

Bebauungsplan

23.20.00 – Steinrader Damm/Hagenskoppel –

Ausfertigung 1

BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

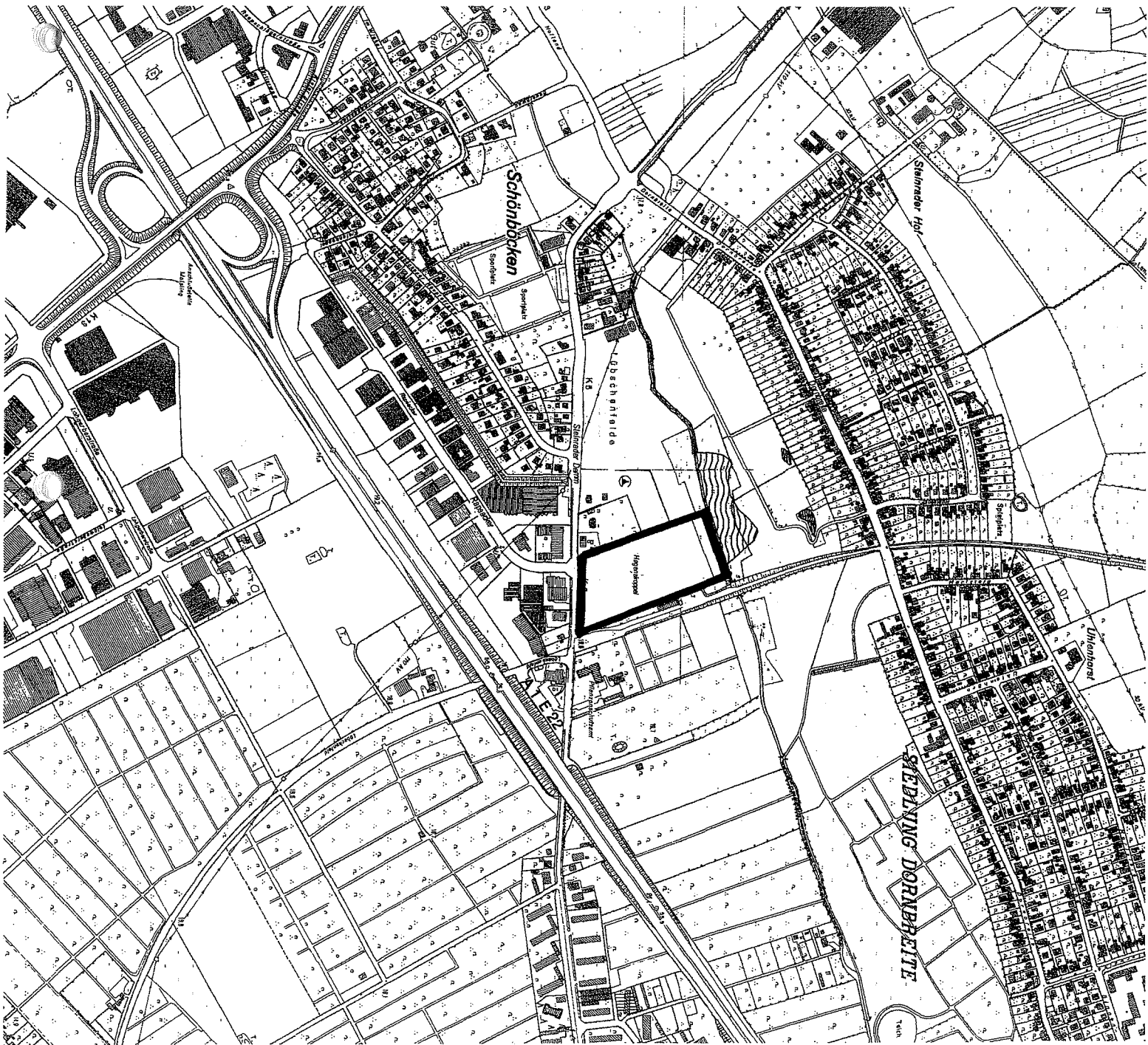
Seite -1 -

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 23.20.00 – Steinrader Damm / Hagenskoppel

Fassung vom 21.12.2004

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 5000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1	Flächenwerte		
	Bebauungsplangebiet	ca. 3.3866	ha
	Wohngebiete	ca. 1.5116	ha
	Verkehrsflächen / Versorgungsflächen / Spielplatz	ca. 0.3674	ha
	Ausgleichsfläche / Grünflächen	ca. 1.5076	ha
1.2	Einfam.-Doppel.und Reihenhäuser	ca. 58	
1.3	Öffentliche Parkplätze	ca. 12	
1.4	Einwohnerzahl(3 Einw.pro Wohneinheit)	ca. 175	

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St.Lorenz Nord im nordöstlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes. Er umfasst das Grundstücke Flur 1 Flurstück 7/1 in St. Lorenz Nord Gemarkung Schönböcken. Der Geltungsbereich wird begrenzt im Süden durch den Steinrader Damm, im Osten durch den Verbindungsweg Dornbreite-Steinrader Damm nebst dem Grundstück ehemaliges Pflanzenschutzamt, im Westen grenzt das Gebiet vor allem an den Campingplatz und reicht im Norden an den Flutgraben heran.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung.

