

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck (HL)

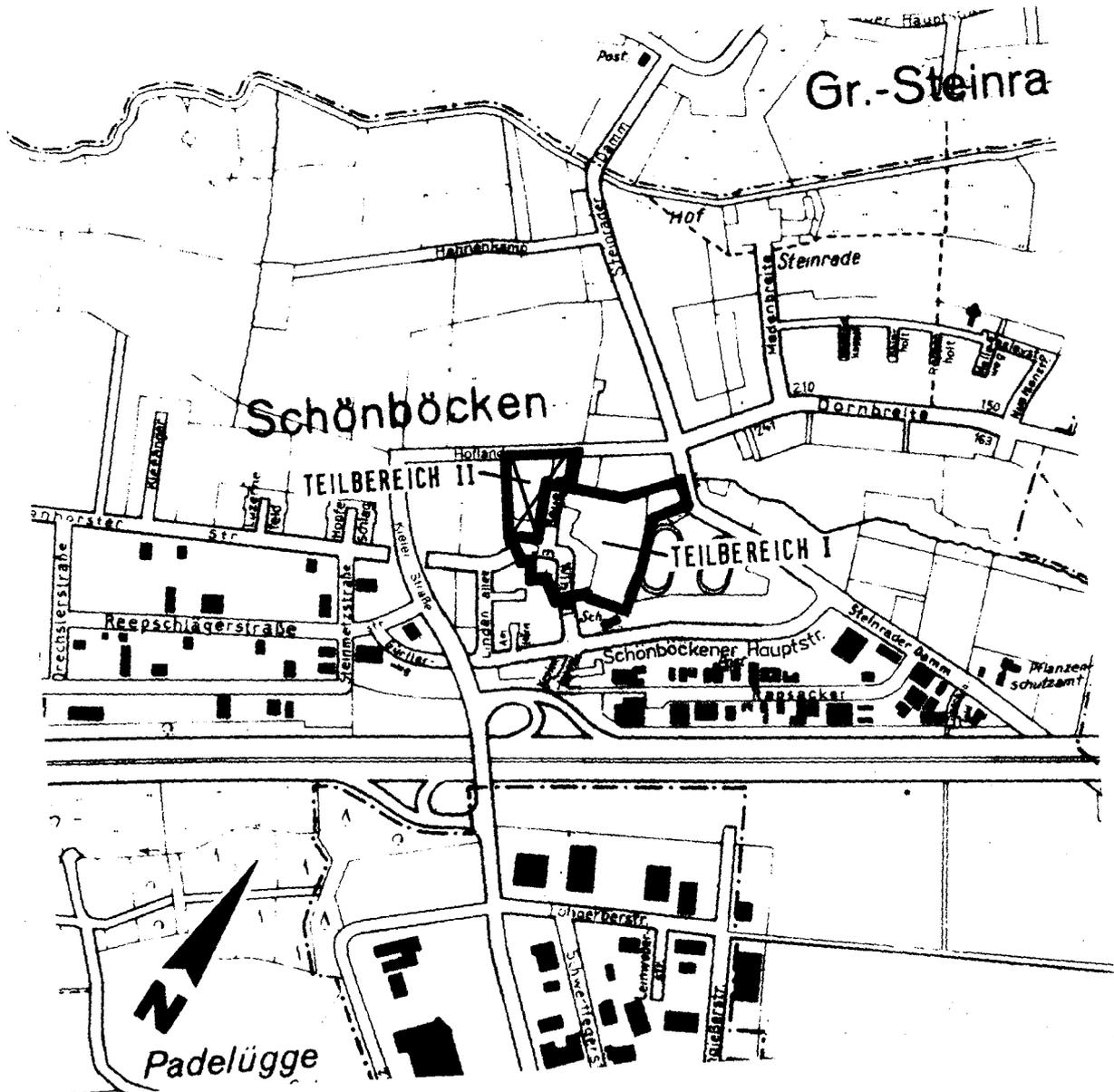
23.06.00 - Schönböcken - Bauernweg

Teilbereich I

Fassung vom 02. September 1998

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 4,7710	ha
- Wohngebiete	ca. 1,7320	ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,6540	ha
- Grünflächen	ca. 3,7690	ha
- öffentlich	ca. 0,8350	ha
- privat	ca. 2,9340	ha
- Ausgleichsflächen (zugeordnet)	ca. 0,6450	ha
- Ausgleichsflächen Poolbildung	ca. 0,8960	ha

