

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	8,8209 ha
- Wohngebiete	ca.	7,1344 ha
- Verkehrsflächen	ca.	1,3165 ha
- Grünflächen	ca.	0,3700 ha

1.2 Wohngebäude insgesamt	149 WE
Wohngebäude Bestand	77 WE
Wohngebäude geplant	72 WE

1.3 Einwohner zusätzlich	~ 220
(~ 3 E /Wohneinheit)	

1.4 Parkplätze öffentlich	~ 10
---------------------------	------

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord im nordöstlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes und umfaßt Grundstücke der Gemarkung Schönböcken Flur 2 und Krempelsdorf Flur 4. Er wird begrenzt im Nordwesten im wesentlichen durch die Straße Dornbreite und die Nuelsenstraße, im Südosten durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Dornbreite, im Osten durch die ehemalige Segeberger Bahntrasse, die Grundstücksgrenze Dornbreite 138 und die Straße Moristeig. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke: Gemarkung Schönböcken: Flur 2: 30/25, 183/30, 184/30, 185/30, 186/30, 187/30, 188/30, 189/30, 190/30, 191/30, 194/30, 30/28, 85/30 tlw., 30/7, 30/8, 30/9, 30/10, 30/11, 30/12, 30/13, 30/14, 30/15, 30/21, 30/22, 104/30, 109/31, 110/31, 111/31, 112/31, 113/31, 114/31, 31/93, 177/31, 31/94, 115/31, 171/31, 116/31, 117/31, 118/31, 41/16 tlw., 32/5, 120/32, 121/32, 122/34, 178/34, 166/34, 123/34, 124/34, 125/34, 126/34, 127/34, 128/34, 129/34, 130/34, 131/34, 132/34, 133/37, 134/37, 135/37, 136/37, 137/37, 138/37, 139/37, 167/37, 179/37, 140/37, 141/37, 142/37, 143/37, 144/37, 37/26, 37/25, 145/37, 146/37, 148/37, 149/37, 150/37, 151/37, 152/37, 153/37, 154/37, 155/37, 156/37, 157/37, 173/37, 158/37, 159/37, 160/37, 161/37, 174/37, 37/21, 37/6 tlw.

Gemarkung Krempelsdorf: Flur 4: 5/12, 1/8

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. Auf dem alten Landwege nach Steinrade wurde ca. 1900 die Straße Dornbreite angelegt. Mitte der 20er Jahre entstand zuerst der südwestliche Teil der Siedlung Dornbreite, die sich bis Ende der 50er Jahre nach Osten bis zur Krempelsdorfer Allee ausdehnte. In der Straße Dornbreite und Moristeig entstanden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes fast nur Doppelhäuser auf für heutige Verhältnisse sehr großen Grundstücken (bis zu 1.000 m²). Die Nuelsenstraße wird durch Einfamilienhäuser geprägt. Durch Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse (umfangreiche An- und Umbauten) ist die ursprüngliche Siedlungsform nahezu verschwunden.

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 Änderung vom entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 1-geschossigen Einzel- und/oder Doppelhäusern zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, der Nachfrage nach Flächen der vorgenannten Wohnformen im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck zu begegnen. Die in Kürze auslaufenden Erbbaurechtsverträge sowie der überwiegende Wunsch der Erbbauberechtigten, die großen Grundstücke nicht mehr bewirtschaften zu müssen, unterstützt ganz besonders diese Planung. Durch die Nähe zu vorhandenen Arbeitsplätzen, gute Erreichbarkeit und bessere Auslastung der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen ist die geplante

Wohnnutzung besonders geeignet. Diese Nachverdichtung ist die flächen- und kostensparendste Mobilisierung von Bauland.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Berücksichtigung flächen- und kostensparender Ansätze im Bau- und Siedlungswesen
- Erschließung über vorgehaltene Straßenparzellen
- offener Siedlungsrand zum Flutgrabental
- deshalb Garage im Haus integriert
- weitgehender Verzicht auf sogenannte „Pfeifenstiel“-erschließung
- Baumöglichkeit für möglichst jedes Grundstück, deshalb
- Baumöglichkeit vor Baumschutz (überwiegend Nadelbäume)
- Heckenpflanzungen als ortstypische Einfriedungen
- geringer Versiegelungsgrad, deshalb keine Nebenanlagen und integrierte Garage
- Umwandlung eines Park- und Baumstreifens in einen Baumstreifen.