Das dem historischen Stadtkern vorgelagerte Gebiet St. Lorenz diente der Stadt bis zur Aufhebung der Torsperre 1864 als Stadtweide und zur Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe. Verstreut lagen hier Gutshöfe, Gärtnereien und vereinzelt auch Wirtshäuser. 1869 wird die Schönböckener Straße und deren Verlängerung Steinrader Damm als Verbindung des 5 km entfernten Dorfes Schönböcken zur Stadt angelegt. In den 30iger Jahren erfolgte der Bau der Autobahn.

Südlich des Steinrader Damms entsteht ab 1975 das Gewerbegebiet Rapsacker. Die Nutzung des 1963 gebauten Pflanzenschutzamtes, das östlich des Planungsgebietes liegt, wird nach einer Verwaltungsreform im Jahre 2000 aufgegeben. Der westlich des Planungsgebiets liegende Campingplatz wird 1989 eröffnet und bereits 1993 erweitert. Im Norden wird das Gebiet durch das Flutgrabental geprägt, das in den letzten Jahren durch die Herstellung von Ausgleichsflächen als Naherholungsgebiet aufgewertet wurde. Die gärtnerische Nutzung der Flächen nördlich des Flutgrabens wurde vor Jahren bereits aufgegeben.

Das Grundstück wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes besteht bisher keine Festsetzung im Rahmen eines Bebauungsplanes.

3.3 Entwicklung aus anderer Planung

Die Festsetzung 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 65. Änderung (rechtswirksam seit dem 15.10. 2003) entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach den vor gesehenen Wohnformen ist nach wie vor ungebrochen. Der Bebauungsplan ist ein Beitrag der gezielten Baulandpolitik der Hansestadt Lübeck um bauwillige private Haushalte im Gemeindegebiet zu halten. bzw. neue Haushalte anzusiedeln. Auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Wohnbebauung am Steinrader Damm wird auf Antrag der Nordiska-Haus GmbH vom 29.08.2003 beim Fachbereich Stadtplanung, der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Infrastruktur für die Entwicklung eines Wohngebietes prädestiniert. Es bietet die Vorteile einer nachhaltigen Stadtentwicklung, wie z.B. die Nähe zum Arbeitsplatz, gute Verkehrsanbindung, Innenstadtnähe , Einkaufsmöglichkeiten, Schule , Kindergarten , Sportanlagen und die Nähe zum Naherholungsbereich.

Ziel der Planung :

Der Bebauungsplan wird aufgestellt ,

- um Wohnraum in max. 58 WE in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser bereit zu stellen.
- um dem Landschaftsverbrauch „ auf der grünen Wiese“ entgegen zuwirken und die Innenentwicklung zu fördern.
- um Ansiedlungswillige nicht ans Lübecker Umland zu verlieren.
- um das Flutgrabental weit gehend von der Bebauung freizuhalten
- um dem Primat der „ Stadt der kurzen Wege „ gerecht zu werden und das Wohnen in der Nähe der Arbeitsplätze in den Gewerbegebieten Rapsacker und Roggenhorst 1,2,3 und 4 sowie Padelügge zu ermöglichen
- um die vorhandene soziale und technische Infrastruktur besser auszulasten um die Lagegünst im unverbaubaren Flutgrabental und
- um die gute Erreichbarkeit (Autobahnanschluß , ÖPNV-Haltepunkt vor der Tür) sowie
- die Nähe zu den Naherholungsbereichen zu nutzen.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Nach der Realisierung der Wohngebietsnutzung ist die bauliche Entwicklung im Bereich nördlich des Steinrader Damm abgeschlossen.

Die Festsetzungen ermöglichen die Realisierung von zweigeschossigen Reihen- oder Doppelhäusern im WA 2 und von eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern im WA 1.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung, der Campingplatznutzung, der Gewerbegebiete sowie des Naherholungsgebietes durch die Realisierung der Wohnnutzung erscheint ausgeschlossen.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung der Baugrundstücke ist über die Straße Steinrader Damm gesichert. Hier befinden sich auch die Haltestellen des ÖPNV. Über die Straßen Hofland und Schönböckener Straße ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße und eine fußläufige Anbindung vom Steinrader Damm aus. Alle Straßen und Wege im Bebauungsplangebiet sind und bleiben Privatstraßen. Die Privatstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Die öffentlichen Grünflächen und Wanderwege sind bereits vorhanden bzw. geplant. Diese Grünflächen sind über Zuwegungen erreichbar.

