

BEGRÜNDUNG

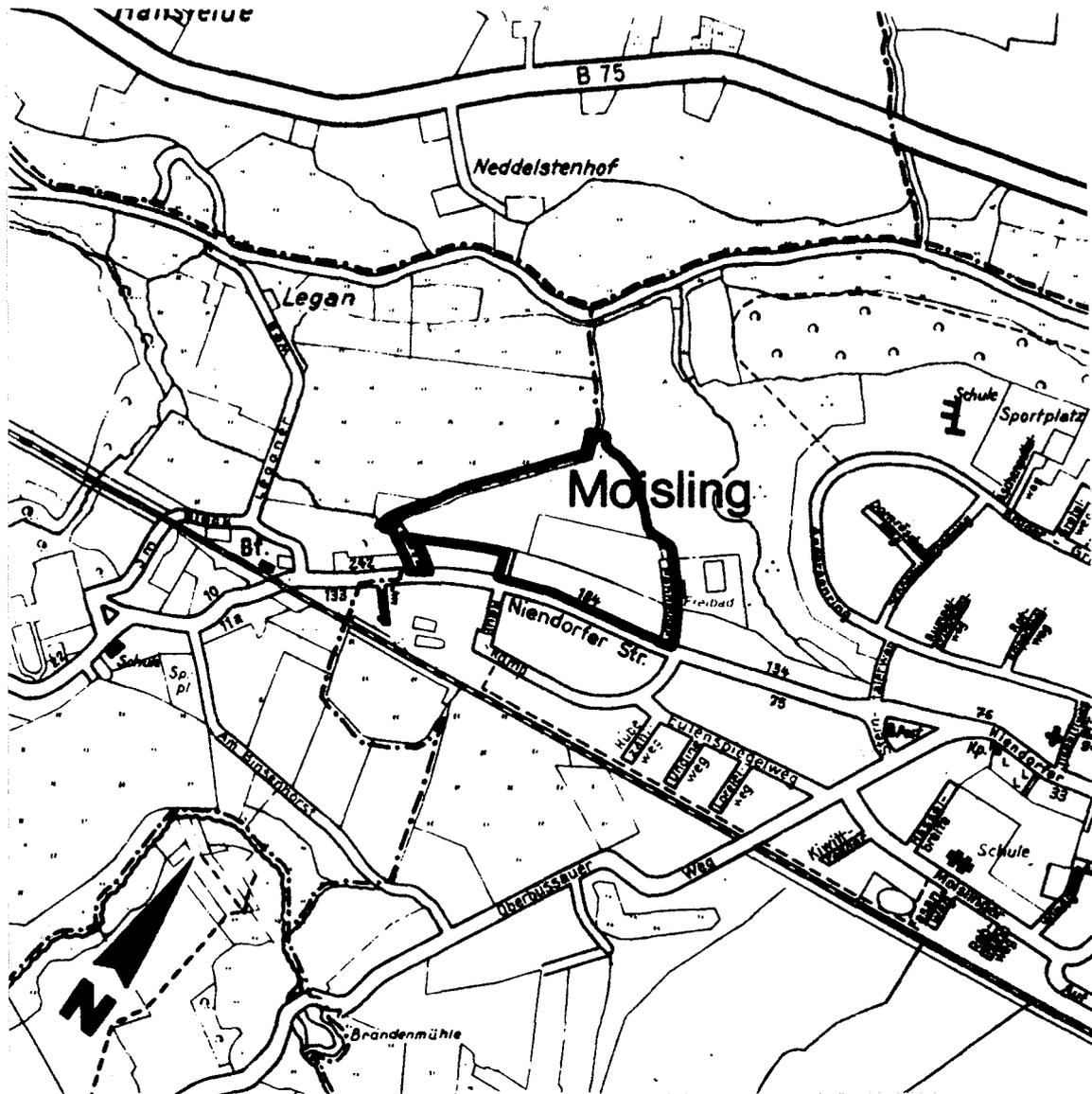
§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 21.05.00 - Pennmoor/Niendorfer Straße -