5. Inhalt Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In den festgesetzten Wohngebieten können ca. 80 Wohneinheiten entstehen. Um flexibel auf die Marktnachfrage reagieren zu können, ist eine alternierende Festsetzung; Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, getroffen worden. Erfahrungsgemäß wird durch diese Festsetzung die max. mögliche Anzahl an Wohneinheiten nicht entstehen.

Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete an der Straße Dornbreite soll sichergestellt werden, daß gebietsbezogene Nutzungen zur Deckung des täglichen Bedarfs grundsätzlich zulässig sind. Dagegen soll der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Wohnnutzung weitgehend vor möglichen Störungen schützen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude soll diese Intention noch unterstützen. Sie ist auch im Hinblick auf die konkrete Planung erforderlich - kleine Grundstücke bei Doppelhäusern, Rücksichtnahme auf die Alteinwohner, Anzahl der Stell- und Parkplätze - und soll die Bebauung mit Häusern für Familien in ausreichendem Umfang sichern.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist im wesentlichen über die Straße Dornbreite gesichert. Hier befinden sich auch die Haltestellen des ÖPNV. Gem. Regionalem Nahverkehrsplan der HL von 1997 ist für das Quartier Dornbreite eine ausreichende ÖPNV-Erschließung vorhanden. Über die Straßen Krempelsdorfer Allee, Steinrader Damm und Hofland ist das

Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte soll das Planungsziel der flächen- und damit kostensparenden Erschließung sichern. Die Wegeverbindungen in das Flutgrabental sollen langfristig der Naherholung dienen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die für die Bebauung erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Verkehrsflächen untergebracht. Der Anteil der öffentlichen Parkplätze ist auf 25 % reduziert, da die Anzahl der Anlieger begrenzt ist und sich das Verkehrsaufkommen auf Zielverkehre beschränken wird. Die Festsetzungen zu Parkplätzen, Stellplätzen, Garagen, Carports und Nebenanlagen sollen den Versiegelungsgrad möglichst gering halten. Diesem Zweck dient auch die Entsiegelung und Umwandlung des nördlich gelegenen Parkstreifens in der Straße Dornbreite in einen Baumstreifen. Die Entsiegelung dieser Verkehrsflächen ist der Ausgleichsmaßnahme für die Neuversiegelung durch die zusätzliche Bebauung zuzurechnen. Der südlich gelegene Park- /Baumstreifen wird neu geordnet, so daß eine Fahrbahnbreite von 6,00 m weiterhin zur Verfügung steht.

5.4 Grünordnungsplan (GOP)

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 GOP's sind - soweit bauleitplanerisch relevant - im Bebauungsplan festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Außerhalb des Geltungsbereiches wird entlang der Wegeverbindung von der Wesleystraße zum Landgraben auf Flächen der Hansestadt Lübeck beidseitig je ein 3,50 m breiter Streifen der Sukzession überlassen. Es werden Weiden in einem Abstand von max. 12 m gepflanzt und als Kopfweiden entwickelt.

Ferner wird eine verrohrte Regenwasserleitung vom Teich hinter den Grundstücken Dornbreite 161-169 zum Flutgraben entrohrt und als offener Graben geführt.

Um das Schutzgut Grundwasser nicht zu beeinträchtigen, enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zur Vermeidung der Drainierung der Grundstücke.

5.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Schmutzwasserleitungen sind vorhanden und werden im Zuge des weiteren Straßenbaus bzw. des Baus der privaten Wohnwege verlegt.

In den Straßen Dornbreite, Nuelsenstraße und Moristeig sind Schmutz- und Regenwasserleitungen vorhanden, die auf Grundlage des Generalentwässerungsplanes der Hansestadt Lübeck von 1979 dimensioniert und gebaut worden sind.

Die verlegten Schmutzwasserleitungen sind noch leistungsfähig genug, um die neu geplante Bebauung an diese anzuschließen. Die neu zu verlegenden, öffentlichen Schmutzwasserleitungen werden in den als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Stichstraßen (mit einer Ausnahme) gebaut. Die hintere Bebauung der Grundstücke Dornbreite 154-172 wird schmutzwassertechnisch über einen Hausanschluß an die Leitung im Melleweg angeschlossen.

Die in o. g. Straßen liegenden Regenwasserleitungen sind nicht in der Lage, das anfallende Regenwasser aus den neu zu bebauenden Flächen aufzunehmen.

Aus diesem Grunde soll das anfallende Niederschlagswasser auf den neu ausgewiesenen Baugrundstücken nach Möglichkeit gebraucht, versickert bzw. mit zeitlicher Verzögerung in das vorhandene Regenwassernetz eingeleitet werden.