1.2 Wohngebäude gesamt	50
- Wohngebäude vorhanden	3
- Wohngebäude geplant	47

1.3 Einwohner zusätzlich	~ 150
(~ 3 E/Wohneinheit)	

1.4 Parkplätze, öffentlich	~ 13
----------------------------	------

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord und umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Schönböcken Flur 1 + 3. Er wird begrenzt im Norden durch den verrohrten Flutgraben, im Osten durch den Steinrader Damm bzw. die vorhandenen Sportplatzflächen, im Süden durch die Straße Im Winkel mit öffentlicher Grünfläche und im Westen durch die Straße Bauernweg. Er erfaßt die Flurstücke: Flur 1: 72/31, 72/30 tlw., 72/28 tlw., 94/6, 94/3, 94/4, 98/13, 98/12, 98/15, 98/37, 38/8 tlw., 335/90, 88/3, Flur 3: 77/15 tlw., 76/39 tlw., 75/33, 75/31, 75/32.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Dorf Schönböcken ist nach dem Urkataster von 1877 eine ländliche Streusiedlung mit einem landwirtschaftlichen Gut incl. Großscheunen und Herrenhaus, auf das eine Allee senkrecht über den Flutgraben führte, dazu gehörten ca. vier bis fünf kleinere bäuerliche Betriebe sowie Landarbeiterhäuser. In der Nachkriegszeit entstanden durch die agrarstrukturelle Umnutzung der ländlichen Hoflagen zu Wohnungen und durch Baulückenfüllungen an allen Straßen von Schönböcken Einfamilienhausbauten in offener Bauweise, so auch in unmittelbarer Nachbar-

schaft des Plangebietes. Die Einwohnerzahl von Schönböcken ist seit 1961 bis heute mit 1.700 Personen relativ konstant geblieben.

Das für die Neubebauung vorgesehene Baugelände an der Straße Im Winkel liegt auf Flächen der aufgegebenen Hofstelle und den landwirtschaftlichen Nutzflächen des heute letzten Landwirts im Ort und einer seit einiger Zeit aufgegebenen Gärtnerei.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

### 3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat und seiner 19. Änderung vom ..... entwickelt worden.

## 4. Planungsgrundsätze

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, der Nachfrage nach Flächen für die vorgenannte Wohnform in der Hansestadt Lübeck zu begegnen.

Durch die Nähe zu vorhandenen Arbeitsplätzen in den angrenzenden Gewerbegebieten, gute Erreichbarkeit und bessere Auslastung der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen ist der Bereich als Standort für die geplante Wohnnutzung besonders geeignet. Eine Kindertagesstätte für den Bereich Schönböcken, Groß Steinrade und Dornbreite ist am Steinrader Damm Anfang 1998 eröffnet worden. Die Infrastruktur wird durch einen Spiel- und Bolzplatz komplettiert.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen und städtebaulichen Eigenarten des Ortes, seiner Topographie und seiner Landschaftsbezüge.
- Schaffung einer städtebaulich-gestalterischen und funktionalen Ortsmitte.
- Berücksichtigung flächen- und kostensparender Ansätze bei der Siedlungs- und Erschließungsstruktur.
- Berücksichtigung der ortstypischen vorhandenen offenen Bebauung.
- Ergänzung bisher am Ort fehlender Infrastruktureinrichtungen, evtl. ein Dorfgemeinschaftshaus.
- Bereitstellung von Ausgleichsflächen
- Innere Begrünung des Baugebietes
- Bildung eines durchgrünter Ortsrandes unter Einbeziehung des Flutgrabentals
- Schaffung innerörtlicher Wegebeziehungen und in die Landschaft

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In dem als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Geltungsbereich sollen ca. 50 Wohneinheiten überwiegend in Doppelhäusern, entstehen.

Durch die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ soll sichergestellt werden, daß die baugebietsbezogenen Anlagen für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z. B. Dorfgemeinschaftshaus, Jugend- oder Altenclubs grundsätzlich zulässig sind. Dagegen soll durch den Ausschluß der im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Wohnnutzung und ihre Folgeeinrichtungen weitgehend vor möglichen Störungen geschützt werden.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen soll diese Intention noch unterstützen, da sie die Belastung durch ein höheres Verkehrsaufkommen verhindert. Sie ist auch im Hinblick auf die konkrete Planung erforderlich - minimierte Verkehrsflächen, kleine Grundstücke, Anzahl der Stell- und Parkplätze - und soll die Bebauung mit Familienhäusern in einem ausreichenden Umfang sichern.

