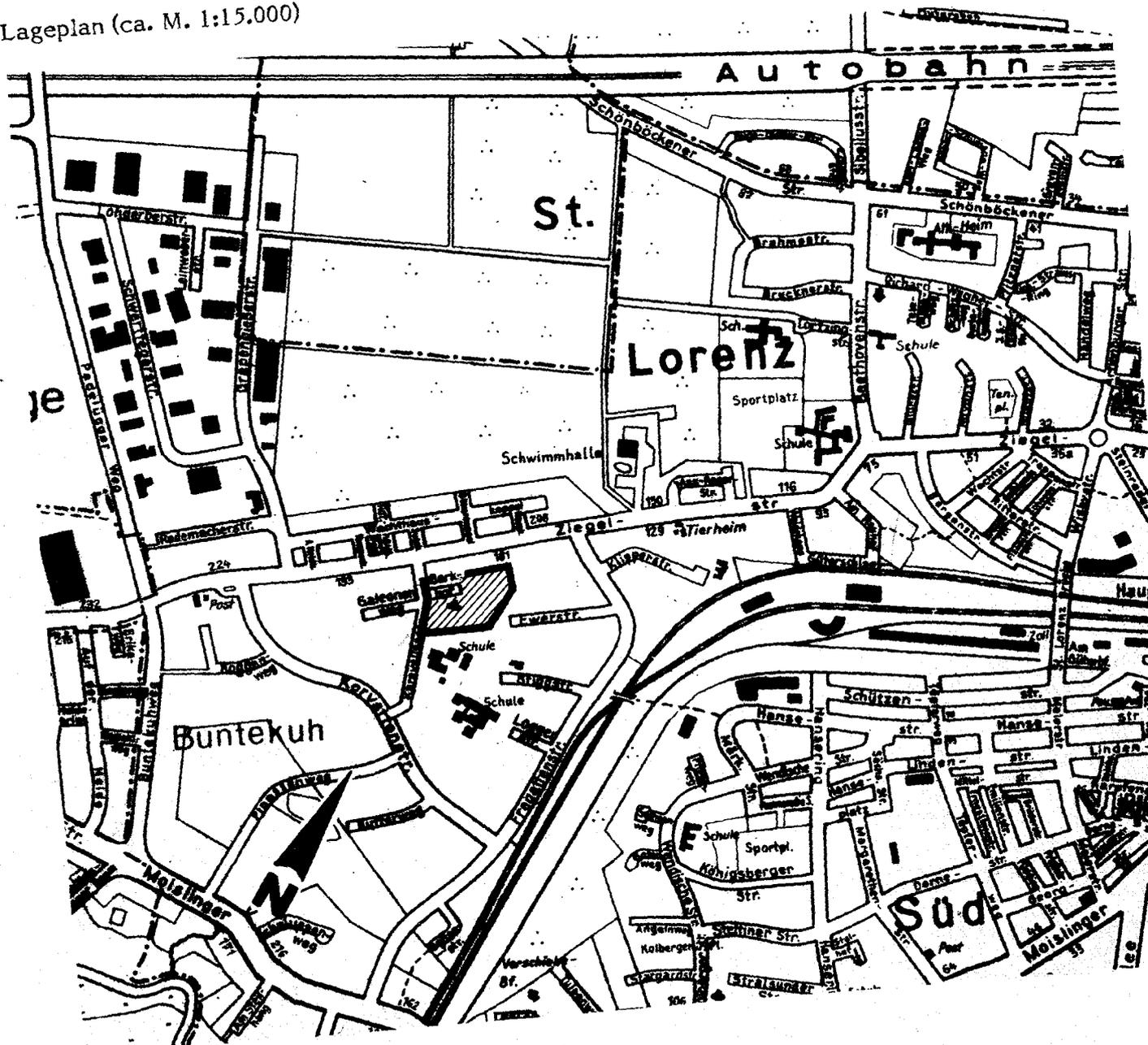


Begründung
(§ 9 (8) BauGB)
zum Bebauungsplan 22.01.02 (Neufassung)
Karavellenstraße/Barkhof
Fassung vom 06. Januar 1989

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1:15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ha	2,227
private Grünfläche	ha	0,015
öffentliche Grünfläche	ha	0,009
Verkehrsflächen	ha	0,324
Wohngebiet	ha	1,259
Fläche für den Gemeinbedarf	ha	0,620

1.2 Wohnungen gesamt		
im allgem. Wohngebiet (geplant)		45
auf der Fläche für den Gemeinbedarf		3

1.3 Stellplätze/Garagen		65
öffentliche Parkplätze		16

1.4 Einwohner	ca.	175
---------------	-----	-----

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Buntekuh, Gemarkung St. Lorenz, Flur 19. Er umfaßt das Grundstück Karavellenstraße 8 und die Flurstücke 10/89, 10/62 und 10/88.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Wohnsiedlung "Buntekuh" wurde in den 60-er Jahren von der Neuen Heimat und dem Architekten Konwiarz als eine Gesamtanlage entworfen. Der Entwurf für diese Wohngroßsiedlung sah unter anderem an der Straße "Barkhof" den Bau eines Altenheimes vor, das den älteren Bewohnern der Siedlung ein Verbleiben in der gewohnten Umgebung ermöglichen sollte. Die geringe Nachfrage nach einer Altenheimbebauung im Wohngebiet "Buntekuh" und das fehlende Interesse von Bauherren und Altenheimbetreibern hat dazu geführt, daß eine Bebauung bis heute nicht realisiert werden konnte und das Grundstück brachliegt. Die Versorgung mit Altenheimen ist im Nahbereich der Siedlung durch entsprechende Einrichtungen, u.a. an der Schönböckener Straße und im Buntekuhweg, bereits gesichert.