5.3 Stellplätze, Parkplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Einfamilien und Doppelhäuser werden auf den einzelnen Baugrundstücken erstellt. Die Stellplätze für die Reihenhäuser werden in einer Sammelstellplatzanlage untergebracht. Neben der Sammelstellplatzanlage werden ca. 6 öffentliche zentrale Parkplätze sowie 6 Parkplätze verteilt im Baugebiet erstellt. Diese werden über die private Anliegerstraße erschlossen. Die Zufahrt zu diesen Parkplätzen wird über eine öffentliche rechtliche Baulast und über eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Die innere Erschließung wird verkehrsberuhigt aus geführt.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße Steinrader Damm vorhanden. Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon erfolgt entsprechend vom Steinrader Damm aus.

Der Steinrader Damm verfügt über ein Trennsystem. Die vorhandene Schmutzwasserleitung ist ausreichend dimensioniert, so daß das anfallende Schmutzwasser der Neubebauung aufgenommen werden kann. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Überbelastung der vorhandenen Regenwasserleitung ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation nicht möglich. Die Entsorgung des Niederschlagswasser erfolgt daher über eine private Leitung (DN 250) in den Flutgraben. Der Einleitung in den Flutgraben wird eine private Versickerung durch **Rigolen** (Flutmulden) vorgeschaltet, um den Flutgraben bei Starkregen nicht zu überlasten. Der Überlauf von den Rigolen zum Flutgraben wird als Mulde ausgebildet. Die Versickerungsfähigkeit ist gemäß dem vorliegenden Bodengutachten gewährleistet. Der Nachweis erfolgt im

Baugenehmigungsverfahren für die Erschließung.

5.5 Grünordnungsplan (GOP)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Parallel zum Bebauungsplan ist ein GOP aufgestellt worden. Im GOP sind die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Detail festgelegt. Die Zielvorstellungen und Aussagen des GOP sind soweit bauleitplanerisch relevant- im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen. Damit der Ausgleich gewährleistet ist, wird ein Teil der Grünflächen als Sukzessionsfläche im B-Plan festgesetzt. Die Sukzessionsfläche wird durch eine Baulasteintragung gesichert.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 Verkehrslärm

Das zukünftige Wohngebiet ist Belastungen der BAB A 1 und dem Steinrader Damm ausgesetzt.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen nur gegenüber dem Steinrader Damm in Betracht, ein Lärmschutz gegenüber der in Dammlage verlaufenden A1 ist mit städtebaulich vertretbaren Höhen nicht umsetzbar. Die geplanten, aktiven Lärmschutzeinrichtungen werden dahingehend dimensioniert, daß die Geräuschimmission durch den Steinrader Damm keinen relevanten Beitrag zur Gesamtmission (Pegelerhöhung der Gesamtmission $< 1\text{dB}$) leistet.

Es zeigt sich, daß dieses Schutzziel mit einer aktiven Lärmschutzeinrichtung von 3,20 m Höhe über Straßenniveau (Straßendecke) des Steinrader-Damms in weiten Bereichen des B-Plan Geltungsbereiches eingehalten wird. (Siehe Lageplanvergleich laut Gutachten.)

Ergänzend wird im B-Plan /Teil B ein passiver Schallschutz nach DIN 4109 für den dargestellten Lärmpegelbereich festgesetzt.

Einzelnen Festsetzungen sind dem B-Plan Teil B zu entnehmen.

6. **Kosten und Finanzierung**

Der Hansestadt Lübeck entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten .

Die Erschließung erfolgt als private Erschließungsmaßnahme durch den Investor und bleibt im Privatbesitz.

Gemeinsame private Leitungen werden über eine Vereinigungsbaukast gesichert. Die Finanzierung der nicht durch Anschlußbeiträgen abgedeckten Kosten für Wasser- , Gas und Elektrizitätsversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Energie und Wasser Lübeck GmbH.

Gemäß der Beitragssatzung zur Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck vom 24.10. 2000 in der Fassung der Änderungssatzung vom 05.10. 2001 werden, zur Deckung des Aufwandes für den erstmaligen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation , Anschlussbeiträge erhoben.

