogen.

#### **3.2 Bisherige Festsetzungen**

Die neu zu bebauenden Flächen im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen sämtlich im Außenbereich, es besteht kein Bebauungsplan.

#### **3.3 Entwicklung aus anderen Planungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vom Dez. 1994 für den Ortsteil Krummesse der Hansestadt Lübeck sowie aus dem Teillandschaftsplan (Fortschreibungsstand 1995) für beide Hoheitsbereiche von Krummesse entwickelt worden (Genehmigung durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein vom 29.11.94, in Kraft getreten durch amtliche Bekanntmachung vom 28.12.94).

#### **4. Planungsgrundsätze**

##### **4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden als Einzel- und Doppelhäuser im Anschluß an die vorhandene Einfamilienhausbebauung an der Lübecker Straße und im Ruschweg zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll nach landschaftsplanerischer Vorgabe insbesondere der Nachfrage nach Wohnungen im Ortsteil Krummesse der Hansestadt Lübeck Rechnung tragen.

In Bezug auf die in Ortsmitte weiter südlich liegenden vorhandenen und geplanten Flächen für zentrale Einrichtungen wie Einzelhandel, Kindertagesstätte und Schule, Dorfgemeinschaftshaus und ev. Kirche ist die Lage des Planungsbereiches und das hier beabsichtigte Baukonzept als Wohnstandort besonders geeignet.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen und städtebaulichen Eigenarten vor Ort, der vorhandenen Topographie und der Landschaftsbezüge.
- Berücksichtigung der straßendorftypischen Bebauung auf den von der Lübecker Straße ausgehenden langgestreckten knickbegrenzten Flurstücken.
- Entwicklung eines durchgrüntem und mit dem nach Osten anschließenden Landschaftsschutzgebiet verzahnten Ortsrandes.
- Berücksichtigung der ortstypisch vorhandenen offenen und lockeren Einfamilienhausbebauung unter Vermeidung hoher Dichten und Riegelwirkungen.
- Innere Durchgrünung des Baugebietes zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Knickstrukturen, Busch- und Baumpflanzungen sowie Einfriedung der Grundstücke mit Hecken.
- Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspiel- und Ballspielplatz in der Mitte des gemeinsamen Baugebietes im Hoheitsbereich von Krummesse /Lauenburg unter Beteiligung der Hansestadt Lübeck.
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Ortsrandgrün auf dem östlich an die Baufläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, ansonsten überwiegend auf einer Grünlandfläche am Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich von Krummesse.
- Schaffung von Wegebeziehungen innerörtlich und in die Landschaft.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

In dem als Reines Wohngebiet festgesetzten Geltungsbereich sollen ca. 30 Wohneinheiten jeweils auf Lübecker und Krummesser Lauenburger Gebiet überwiegend als Einzelhäuser, vereinzelt als Doppelhäuser entstehen.

Durch die Ausweisung des Neubaugebietes als Reines Wohngebiet (WR) soll der Nachfrage nach ruhigen Wohnlagen entsprochen werden. Deshalb sind die im WR-Gebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.

Die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude soll diese Intension unterstützen, um die Bebauung von Einfamilienhäusern auf ausreichend großen Grundstücken zu sichern und die Belastung durch ein sonst höheres Verkehrsaufkommen einzuschränken. In der Regel werden hier Einfamilienhäuser mit nur einer abgeschlossenen Wohnung entstehen.

Für ein angemessenes Wohnen im ländlichen Raum sollen die Grundstücke für die Einzelhäuser in einer Größenordnung von 450 bis 550 m<sup>2</sup> liegen. Zur Vermeidung einer Verbauung der Gärten und zur Minimierung der Bodenversiegelung werden Umfang und Anordnung von Nebenanlagen geregelt.

Um Landschaft und Besiedlung in einem ausgeglichenem Verhältnis zu halten, ist nach dem vorliegenden Teillandschaftsplan von Krummesse die Besiedlungstiefe von der Lübecker Straße i. M. auf 240 m beschränkt.