Die als Fläche für kirchliche Zwecke festgesetzte Baufläche wird bereits entsprechend durch ein ev. Gemeindezentrum genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 22.01 - Buntekuh - getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Da ein Festhalten an der Erstplanung "Altenheim" aufgrund der jetzigen Entwicklung unrealistisch erscheint, wird das Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für eine II-geschossige Wohnbebauung auf dem zur Zeit brachliegenden Grundstück bilden. Durch den Rückbau des überdimensionierten Wendehammers und der Schaffung einer eindeutigen Eingangssituation soll das Planungsziel "Bildung einer einheitlich durchgestalteten und durchgrünter Wohnanlage" unterstrichen werden.

4.2 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 sowie seiner Änderung vom 30.08.1988 entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Bebauung des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiches mit flächen- und kostensparenden, zweigeschossigen Reihenhäusern bei einer Mindesthausbreite von 5,60 m. Durch die Festsetzung von eingeschossigen Anbaumöglichkeiten/ Wintergärten soll eine stärkere Gliederung und Differenzierung der Baukörperzeile ermöglicht werden.

An das Wohngebiet grenzt ein bestehendes Fuhrunternehmen an mit Zufahrt über den Barkhof und Abfahrt über die Ziegelstraße. Diese Verkehrsführung ist vertraglich geregelt. Dies Unternehmen ist in seiner Nutzung durch die vorhandene Wohnbebauung bereits eingeschränkt und laut Lärmgutachten als nicht störend für die geplante WA-Nutzung anzusehen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen worden. Dadurch soll sichergestellt werden, daß keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeht.

Die ursprünglichen Festsetzungen für das Kirchgrundstück bleiben weiterhin erhalten. Es ist lediglich eine Verlagerung der an dem vorhandenen Wendehammer angrenzenden 7 Stellplätze auf dem Kirchgrundstück vorgesehen.

5.2 Erschließung

Die Stichstraße "Barkhof" ist als öffentliche Erschließung bereits vorhanden und endgültig hergestellt. . Es ist vorgesehen, den Wendehammer zurückzubauen und die Verlängerung der vorhandenen Straße als verkehrsberuhigte Mischfläche für das geplante Wohngebiet auszubauen. In der Verkehrsfläche sind Baumpflanzungen vorgesehen. Bei der neu zu erstellenden Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um eine beitragsfähige Maßnahme.

Die bereits vorhandenen Fußwegebeziehungen zum Kinderspielplatz in der angrenzenden Grünanlage und zur angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

In der als öffentliche, 2,00 m breite Verkehrsfläche festgesetzten Fläche werden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lübeck (Elt.) verlegt.

5.3 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Angrenzend an den vorhandenen Garagenhof werden die notwendigen öffentlichen Parkplätze als selbständiger beitragsfähiger Parkplatz für das Wohngebiet als eingegrünte Anlage ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze werden in der Regel als freistehendes Carport/Garage bzw. als in das Wohngebäude integrierte Garage/Carport den Einzelgrundstücken zugeordnet. In Teilbereichen (A + C) ist dies nicht realisierbar. Für diese Wohneinheiten ist eine separate und eingegrünte Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen.

Für das Kirchengrundstück sind die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Die notwendigen öffentlichen Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum der Karavellenstraße außerhalb des Bebauungsplangebietes und auf der ausgewiesenen Parkplatzfläche nachgewiesen.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Straßenfläche der vorhandenen Stichstraße sind Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. Diese müssen in das Wohngebiet hinein verlängert werden, wobei die vorhandenen Schmutzwasserleitung größer dimensioniert werden muß.

5.5 Grünflächen

Das gesamte Wohngebiet soll durchgrünt werden, wobei der Mittelpunkt der Anlage durch eine gestaltete, mit Bäumen überstellte Platzsituation gebildet werden soll.

Zur Schaffung einer eindeutigen Eingangssituation sind im Übergangsbereich der Straße Barkhof in die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung beidseitig je ein Baum festgesetzt.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Um das beabsichtigte harmonische und abgestimmte Erscheinungsbild der Siedlung zu sichern, werden baugestalterische Festsetzungen nach § 82 LBO getroffen.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 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.

6.2 Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben.

Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende überschlägig ermittelten Kosten (incl. Mehrwertsteuer):

a) Herstellung der Straße und der öffentlichen Parkplätze	ca. DM	400.000,--
b) Herstellung der Entwässerungsanlagen	ca. DM	410.000,--
c) Herstellung der Wasserversorgung	ca. DM	46.000,--
d) Herstellung der Gasversorgung	ca. DM	57.000,--
e) Herstellung der Elektrizitätsversorgung	ca. DM	67.000,--
f) Herrichtung der öffentlichen Grünflächen	ca. DM	4.000,--
g) Anpflanzen von Straßenbäumen	ca. DM	28.000,--

Gesamtbetrag ca. DM 1.012.000,--

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

8. Übersichtsplan M. 1:5000 (siehe Anlage)

Lübeck, den 06.01.1989
61 - Stadtplanungsamt
Ls/Sch/Br.



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Dr.-Ing. Stimmann

Dr.-Ing. Zahn