Zur Vermeidung einer Verbauung der Gärten auf den größtenteils kleinen Grundstücken und zur Minimierung der Bodenversiegelung werden Umfang und Anordnung von Nebenanlagen geregelt.

Die Anordnung der Bebauung begründet sich durch die im Bogen geführte historische Straße Im Winkel, die gewünschte Raumbildung für einen Dorfplatz in der Ortsmitte, die optimale Ausrichtung der Wohneinheiten nach Südwesten, den damit möglichen Grünzusammenhang von Flutgrabental und innerörtlichen Grün-, Spiel- und Sportplätzen und schließlich als baulich/städtebauliche Veranschaulichung der Ortsmitte in einer sonst in Schönböcken vorhandenen Streustruktur freistehender Einfamilienhäuser.

## 5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist im wesentlichen über die Straßen Hofland und Steinrader Damm gesichert. Sie gewährleisten über die Straßen Hofland, Steinrader Damm und Schönböckener Hauptstraße den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in 350 - 450 m Entfernung an den Straßen Hofland, Steinrader Damm und Dornbreite.

Die Festsetzung für die innere Erschließung (Planstraße 674) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll das Planungsziel der flächen- und damit kostensparenden Erschließung sichern. Die begrenzte Anzahl der Anlieger ermöglicht die Aufhebung der Vorrangstellung des Autos und damit die Herstellung der Gleichrangigkeit aller Verkehrsteilnehmer.

Die Wegeverbindung von der Straße Im Winkel zum Steinrader Damm erschließt die Haltestellen und ist für die gemeinsame Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

Ggf. ist eine Überquerungshilfe im Einmündungsbereich Hofland /Bauernweg zur verkehrssicheren Erschließung der Bushaltestellen erforderlich.

## 5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die für die Bebauung erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht. Da das Verkehrsaufkommen für das Neubaugebiet dem eines reinen Wohngebietes vergleichbar ist, ist der Anteil der öffentlichen Parkplätze auf 25 % reduziert worden.

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

## 5.4 Grün- und Freiflächen

Die Erschließung und Bebauung des neuen Wohngebietes ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Parallel zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt worden. Im GOP sind die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Detail festgelegt.

Die Zielvorstellungen und Aussagen dieses Grünordnungskonzeptes sind - soweit bauleitplanerisch relevant - im Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Die Flächen zwischen der Neubebauung und der Straße Hofland, dem Flutgraben-tal eignen sich besonders für die Schaffung von Biotopverbundflächen zwischen dem „Altenheim im Wald“ und den Grünflächen nördlich des Steinrader Damms zur Dornbreite hin.

Deshalb enthält der Bebauungsplan auch Festsetzungen für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Vorgriff auf zu erwartende Eingriffe außerhalb des Planungsbereiches (Poolbildung).

## 5.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen sind vorhanden und werden im Zuge des weiteren Straßen- ausbaus verlegt.

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die Leitung in den Straßen Im Winkel und Bauernweg zum Zentralklärwerk.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Regenwasserversickerung praktisch aus- geschlossen. Der Anschluß an die Leitungen in den Straßen Im Winkel und Bau- ernweg ist möglich, erfordert jedoch eine dezentrale Regenrückhalteeinrichtung. Diese besteht aus einer größer dimensionierten Regenwasserleitung in der Straße 674 und teilweise durch ein Mulden /Rigolensystem.

## 5.6 Umweltschutz

### 5.6.1 Verkehrslärm

#### 5.6.1.1 Autobahn 1

Im Zuge des Ausbaus der A 1 sind auch aktive Lärmschutzeinrichtungen (Wall /Wand) erstellt worden. Dadurch und durch die Entfernung von ca. ~ 400 m werden die Orientierungswerte eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind entbehrlich.

#### 5.6.1.2 Straßen Hofland, Steinrader Damm

Das Umweltamt hat eine Lärmberechnung für den Bebauungsplan durchgeführt. Danach werden die Orientierungswerte eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5.6.2 Ballspielplatz

Eine Lärmberechnung des Umweltamtes hat ergeben, daß die Immissionsrichtwer- te am nächstgelegenen Wohnhaus eingehalten werden. Schallschutzmaßnahmem sind nicht erforderlich. Das Umweltamt empfiehlt bei der Errichtung des Ball- spielplatzes auf lärmverursachende Metallgitterzäune zu verzichten, um die Geräü- schimmissionen des Bolzplatzes im Vorwege zu minimieren.