in der Fassung vom 09. Dez. 97

Übersichtsplan

Lageplan M. 1. : 15.000



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1	Bebauungsplangebiet	ca. 12,3750 ha
	Nettowohnbauland	2,7100 ha
	private Erschließung	<u>0,2820 ha</u>
	Wohnbaugebiet (neu) inkl. priv. Erschl.	ca. 3,9900 ha
	Wohnbaugebiet (alt)	ca. 1,7050 ha
	Anger	ca. 0,2030 ha
	Grünfläche (Wiese/Ausgleichsfläche)	ca. 5,3750 ha
	Planstraße einschl. der Verbindungs- strecke zur Niendorfer Straße	0,5610 ha
	Erschließungsstraße (2. Abschnitt Penntmoor)	<u>0,1570 ha</u>
	öffentliche Verkehrsfläche	Σ ca. 0,7180 ha
1.2	Wohngebäude gesamt	ca. 120
	Wohngebäude vorhanden	23
	Wohngebäude geplant	ca. 100
1.3	Einwohner zusätzlich (~ 3 E/Haushalt)	ca. 300
1.4	Parkplätze öffentlich	ca. 40

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Moisling

Er umfaßt folgende Flurstücke:

Gemarkung Moisling

Flur 1: 2/19 tlw., 2/13, 75/2, 79/2, 80/2, 81/2, 71/2, 69/2, 68/2, 66/2, 97/2, 98/2, 99/2, 107/2, 108/2, 109/2, 110/2, 130/2, 131/2, 132/2, 133/2, 134/2, 135/2, 142/2, 143/2, 144/2, 171/2

Gemarkung Niendorf-Moorgarten

Flur 2: 30/5, 8/5 tlw., 8/1 tlw.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

- 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung  
Das Plangebiet liegt im Moislinger Siedlungszusammenhang am nördlichen Rand des westlichen Siedlungsausläufers Niendorfer Straße.  
Seine Abgrenzung ergibt sich durch die Niendorfer Straße (zwischen der Straße Penntmoor und der Straße zur neuen Pumpstation), dem von dort in nordöstlicher Richtung zur Moislinger Au verlaufenden Knick, der Straße Penntmoor und dem Fußweg am südwestlichen Rand der Moislinger Au in Verlängerung der Straße Penn-

moor. Die Grundstücksfläche stellt sich geometrisch als liegendes Dreieck mit seiner Spitze nach Südwest zeigend dar.

Das in Aussicht genommene Baugelände liegt auf einer plateauartigen Fläche südlich des Travestielhanges. Sie fällt nach Nordosten zur Moislinger Au, nach Südwesten in das Christinental bei Legan ab.

Der Landschaftscharakter der Situation ist geprägt durch ausgeräumte, als Acker- und Weideland genutzte Großfluren, die eingefasst sind durch Knicks und Kleingehölze mit teilweise waldartigem Charakter am Traveabhang, in der Moislinger Au und im Christinental. Das eigentliche Baugebiet wird an seiner Nordwestgrenze durch einen baumbestandenen Knick gefasst, an der südlichen Grenze durch die Laub- und Obstbaumkulturen der Hausgärten an der Niendorfer Straße; die nordöstliche Grenze ist offen in landschaftlich freien Übergang in die Moislinger Aue.

Baulich/städtebaulich unmittelbarer Kontakt besteht nur zur Bebauung an der Niendorfer Straße mit den dort freistehenden Einzel- und Doppelhäusern aus den 20er und 30er Jahren in ein- bis zweigeschossiger, mit Sattel- und Tonnendächern versehener, vorwiegend backsteinsichtiger Bauweise; des weiteren zu den Außenanlagen und Bauten des Freibades Moislung aus den 60er Jahren, das über die eigentliche rückwärtige Siedlungsgrenze der Niendorfer Straßenbebauung bereits in die Moislinger Aue eingreift. Bezüge zur im Nordosten weiter entfernt liegenden Großsiedlung Moislung ergeben sich nur als Silhouette über die Moislinger Aue.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für das Plangebiet gibt es bisher keine Festsetzungen aus einem Bebauungsplan. Das Baugeschehen richtet sich bisher nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

### 3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Durch die Trassierung der Autobahn A 20 unmittelbar östlich von Legan im Kreuzungsbereich der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck mit der Niendorfer Straße (Planfeststellungsbeschluss liegt vor) sind die im Flächennutzungsplan von 1990 dargestellten Wohnbauflächen auf eine Restfläche aus Immissionsschutzgründen reduziert worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck entwickelt worden.