Da das Regenwasser aus den neu versiegelten Flächen der Grundstücke Dornbreite 157-237 nicht an ein Regenwassernetz angeschlossen werden kann, soll es über ein Muldensystem an mehreren Punkten auf die zwischen der geplanten Neubebauung und dem Flutgraben befindliche Ausgleichsfläche geleitet werden, um dort flächig zu versickern und zu verdunsten bzw. in den Flutgraben oder in das vorhandene Regenrückhaltebecken überlaufen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Richtlinien der Investitionsbank Schleswig-Holstein in Sachen Regenwassernutzung auf den Baugrundstücken und bestehende Zuschußmöglichkeiten beim Bau solcher Anlagen verwiesen.

Entsprechend den Angaben des Generalentwässerungsplan (GEP's) der Hansestadt Lübeck soll die hintere Bebauung der Grundstücke Dornbreite 154-172 (und zukünftig auch 174-208) regenwassertechnisch an eine neu zu bauende öffentliche Regenwasserleitung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angeschlossen werden. Diese Leitung soll an den vorhandenen RW-Kanal in der Nuelsenstraße angeschlossen werden.

Zur Verbesserung der regenwassertechnischen Verhältnisse im B-Plan-Gebiet ist es notwendig, die im Generalentwässerungsplan vorgesehene Verstärkung der letzten RW-Haltung in der Verlängerung der Nuelsenstraße von DN 600 auf DN 800 baulich umzusetzen.

Die neu zu bildenden Grundstücke (hintere Bebauung) Moristeig und Nuelsenstraße sowie Dornbreite 138 bis 144 werden als sog. Pfeifengrundstücke an die vorhandenen Verkehrsanlagen angeschlossen. Somit ist auch der wassertechnische Anschluß an das Entsorgungsnetz gewährleistet.

Zur Minimierung der o. g. Wassermengen enthält der Text, Teil B, besondere Festsetzungen zu einem möglichst geringen Flächenversiegelungsgrad.

5.6 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Baukörper der Neubebauung entfalten gegenüber dem öffentlichen Raum (überörtlich ausgebauter Geh- und Radwanderweg sowie zukünftig das Flutgrabental und die Fernwirkung vom Steinrader Damm) keine unbedeutende Wirkung.

Durch die Festsetzung von Materialien und Farben soll ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip bei gleichzeitig möglicher individueller Gestaltung der Baukörper erkennbar werden.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes fallen folgende überschlägig ermittelte Kosten (ohne gesetzliche Mehrwertsteuer) an:

6.1	Straßenbau (verkehrsberuhigte Bereiche)	~	600.000,--	DM
6.2	Entwässerungsanlagen	~	320.000,--	DM
6.3	Gasversorgung	~	150.000,--	DM
6.4	Wasserversorgung	~	180.000,--	DM
6.5	Elektrizitätsversorgung	~	190.000,--	DM
6.6	Herrichten der Ausgleichsflächen einschließlich der Entsiegelungsmaßnahme (ohne Grunderwerb)	~	275.000,--	DM
	Gesamtkosten:	~	1.700.000,--	DM

Es ist vorgesehen, die Erschließungsanlagen durch Vertrag gem. §§ 11 und 124 BauGB auf Dritte zu übertragen. Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Hansestadt. Am 31.12.1999 laufen für den größten Teil die bestehenden Erbbaurechtsverträge aus. Damit die Hansestadt Lübeck dann erschlossene Grundstücke verkaufen kann, muß der Bereich Liegenschaften die Kosten für die Erschließungsanlagen vorfinanzieren. Die Kosten der Vorfinanzierung werden durch den späteren Verkauf erschlossener Grundstücke mehr als kompensiert. Die Kosten der Schmutzwasserentsorgung werden zum Teil durch Anschlußkosten der Anlieger gem. Entwässerungsbeitragssatzung der Hansestadt Lübeck gedeckt.

Die verbleibenden Kosten werden durch den Gebührenhaushalt der Entsorgungsbetriebe refinanziert.

Die Finanzierung der Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck.



Die Kosten für den Straßenbau und das Herrichten der Ausgleichsflächen werden durch den Verkauf erschlossener Grundstücke gedeckt.

Es ist vorgesehen, daß für die Altanlieger keine Kosten entstehen.

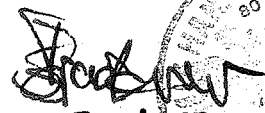
7. Übersichtsplan

M 1 : 5 000

Lübeck, 04. Oktober 1999
6.611.3 - Stadtentwicklung
hdg/Ti/Ru BE232100.DOC

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


Dr.-Ing. Zahn


Bruckner