#### 5.6.3 Sportanlage

Die Lärmberechnung des Umweltamtes hat ergeben, daß die Immissionsrichtwerte für die nächstgelegenen Wohnhäuser Sonn- und Feiertags innerhalb der Ruhezeit um mehr als 8 dB(A) überschritten werden. Daher enthält der Text, Teil B Festset- zungen zu Schallschutzmaßnahmen.

#### 5.6.4 Altlast

Das Grundstück Steinrader Damm Nr. 51 wird im Bereich Umweltschutz aufgrund der ehem. Nutzung als Verdachtsfläche für kontaminierte Standorte geführt.

Die vorhandene Bebauung trägt die Numerierung Steinrader Damm 49, 51. Sie besteht nachweislich schon 1926; dargestellt in der Stadtkreiskarte, während eine Tankstelle nicht erkennbar ist.

Zeitzeugen berichten, daß der ehemalige Eigentümer und Bewohner des Grundstückes als Fuhrunternehmer tätig war. Für diesen Zweck soll sich von 1926 bis 1930 eine private Zapfstelle direkt an der Einfahrt zu dem Grundstück befunden haben.

Das Gebäude wird nachweislich mind. seit 1926 zum Wohnen genutzt. Der Bebauungsplan hat den Bestand umfahren, so daß eine weitere bauliche Entwicklung nicht möglich ist. Insofern wird nur die ausgeübte Nutzung in ihrem Bestand gesichert.

Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde und dem Eigentümer nicht bekannt.

#### 5.7 Gestaltungsvorschriften

Um eine differenzierte Gestaltung und dabei gleichzeitig eine geschlossen wirkende städtebauliche Einheit der Neubebauung zu erreichen, sind baugestalterische Festsetzungen getroffen worden. Durch die Festsetzungen soll ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip für die Einfügung des neuen Baugebietes in die vorhandene kleinmaßstäbliche Siedlungsstruktur erkennbar werden.

### 6. Kosten und Finanzierung

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

6.1	Straßenbau		~ 1.120.000,--	DM
6.1.1	Straße 674	~ 360.000,--		DM
6.1.2	öffentliche Wege	~ 130.000,--		DM
6.1.3	Ausbau Straße Im Winkel im Plangebiet	~ 400.000,--		DM
6.1.4	Ausbau der Straße Im Winkel außerhalb des Plangebietes	~ 230.000,--		DM
6.2	Herrichten der öffentlichen Grünflächen (ohne Grunderwerb)		~ 350.000,--	DM
6.2.1	Spielplatz	~ 90.000,--		DM
6.2.2	Ballspielplatz	~ 245.000,--		DM
6.2.3	öffentliche Grünfläche an der Straße Im Winkel	15.000,--		DM
6.3	Entwässerungsanlagen		~ 460.000,--	DM
6.3.1	Regenwasserleitung	~ 220.000,--		DM
6.3.2	Schmutzwasserleitung	~ 240.000,--		DM
6.4	Wasser- und Gasversorgung		~ 200.000,--	DM

6.5	Elektrizitätsversorgung	~ 35.000,--	DM
6.7	Herrichten der Ausgleichsflächen (ohne Grunderwerb)	~ 80.000,--	DM
	Gesamtkosten:	~ 2.300.000,--	DM

Die Kosten für den Straßenbau und die öffentlichen Grünflächen sind erschließungsbeitragfähig.  
Eine Regelung hinsichtlich der Übernahme der anfallenden Straßenausbaukosten ist bisher nicht erfolgt.

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 auf das Plangebiet entfallenden Ausgleichsmaßnahmen gem. § 124 bzw. § 11 BauGB auf einen Dritten zu übertragen.