Immissionsschutzberechnungen ergaben, daß unter Einhaltung der zulässigen Immissionsschutzwerte ein Mindestabstand von ca. 400 m vom äußeren Rand der Autobahn-Trasse für eine schutzbedürftige Wohnbebauung gewährleistet werden sollte. Aus diesen Gründen bleibt die nach Südwesten orientierte Spitze der dreieckigen Grundstücksfläche unbebaut.

Es wird gem. § 1 BauGB-Maßnahmen-Gesetz dringender Wohnungsbedarf geltend gemacht.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Anlaß, Ziel und Zweck

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um im wesentlichen die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen eines Wohngebietes für Gruppenselbsthilfemaßnahmen zu schaffen und damit der in der Hansestadt Lübeck in besonderem Maße vorhandenen Nachfrage nach finanzierbaren Einfamilienhäusern im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu entsprechen. Dadurch werden auch Bauherren mit wenig Eigenkapital in die Lage versetzt, Einfamilienhauseigentum zu bilden.

Die Gruppenselbsthilfesiedlung soll die vorhandene kleinmaßstäbliche Einfamilienhausbebauung an der Niendorfer Straße abrunden und sich in die umgebende Landschaft harmonisch einfügen. Im wesentlichen sollen mit der vorliegenden Planung folgende Ziele verfolgt werden:

- Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen und städtebaulichen Eigenarten des Ortes, seiner Topographie und seiner Landschaftsbezüge;
- Entwicklung einer räumlichen Überschaubarkeit für die Gruppenselbsthilfesiedlung im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung (Ablesbarkeit der Siedlungsentwicklung);
- Ausbildung der Erschließung als angerartige Begegnungsfläche und Bildung von kleinen Wohngruppen an befahrbaren Heckenwegen;
- Aufnahme der örtlich vorhandenen offenen und lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung;
- Anpflanzung von Hecken, Büschen und Bäumen zur Abgrenzung und inneren Durchgrünung der Hausgruppen und -gärten sowie zur Entwicklung eines durchgrüneten Ortsrandes;
- Schaffung von Wegebeziehungen in die umgebende Landschaft (Christinental, Moislinger Aue, Travewiesen);
- Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den nördlich an die Gruppenselbsthilfesiedlung angrenzenden Grünflächen.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Künftige, bauliche Entwicklung und Nutzung

Es ist vorgesehen, die hinter den Grundstücken an der Niendorfer Straße liegende Baufläche durch eine an diese Grundstücke unmittelbar anschließende Erschließungstrasse und Angerfläche eindeutig von der Altbebauung abzusetzen und dies durch Optimierung der Ausrichtung der Neubebauung nach Südwesten gegenüber der Altbebauung (Südsüdost-Richtung) zu betonen; damit wird Siedlungsentwicklung räumlich erlebbar: Am nördlichen Rand der Niendorfer Straßen-Grundstücke entsteht eine neue Bauzone in gleicher baukörperlichen Ausrichtung wie das Moislinger Schwimmbad, das bereits Ende der 60-Jahre entstanden ist.

Von der Haupteerschließung - als städtebauliche Zäsur zwischen alter und neuer Siedlung angerartig ausgebildet - gehen nach Norden in die Landschaft vier heckenbegrenzte, befahrbare Wohnwege aus, an denen die Einzelbaugruppen in überwiegend traufständiger Anordnung ein- bis zweigeschossig und mit Satteldach bzw. fachgeneigtem Dach als Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser angeordnet sind.

