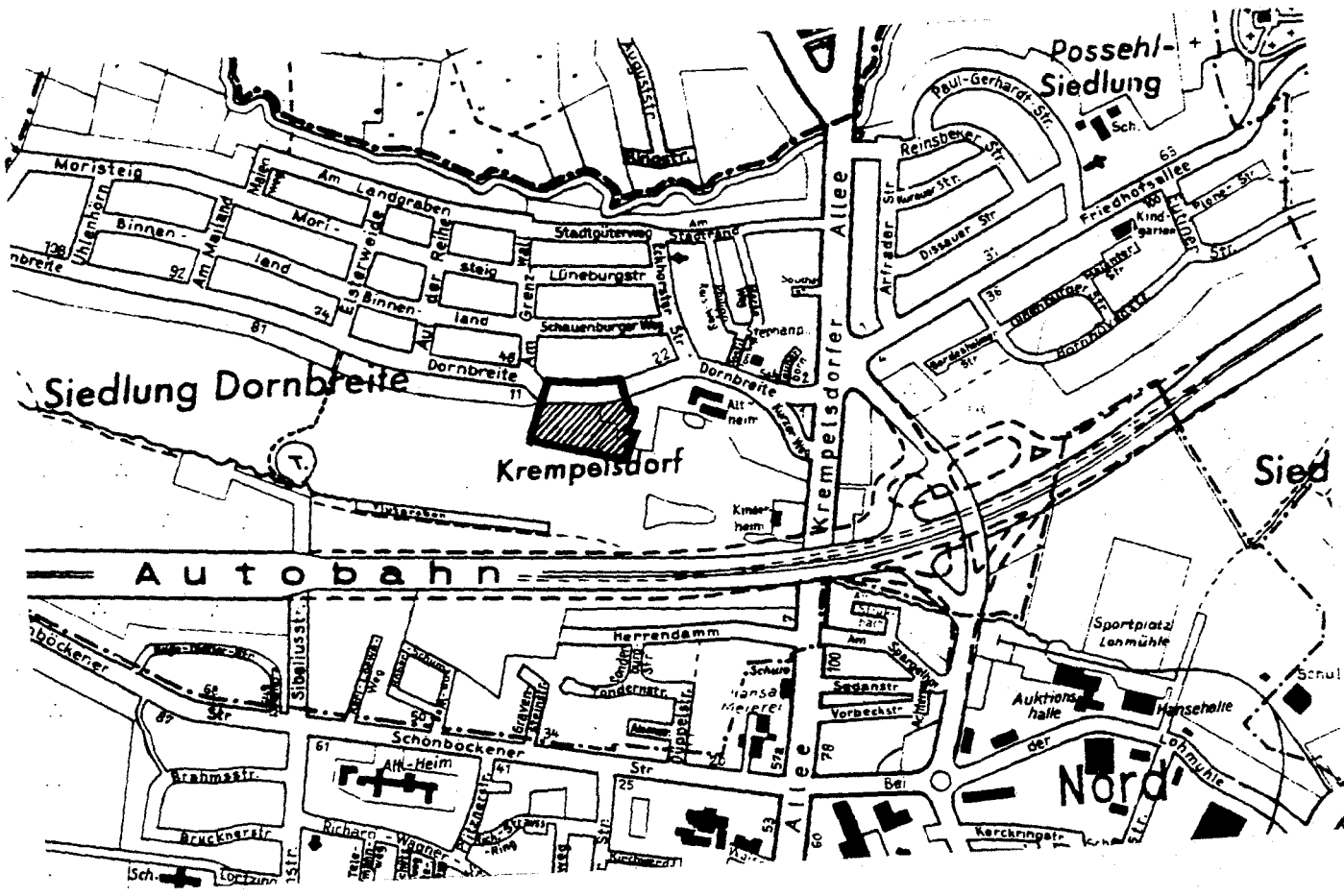


Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 24.52.02
- Dornbreite/Johannes-Baltzer-Platz -
Fassung vom 15.02.1991

Übersichtsplan
Lageplan M 1 : 15.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	1,846	ha
Wohnungsbauggebiet	ca.	0,560	ha
Grünfläche	ca.	1,118	ha
Verkehrsfläche	ca.	0,168	ha
1.2 Wohneinheiten insgesamt	ca.	50	
1.3 Stellplätze/Garagen	ca.	50	
öffentliche Parkplätze	ca.	15	
1.4 Einwohner (ca. 50 x 3)	ca.	150	