## 7. **Übersichtsplan** M: 1: 5.000

### Anlage

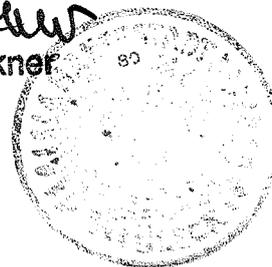
**- 2. Sep. 98**

Lübeck,  
6.611 - Stadtentwicklung  
hdg/Ti/Ru 2306TE1.DOC

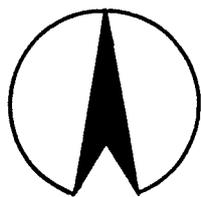
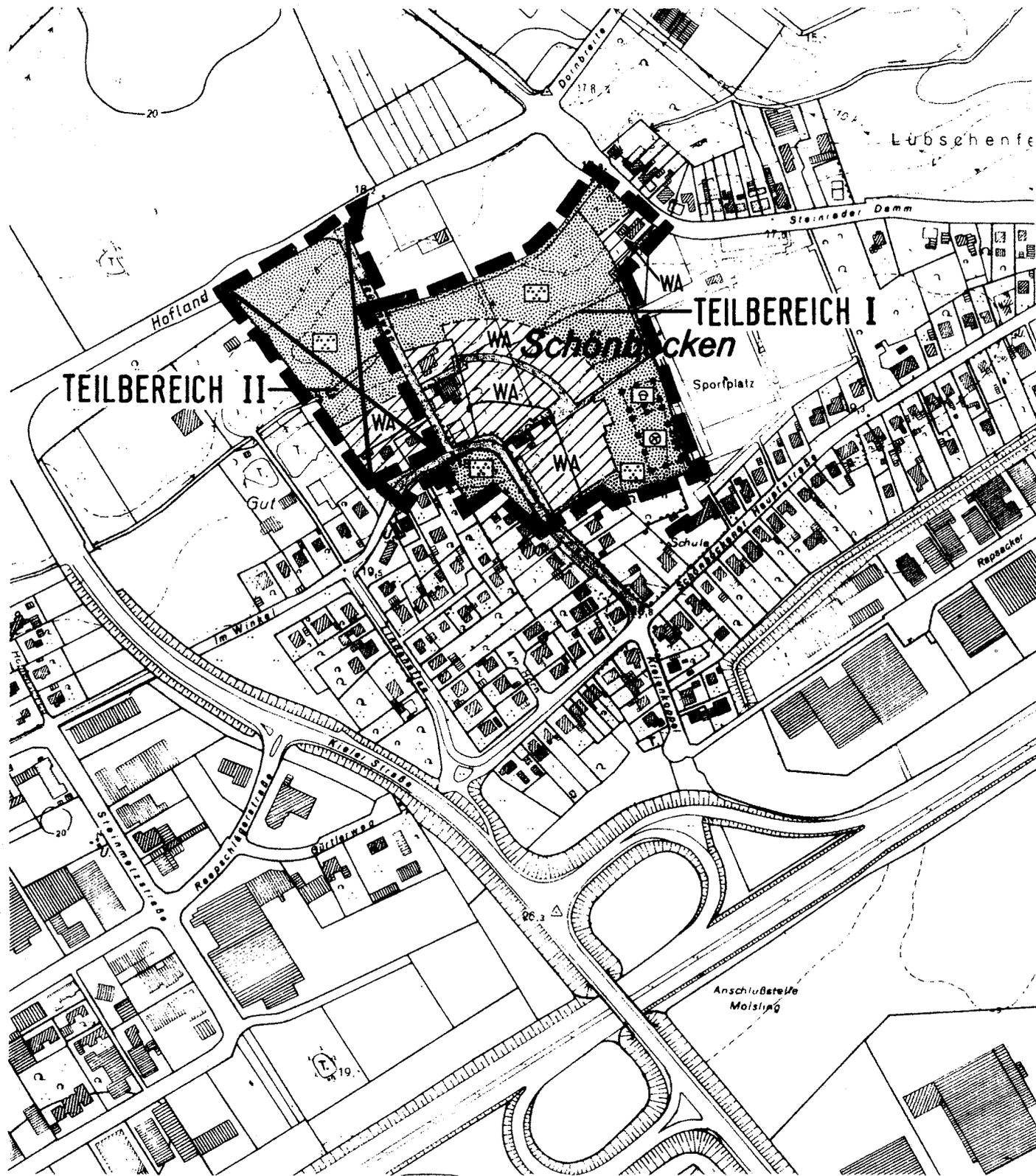
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag                      Im Auftrag

*Zahn*  
Dr. - Ing. Zahn

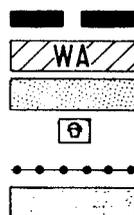
*Bruckner*  
Bruckner



# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 23.06.00 SCHÖNBÖCKEN / BAUERNWEG (TEILBEREICH I)



M.1:5000



## Zeichenerklärung

Grenze des Geltungsbereiches

Allgemeine Wohngebiete

Grünflächen

Spielplatz

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Straßenverkehrsflächen



Parkanlage



Bolzplatz