Ebenfalls von dieser Haupteerschließung nach Süden, erfolgt die Erschließung einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauung für die tiefen ca. 90 m Grundstücke an der Niendorfer Straße 166-210 als Einzel- und Doppelhausbebauung.

Für die Bebauung dieser rückwärtigen, z. T. ungenutzten Grundstücksflächen besteht teilweise bereits seit längerem eine Nachfrage. Mit der direkten Anbindung an die neue Erschließungstrasse wird eine angemessene, ökonomisch und ökologisch sinnvolle Verdichtung und Erschließungsform gewährleistet. Eine Erschließung dieser Flächen durch Pfeifenstiele von der Niendorfer Straße ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse, der vorhandenen Garagen und Nebengebäude und der Störung der rückwärtigen Freibereiche bei Einzelerschließungen nicht sinnvoll und unwirtschaftlich.

Der architektonisch städtebauliche Charakter der Neubebauung soll die Eigenart der vorhandenen Einfamilienhausbebauung aufnehmen und ortsverträglich weiterentwickeln.

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

Um die Siedlungs- und Verkehrsdichte verträglich zu halten und ein Mindestmaß an Landschafts- und Gartenflächen zu sichern, ist die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Zur Erhaltung des Wohngebietscharakters im Planungsgebiet

und seiner Wohnruhe werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Eine Teilfläche der an der Ecke Pennmoor /Planstraße 673 liegenden öffentlichen Verkehrsfläche ist für Versorgungsanlagen (Sammelstelle für Wertstoffe) vorgesehen.

## 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch die zum Teil angerartig ausgebildete Planstraße 673 -die zum Teil auf der alten Trasse Pennmoor verläuft- mit Wendemöglichkeiten in ihrem mittleren und westlichen Endbereich. Die Einzelhausererschließung geschieht von dieser Stichstraße nach Nordwest ausgehend über befahrbare private Wohnwege (Heckenwege). Die Erschließung des vorhandenen Moislinger Freibad erfolgt über die ebenfalls mit Wendemöglichkeit ausgebildete zusätzliche Erschließungsstraße, die ebenfalls auf einer bestehenden Teilstrecke der Straße Pennmoor entstehen soll.

Die Planstraße 673 und der Streckenabschnitt zum Freibad auf der Straße Pennmoor ist als Zone - 30 vorgesehen.

Ein kombinierter Rad- und Gehweg soll das neue Baugebiet an die Niendorfer Straße im Bereich der Straße Reußkamp anbinden

Die ÖPNV-Anbindung in der Niendorfer Straße ist über den kombinierten Rad- und Gehweg sowie über die Straße Pennmoor direkt zu erreichen.

Das Baugebiet ist über die Niendorfer Straße/August-Bebel-Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets in der Niendorfer Straße.

Die westliche Seite des ersten Abschnittes der Straße Pennmoor soll einen Gehweg erhalten und entsprechend hergerichtet werden.

## 5.3 Stellplätze, Garagen, Carports, Parkplätze

Stellplätze, Garagen und Carports sind den Baugrundstücken zugeordnet. Die erforderlichen Standorte sind in den textlichen Festsetzungen Teil B angegeben. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, der neuen Planstraße Nr. 673 vorgesehen und werden in der nordwestlichen Verlängerung der Straße Pennmoor für das vorhandene Freibad ergänzt.

## 5.4 Infrastruktureinrichtungen

Die schulische Versorgung und die Versorgung mit Kindergärten ist durch die bestehenden Einrichtungen im Stadtteil Moisling und Niendorf abgedeckt.

Spiel- und Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene sind im Planungsgebiet durch den neuen Anger in der Siedlungsmittle, durch das terrassierte und als Flachmulde gestaltete Regenrückhaltebecken, insbesondere aber durch die überwiegend begehbaren Ausgleichs- und sonstigen städtischen Grünflächen in dem Bereich gegeben.

Hinzu kommt außerhalb des Planungsbereiches der unmittelbar benachbarte Freizeitpark der Moislinger Au. Hier können im direktem Anschluß an das Freibad Moisling auf städtischem Grund Flächen zur gelegentlichen Nutzung als Festwiese sowie als Abstellfläche für die Badegäste in den Sommerwochen vorgesehen werden.