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Ortsteil Krempelsdorf, Gemarkung Krempelsdorf, Flur 2. Er umfaßt die Flurstücke 52/12, 52/26, 52/25, 52/27 tlw., 43/26 tlw., 51/9 tlw. und Flur 4 mit den Flurstücken 40/2 tlw. und 69/46 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bis zur Aufhebung der Torsperre im Jahre 1864 diente dieses vorgelagerte Gebiet der Stadt als Stadtweide und der Nutzung durch landwirtschaftliche Betriebe. Verstreut lagen hier Gutshöfe, Gärtnereien, vereinzelt auch Wirtshäuser. Auf dem Landwege nach Steinrade wurde ca. 1900 die Straße Dornbreite angelegt. Mitte der 20er Jahre entstand zuerst der süd-westliche Teil der Siedlung Dornbreite, die sich bis Ende der 50er Jahre nach Osten bis zur Krempelsdorfer Allee ausdehnte.

Das unbebaut gebliebene Plangebiet befindet sich im städtischen Besitz und soll jetzt einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der westliche Teil ist Grünland, der mittlere Gartenbrache mit Obstbäumen und Hecken bepflanzt. Im Nordosten befindet sich eine Gärtnerei.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden im Bebauungsplan Nr. 24.52.00 aus dem Jahre 1975 eine Schule mit max. III Geschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Diese Bebauung wurde wegen des fehlenden Bedarfs und Aufgabe dieses Schulstandortes in dem Stadtteil bisher nicht realisiert.

3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, weist für den Bereich des Bebauungsplanes 24.52.02 Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Schule) aus. Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die notwendige Flächennutzungsplanänderung unverzüglich eingeleitet.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um auf dem städtischen Grundstück die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 50 neuen Wohnungen im Geschößwohnungsbau zur Deckung des akuten Wohnungsbedarfs zu schaffen. Das Planungskonzept geht von folgenden städtebaulichen Zielen aus:

- dreigeschossige Randbebauung an der Straße Dornbreite mit einem Ausleger in die Grundstückstiefe in Anlehnung an die östlich benachbarte Bebauung. Dadurch
- weitgehende Schonung der landschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich.
- Erschließung über die Straße Dornbreite.
- Gestaltung der Übergänge zwischen Baukörper und der südlich vorgelagerten Landschaft des Krempelsdorfer Herrengartens.
- Freihaltung einer Sicht- und Grünschneise im Übergangsbereich zur westlich anschließenden Einzelhausbebauung.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Errichtung eines 3-geschossigen Gebäudes mit ca. 50 Wohneinheiten im Geschößwohnungsbau. Die festgesetzte max. Traufhöhe ermöglicht auch bei der festgesetzten, relativ flachen Dachneigung durch eine entsprechende Drempelausbildung eine wirtschaftliche Dachraumnutzung.

Die Gebäudewohnungen sollen nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden. Auf der Grundlage der Biotoperfassung im Rahmen des Grünordnungsplanes und umfänglicher Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen ist die ursprünglich vorgesehene Schulbaufläche um ca. 60 % reduziert worden. Zum Schutz der landschaftlichen Situation,

Feuchtgebiete-Niedermoorflächen, beschränkt sich die Baufläche auf einen relativ schmalen Streifen entlang der Straße Dornbreite.

Dadurch ist sichergestellt, daß die im Grünordnungsplan dargestellte Eingriffsgrenze durch den Baukörper bzw. durch die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen nicht überschritten wird. Um die erforderlichen Stellplatzanlagen in dem verbleibenden, eng begrenzten Baugebiet unterbringen zu können, wird in den textlichen Festsetzungen im Sinne des § 19 (4) BauNVO die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Stellplatzanlagen in dem erforderlichen Umfang geregelt. Durch die Lage und Ausbildung der Anlagen (z. B. wasserdurchlässige Oberfläche) werden die nachteiligen Auswirkungen auf den Boden soweit wie möglich verhindert.