Der architektonische und städtebauliche Charakter der Neubebauung soll die Eigenart der vorhandenen Einfamilienhausbebauung aufnehmen und ortsverträglich weiterentwickeln und zur Landschaft hin abrunden.

Die Anordnung der Bebauung auf knickumsäumten Gewannen begründet sich durch die von der Lübecker Straße als Rückgrat des Straßendorfes Krummesse ausgehende Bebauung und die langgestreckte Parzellenstruktur, die fischgrätenartig in die Flur- bzw. Landschaft hineingreift. Die dergestalt langgestreckten Parzellen mit historischen Knicks auf den Grenzen werden dabei zum Gliederungsmotiv der auf den Gewannen angeordneten kleinen Hausgruppen, was durch eine versetzt geführte Straßenspange zwischen Ruschweg und (später) Langenfelde betont wird (Bauabschnittsbildung). Zum Ortsrand ergeben sich dadurch auf natürliche Weise Verzahnungen mit der anschließenden Landschaft zusammen mit den unmittelbar an die Bauflächen anschließenden öffentlichen Grünflächen und ihren Weg-Verbindungen in die umgebende Landschaft. Die Lage des Baugebietes am ökologisch bemerkenswerten Krummesser Moor kann dadurch sinnfällig werden.

Nach der Bodenkarte und vorliegenden Bohrergebnissen aus den Straßentrassen (Mutterbodenschicht von ca. 0,4 m, darunter bis min 2,40 Sand, dann Ton u. Kies) ist die Bodenqualität für die im Plangebiet vorgesehene Einfamilienhausbebauung geeignet, diesbezügliche Probleme aus Nachbarquartieren sind nicht bekannt. Vor Beginn der Vorhaben sind ggf. Einzelsondierungen von privat sinnvoll.

## 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Lüb'schen Wohngebietes erfolgt von Süden vom Ruschweg, (später auch von Norden von Krummesser /Lauenburger Gebiet über die Straße Langenfelde) über eine versetzt geführte Straßentrasse entsprechend der durch die vorhandenen Knicks zur Verfügung stehenden Bauflächen. Sie mündet an ihrem nordwestlichen Ende in einen provisorisch angelegten Wendehammer, der nach Fertigstellung des Straßenanschlusses auf Krummesse-Lauenburger-Gebiet wieder zurückgebaut wird.

Diese innere Erschließung (Planstraße .... ) wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich Z 325 /326 StVO) festgesetzt und soll damit das Planungsziel einer verkehrsberuhigten Zone mit einer flächen- und kostensparenden Erschließung sichern. Die begrenzte Anzahl der Anlieger ermöglicht die Aufhebung der Vorrangstellung des Autos und damit die Herstellung der Gleichrangigkeit aller Verkehrsteilnehmer.

Von der Planstraße führt zu der ca. 170 m entfernten, an der Lübecker Straße befindlichen ÖPNV Haltestelle ein verkehrsberuhigter Bereich, der eine kleinere Hausgruppe erschließt mit einem anschließenden öffentlichen Geh- und Radweg.

Das Baugebiet ist mit der Straße Ruschweg, die in einem Teilabschnitt zur Erschließung des Gebietes ausgebaut werden muß, an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Lübecker Straße angeschlossen.

Bei den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) handelt es sich einschl. deren Anbindungen an die Lübecker Straße bzw. den Ruschweg um eine erstmalig endgültig herzustellende Erschließungsanlage, die erschließungsbeitragspflichtig ist.

## 5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die für die Bebauung erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht. Für das Verkehrsaufkommen in einem Reinen Wohngebiet kann der Anteil der öffentlichen Parkplätze auf 25 % reduziert werden.

Die Stellplätze und Garagen sind jeweils den Baugrundstücken zugeordnet. Ihr Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.4 Die schulische und Kindergartenversorgung ist gesichert, den Belangen des Friedhofes mit der Ausweisung von Erweiterungsflächen im Flächennutzungsplan Rechnung getragen.