## 5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

„Die Schmutzwasserentsorgung des gesamten Plangebietes geschieht im freien Gefälle zu dem an seinem westlichen Ende liegenden Pumpwerk. Die in den privaten

Heckenwegen verlegte Schmutzwasserleitungen werden durch die Stadt als öffentliche Entwässerungsanlagen übernommen.

Durch topographische Verhältnisse bedingt, muß das Regenwasser in zwei verschiedene Vorfluter eingeleitet werden. An die Einleitungsstelle „Sterntalergraben“ wird der östliche Bereich des Planungsgebietes zwischen der Straße Pennmoor, der hinteren Grenze der Grundstücke des östlichen Heckenweges und der Planstraße 673 über eine private Entwässerungsanlage mittels einer öffentlichen Regenwasserleitung angeschlossen.

Die westliche Teilfläche des B-Plan-Gebietes entwässert zum „Leganer Graben“. Im Bereich der neuen Bauflächen der Gruppenselbsthilfesiedlung ist die Regenwasserableitung durch private Entwässerungsanlagen, die am nordwestlichen Baugebietsrand in einen privaten offenen Graben münden, zu bewerkstelligen. Die Planstraße 673 sowie die neugebildeten Baugrundstücke Niendorfer Straße 168 bis 210 (rückwärtige Bebauung) werden an eine öffentliche Regenwasserleitung in der Straße 673 angeschlossen, die - wie der private Entwässerungsgraben - in ein Regenrückhaltebecken am westlichen Baugebietsende führt. Das Regenrückhaltebecken ist wegen der geringeren Versickerungsfähigkeit des Bodens und der beschränkten Leistungsfähigkeit des Leganer Grabens als Vorfluter erforderlich.

Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, Fernwärme und Telefon müssen im Zuge des Straßenausbaus von der Niendorfer Straße verlegt werden.

Die Wärmeversorgung wird durch die Stadtwerke über Fernwärme vom zukünftigen Spitzenheizkraftwerk Moislinger Berg erfolgen.

#### 5.6 Grünflächen

Das Plangebiet grenzt an Bereiche mit Landschaftsschutzgebietsqualität: jenseits der Autobahntrasse an das Christinental, nach Norden über knickgesäumte Großgewannflächen an die Travewiesen und nach Osten an die Niederung der Moislinger Au. Die neuen Bauflächen der Gruppenselbsthilfesiedlung, die erforderlichen Ausgleichsflächen und die Flächen für das Regenrückhaltebecken sind in der hier vorhandenen keilförmigen Landschaftsgeometrie so angeordnet, daß der Landschaftszusammenhang, wenn auch reduziert, noch existiert.

Im Plangebiet selbst werden Grün- und Bauflächen durch Baum- und Buschgruppen begrenzt und gegliedert. Fußwege sollen die Verbindung zum vorhandenen Wegenetz in der Moislinger Au, zum Traveufer und in Richtung Christinental sichern. Die vorhandenen bemerkenswerten Landschaftszusammenhänge von dem neuen Wohngebiet erlebbar zu machen ist ein erklärtes Ziel des Bebauungsplanes zusammen mit den hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Führung eines Weges (Trasse des Hauptsammlers) vom Ende der angerartigen Hupterschließungsstraße zur Pumpstation dient u. a. diesem Ziel.

Der erhaltenswerte Baum- und Knickbestand im Bereich von Straßen- und Grundstücksflächen ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Der gem. Bürgerschaftsauftrag in der Bauleitplanung zu berücksichtigende Aspekt „Naturerleben“ ist durch die oben dargestellten vorhandenen Landschaftszusammenhänge entsprochen worden.

#### 5.7 Altlasten

Eine Altlastenfläche stellt entsprechend vorliegender Gutachten kein unmittelbares Gefährdungspotential dar und bleibt der Sukzession überlassen. Im Bebauungsplan ist diese Fläche entsprechend gekennzeichnet und als Grünfläche ausgewiesen.