Durch diese Abgrenzung und durch Absenkung der westlichen Stellplatzanlage und Freihaltung der Niedermoorflächen werden die Blick- und Grünbezüge in die Flutgraben-Niederung in Teilbereichen beibehalten.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen worden. Mit dem Ausschluß von Nutzungen außerhalb des Wohnens soll erreicht werden, daß in relativ kurzer Entfernung zur Innenstadt möglichst viele Wohnungen angeboten werden können.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straße Dornbreite. Bei dem vorgesehenen Ausbau der Dornbreite handelt es sich um eine nach der Straßenausbaubeitragssatzung beitragsfähige Maßnahme, deren Kosten voraussichtlich zu 75 % auf die Eigentümer/Erbbauberechtigten umgelegt werden.

5.3 Parkplätze, Stellplätze

Für die Bebauung im Plangebiet sind öffentliche Parkplätze in einem Längsparkstreifen an der Straße Dornbreite ausgewiesen. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind in zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen östlich und westlich der Bebauung zugeordnet.

5.4 Grünflächen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan (siehe Anlage 1) erstellt, dessen wesentliche Inhalte, wie Eingrünung der Stellplatzflächen, Gestaltung der Randzone zur Straße Dornbreite und der Übergänge der privaten Grünanlagen in die Landschaft in den Bebauungsplan übernommen wurden. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen der Erlenbruchwald, die verbuschte Brache mit Erlen- und Weidengebüschen, die Feuchtwiese und die Kopfwaiden erhalten werden. Die bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen sahen im genannten Bereich eine

Gemeinbedarfsfläche für ein Schulgebäude vor. Durch die neuen Festsetzungen (Geschoßwohnungsbau) wird die bisherige Baufläche erheblich verkleinert. Für den verbleibenden Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft sollen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftspflegebehörde Ausgleichsmaßnahmen im benachbarten Landschaftsraum festgelegt werden. Es bietet sich an, eine angrenzende, städtische Feuchtgrünlandfläche extensiv zu pflegen, um hier den Bestand von landesweit gefährdeten Feuchtgrünlandgesellschaften langfristig zu sichern.

Damit die Vegetation des Feuchtgebietes nicht durch die Nähe zur Wohnbebauung in Mitleidenschaft gezogen wird, soll eine Abgrenzung, z. B. in Form eines nicht entwässernden Grabens, quer zum Hang zwischen der Bebauung und den Feuchtbiotopen vorgesehen werden.

Die Wege und PKW-Stellplätze sollen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden, um eine weitgehende Versickerung von Regenwasser zu erreichen.

Die östlich der Wohnbebauung liegende Stellplatz-Garagenanlage wird zur Abschirmung gegenüber der Nachbarbebauung eingegrünt.

Die westlich zur Wohnbebauung liegende Stellplatzanlage wird gegenüber dem Straßenniveau abgesenkt, um die Bodenverfüllung an dieser Stelle auf ein Mindestmaß zu beschränken und Blickbezüge in die Flutgraben-Niederung in diesem Bereich zu erhalten.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Straße Dornbreite sind Leitungen für Schmutz- und Regenwasser vorhanden. Außerdem sind Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden.

5.6 Umweltschutz

Das geplante Wohngebiet liegt etwa 300 m nördlich der Autobahn A 1. Im Rahmen des z.Zt. laufenden Planfeststellungsverfahrens für die Autobahn wurde eine Lärmschutzanlage (Wall-Wandkombination) mit einer Höhe von 6,50 m über Straßenniveau festgesetzt. Die Lärmschutzanlage wird nach Durchführung des Planfeststellungsverfahrens ab Herbst 1991 errichtet. Auf der Grundlage dieser im Planfeststellungsverfahren vorgesehenen Lärmschutzanlage und weiteren Angaben des Straßenbauasträgers zu der Verkehrsbelastung wurde die Lärmbelastung für den genannten Bebauungsplan vom Umweltamt als zuständigem Fachamt gemäß der DIN 18005 geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung hat ergeben, daß bei Realisierung des Bauvorhabens Fenster mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen einzubauen oder vergleichbare Maßnahmen zu treffen sind (siehe Anlage 2).

5.7 Gestaltungssatzung

Aufgrund der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) § 82 vom 24.02.1983 (GVOBl. Schleswig-Holstein, Nr. 5, 5.86) enthält dieser Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen. Durch die Festsetzungen soll eine gestalterisch zusammenhängende Baukörperausbildung gesichert werden.