#### 5.5 Grün- und Freiflächen

Das Baugebiet 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 Landgrabens. Diese bemerkenswerte Landschaftssituation auch aus dem neuen Wohngebiet für die Naherholung erlebbar zu machen, dient die öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz, von der eine Wegeverbindung zur Waterfohre und über den verlängerten Ruschweg in die Moorlandschaft führt. Dies entspricht auch der Zielsetzung des gem. Landschaftsplan (Stand 31.08.95) zur Verzahnung des Bebauungsumfeldes mit der freien Landschaft (Naturerlebnisräume).

Der erhaltenswerte und eingemessene Baum- und Knickbestand im Planbereich ist durch entsprechende Festsetzungen im Teil A Planzeichnung gesichert.

Im Plangebiet entsteht für die Hansestadt Lübeck anteilig ein Bedarf für einen Kinderspielplatz, an dem sich die Gemeinde Krummesse /Lauenburg im Verhältnis ihrer nördlich anschließenden Neubauf Flächen beteiligt

Hier werden auch Restbedarfe aus dem B-Plan 13.04.00 Krummesser Moorweg (HL) und dem B-Plan Nr. 7 Witwenkoppel (Kr) abgedeckt.

Ein Ballspielplatz der aus räumlichen Gründen im Plan-Gebiet selbst nicht vorgesehen werden kann, soll auf der benachbarten öffentlichen Grünfläche des anschließenden Bebauungsplanes der Gemeinde Krummesse /Lauenburg angelegt werden. Entsprechend der Anteilsquote findet eine kostenmäßige Beteiligung durch die Hansestadt Lübeck statt.

#### 5.6 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Entwässerung sowie die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon sind im benachbarten Siedlungszusammenhang bereits vorhanden und werden im Zuge des weiteren Straßenbaus verlegt. Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über die Leitung in der Planstraße ... und liegt in den Händen der Gemeinde Krummesse; sie führt zur Kläranlage am Taterweg und ist durch Abwasserabnahmevertrag vom 16.09.76 von der Hansestadt Lübeck auf die Gemeinde Krummesse /Lauenburg übertragen worden.

Die Löschwassermenge von  $48 \text{ m}^3 / \text{h} = 800 \text{ l} / \text{min}$  ist kapazitätsmäßig vorhanden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers kann in einem straßenparallelen Rigolen-Muldensystem vorgenommen werden. Aufgrund der Ergebnisse von Probebohrungen

sind im Baugebiet vorwiegend sandige Böden (Fein- und Mittelsand) vorhanden. Auf den Privatgrundstücken ist die Anlegung von Zisternen und Gartenteichen vorgesehen. Des weiteren besteht südlich des Ruschweges ein Grabensystem am östlichen Ortsrand, das kapazitätsmäßig aufnahmefähig ist.

Die Wärmeversorgung kann mit Einzelfeuerungsanlagen erfolgen, erwünscht ist aber eine zentrale Wärmeversorgung, z. B. durch ein Blockheizkraftwerk. An der Schnittstelle des lüb'schen und lauenburgischen Plangebietes ist hierfür auf lauenburgischen Terrain eine Grundstücksparzelle vorgesehen.

5.7 Durch Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1 a Baugesetzbuch sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Im Bebauungsplan 13.05.00 Teilbereich 1 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 Ausgleichsersatzmaßnahmen ist gem. § 1 a BauGB 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 überwiegende Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen ist im Teilbereich 2 auf einer Grünlandparzelle nördlich von Krummesse am Elbe-Lübeck-Kanal vorgesehen; nur der kleinere Teil der Ausgleichsmaßnahme befindet sich als Ortsrandeingrünung im Plangebiet selbst. Der GOP ist in Kurzfassung Teil der Begründung.

Die aus Zielvorstellung und Aussage des GOP's resultierenden Maßnahmen sind, soweit bauleitplanerisch relevant, im Bebauungsplan festgesetzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. durch die Festsetzungen auf den Baugrundstücken ausgeglichen und letztere im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden.