## 5.8 Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Nach § 8 a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Im Bebauungsplan 21.05.00 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. §§ 8/8 a 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 werden durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. durch die Festsetzungen auf den Grundstücken ausgeglichen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bzw. eines Erschließungsvertrages durchgesetzt werden.

Die Bilanz von Eingriffs- und Ausgleichsflächen sowie die Darstellung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen ist angemessen.

## 5.9 Immissionsschutz

Die vom Freibad Moising in den Sommermonaten ausgehenden Immissionen werden in bezug auf die Gruppenselbsthilfesiedlung durch einen an der Straße Pennmoor liegenden, 2 m hohen Wall mit Knickbepflanzung abgefangen. Eine Richtwertüberschreitung für die Freiflächen liegt damit deutlich unter 1 dB (Richtwert tags innerhalb der Ruhezeiten = 50 dB(A)).

Für die rückwärtige Bebauung auf den Altgrundstücken an der Niendorfer Straße ist auf dem Eckgrundstück am Pennmoor für den Lärmschutz der Freiflächen an der Terrasse eine ca. 2 m hohe Schutzwand zur Straße Pennmoor ausreichend. Angesichts der geringen Überschreitung -es ist auch nur der Freibereich in der Hauptbadesaison betroffen- auf einem Einzelgrundstück, wird auf eine zwingende Festsetzung verzichtet. Der Schutz kann in einem angemessenen Aufwand (z. B. Terrassentrennwand) erreicht werden.

## 5.10 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 Planungs- und im Neubaugebiet werden Festsetzungen zur Ausbildung und zum Material der Dächer und Außenwände festgesetzt.

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 und den Wohnwegen durch Hecken einzufrieden.

Um den Anteil versiegelter Flächen klein zu halten, sind Wege und Zufahrten in möglichst geringer Breite und aus wasserdurchlässigem Material (großfugiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Grand, Schotterrasen etc.) auszubilden.

## 6. Kosten und Finanzierung

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

6.1	Straßenbautechnische Erschließung	
6.1.1	Planstraße 673 incl. südl. Abschnitt, alte Teilstrecke Pennmoor	ca. 1.100.000 DM
6.1.2	Nördl. Abschnitt, alte Teilstrecke Pennmoor	ca. 400.000 DM
6.2	Entwässerung einschl. Regenrückhaltebecken mit Bepfl.	ca. 1.145.000 DM
6.3	Gasversorgung, nicht vorgesehen	..... DM
6.4	Wasserversorgung	250.000 DM
6.5	Fernwärmenetz einschl. Hausanschlüsse	700.000 DM
6.6	Ausgleichsmaßnahmen	<u>175.000 DM</u>
	Gesamtsumme	3.770.000 DM

Das Gebiet wird erschlossen durch die neu anzulegende Planstraße 673, die zusammen mit dem Abschnitt der Straße Pennmoor bis zur Einmündung in die Niendorfer Straße eine selbständige Erschließungsanlage darstellen wird. Bei dem verbleibenden Abschnitt der Straße Pennmoor handelt es sich ebenfalls um eine selbständige Anlage. Beide Erschließungsanlagen sind erschließungsbeitragsfähig.

Die Einrichtungen für die entwässerungstechnische Erschließung sind beitragsfähig nach der Anschlußbeitragsatzung der Hansestadt Lübeck.

Die Finanzierung der Gas- und Fernwärmeversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Stadtwerke. Die Gasversorgungsleitung liegt in der Niendorfer Straße.