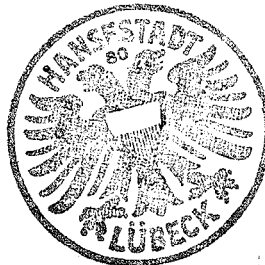
7. Übersichtsplan

M. 1 : 3333 / Anlage

Lübeck , 21.12.2004

Nordiska – Haus GmbH
in Abstimmung mit
5.611- Stadtplanung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

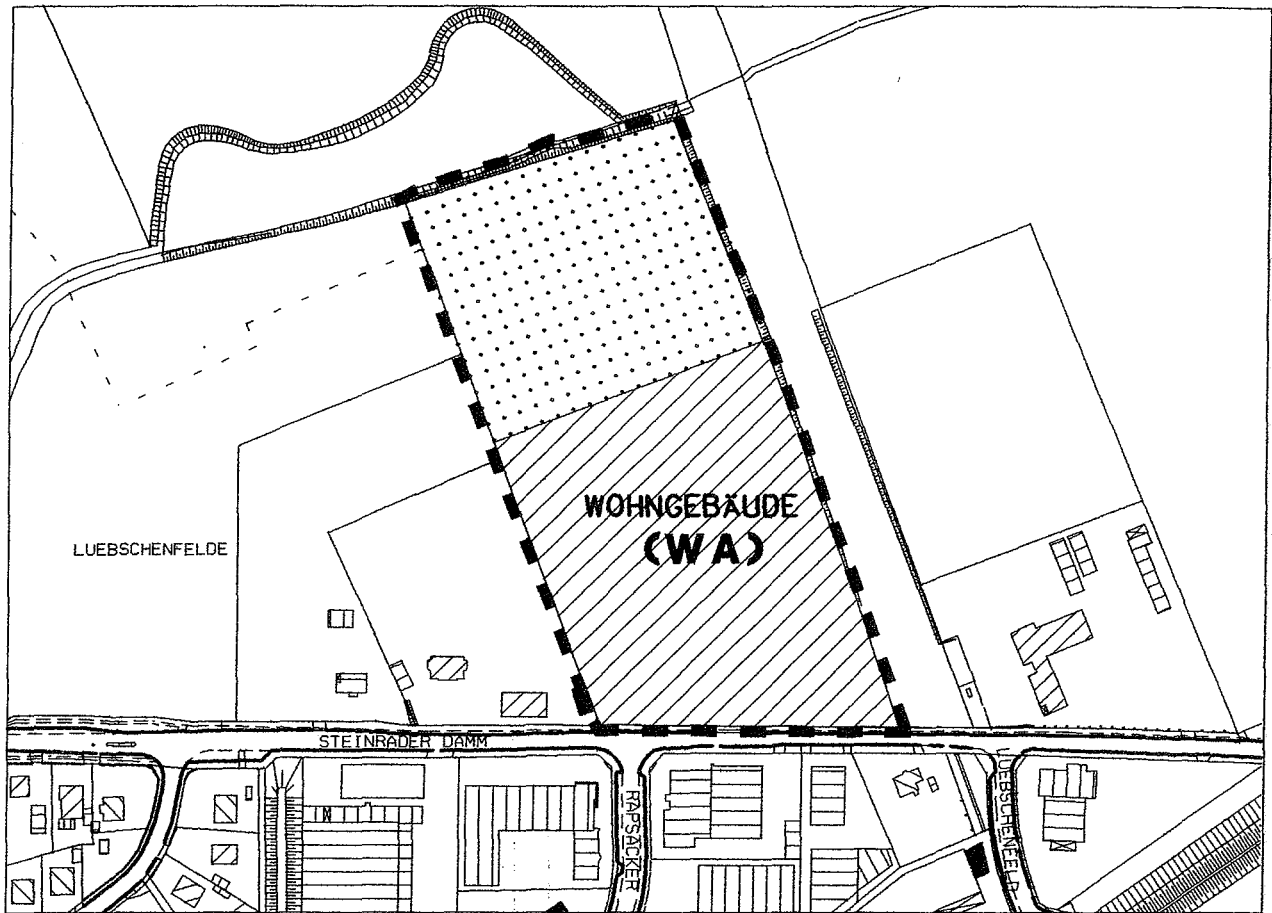



Franz-Peter Boden
Bausenator

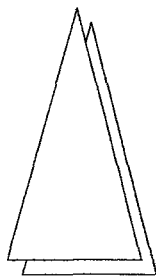
Im Auftrag


Jeiler



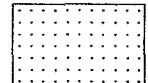
7. UEBERSICHTSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
23.20.00 STEINRADER DAMM/HAGENSKOPPEL



ZEICHENERKLÄRUNG



M. 1:3333

- 
GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- 
ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- 
GRÜNFLÄCHEN