Die Bilanz von Eingriffs- zu Ausgleichsflächen sowie die Darstellung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist angemessen. Ausgleichsflächen sind qualitativ und quantitativ bei den Flächenverfügbarkeiten des ländlichen Raums ausreichend vorhanden.

Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen sind den Wohnbaugebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

## 5.8 Umweltschutz

### 5.8.1 Verkehrslärm

Gem. § 9 (1) 24 BauGB sind für die Gebäude Lübecker Str. 48 - 60 wegen der von der Lübecker Straße ausgehenden Immissionen innerhalb der festgesetzten Flächen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### 5.9 Gestaltungsvorschriften

Um das harmonische Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur zu unterstützen, bzw. störende 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 Verbretterungen (druckimprägniert) in lichten Farbtönen vorgesehen. Hecken sind im städtebaulich 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 vorhandene Knicks eingefaßt sind und an den Wohnwegen bis auf erschließungsnotwendige Zugänge und Zufahrten durch Hecken einzufrieden.

Um den Anteil versiegelter Flächen klein zu halten, sollen insbesondere private Wege und Zufahrten in möglichst geringer Breite und wasserdurchlässigem Material (großfugiges Pflaster, Rasensteine, Grand, Schotterrassen), befestigte Zufahrten z. B. mit voneinander getrennten Radspuren ausgebildet werden.

## 6. Kosten und Finanzierung

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

### 6.1 Straßenbautechnische Erschließung

6.1.1 Planstraße .... bis zur nördlichen Grenze des Plangebiets der Hansestadt Lübeck einschl. des verkehrsberuhigten Bereiches zum Geh- und Radweg

430.000 DM

6.1.2 Teilausbau des Ruschweges

60.000 DM

6.1.3 Fußweg von der Planstraße zur ÖPNV-Haltestelle an der Lübecker Straße, Anteil für den Hoheitsbereich der Hansestadt Lübeck

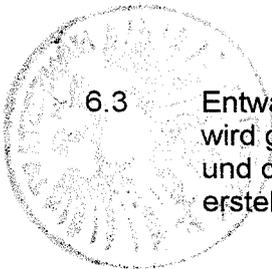
35.000 DM

6.2 Beteiligung an der öffentlichen Grünfläche mit Spielplätzen

6.2.1 für Kinderspielplatz, Anteil Hansestadt Lübeck )

) rd. 31.000 DM

6.2.2 und Ballspielplatz, Anteil Hansestadt Lübeck )  
auf Krummesse /Lauenburgischem Bebauungsplan- und Hoheitsgebiet, unmittelbar anschließend



6.3 Entwässerung  
wird gem. Generalvertrag zwischen der Hansestadt Lübeck  
und der Gemeinde Krummesse /Lauenburg von letzterer  
erstellt

6.4	Gasversorgung	rd. 90.000 DM
6.5	Wasserversorgung	rd. 90.000 DM
6.6	Elektrizitätsversorgung	
6.7	Ausgleichsmaßnahmen	rd. 100.000 DM
	Gesamtsumme:	836.000 DM

Die Herstellung der verkehrsberuhigten Bereiche mit Anbindungen an die Lübecker Straße bzw. den Ruschweg (Planstraße ...) und des Ausbau des Ruschweges ist erschließungsbeitragsfähig. Es ist beabsichtigt, weitere Kosten für außerhalb des Plangebietes liegende Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen per Vertrag durch Dritte tragen zu lassen.

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 Wasser-, Gas- und E-Versorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck.

Die Kosten für das Herrichten der Ausgleichsflächen werden anteilmäßig von den Verursachern getragen.

Es ist vorgesehen, die Erschließung und die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §§ 11 und 124 BauGB durch einen Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

**7. Übersichtsplan**

M. 1. : 5.000

Anlage

Lübeck, 06.08.1999  
611.3 - Stadtentwicklung  
Sg/Ti BE1305-2.DOC  
05.02.1999 /06.08.99

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag

Im Auftrag

*Zahn*  
Dr. - Ing. Zahn

*Bruckner*  
Bruckner