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

## 7. Übersichtsplan

M. 1. : 5.000  
Anlage

Lübeck, 09. Dez. 97  
61 - Stadtplanungsamt  
Sg/Ti/Ru BE2105-2.DOC

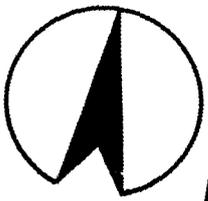
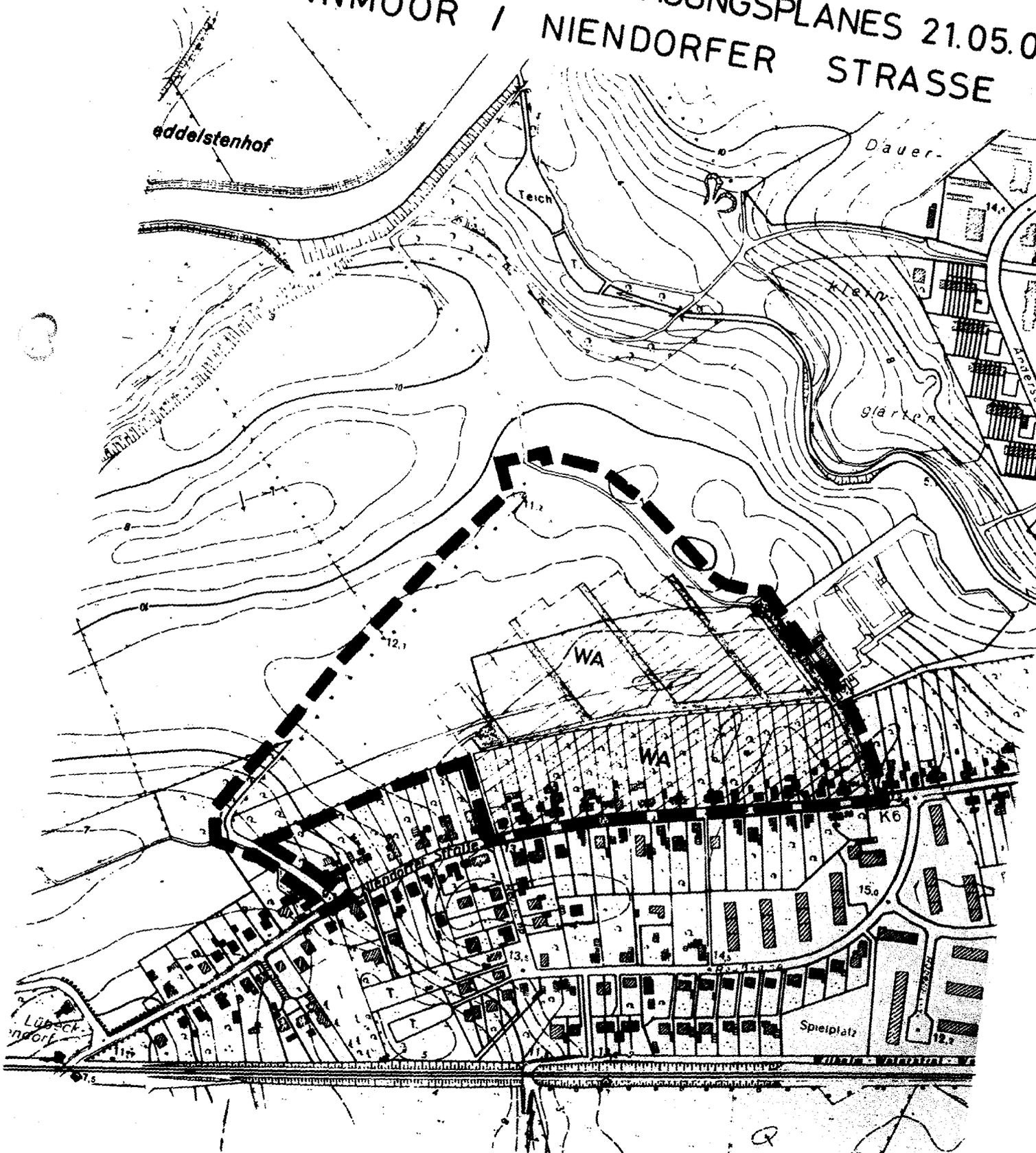
Hansestadt Lübeck

Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag                      Im Auftrag



*Zahn*                      *Bruckner*  
Dr.-Ing.Zahn                      Bruckner

# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 21.05.0 PENNMOOR / NIENDORFER STRASSE



M. 1:5000



**Zeichenerklärung**  
Grenze des Geltungsbereiches  
Allgemeine Wohngebiete  
Straßenverkehrsflächen