6. **Kosten**

- Straßenbau	120.000,--	DM
Gesamtkosten	120.000,--	DM

Zur Deckung der 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 gem. § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

61 - Stadtplanungsamt
Lübeck, den 15.02.1991
Bi/sa/br

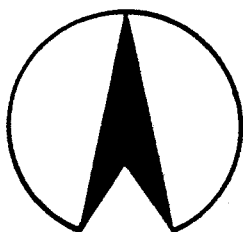
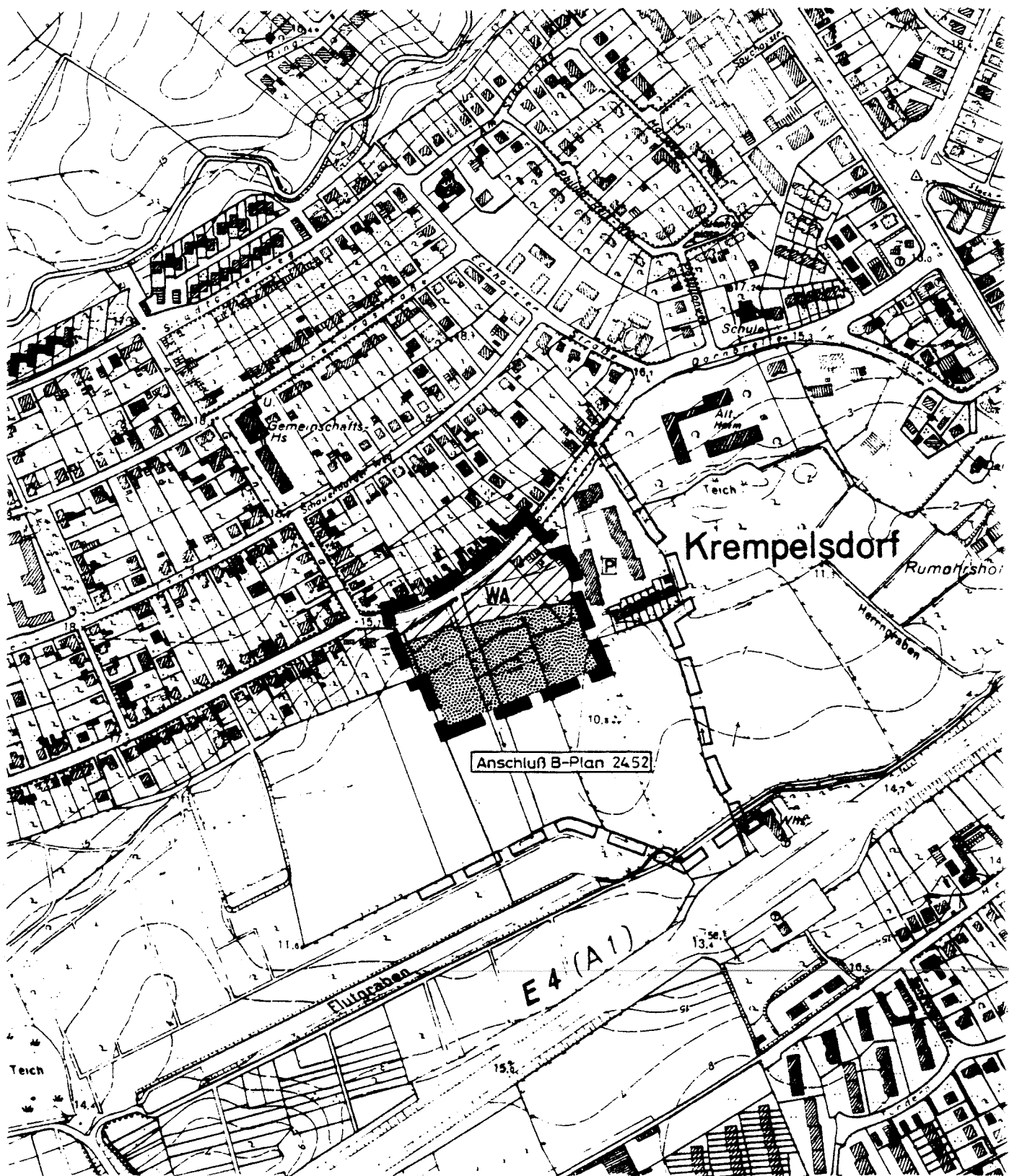
Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Zahn
Dr. - Ing. Zahn

Friedrich
Friedrich


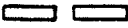




ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 24.52.02 DORNBREITE / JOHANNES - BALTZER - PLATZ (2. Ä N D E R U N G)



M.1:5000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze der Anschluß B-Pläne
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Grünfläche (privat)