

Begründung

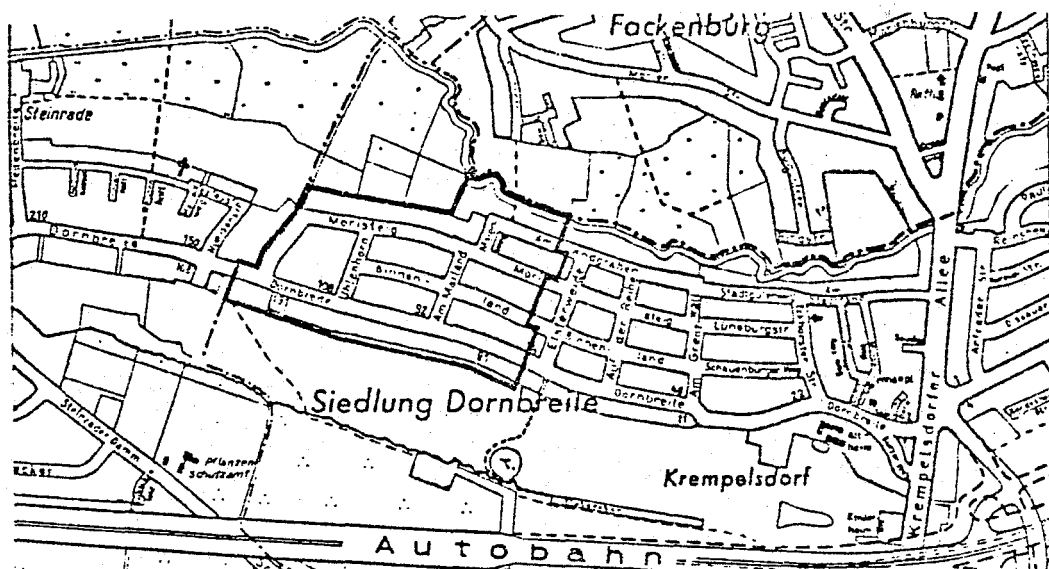
§ 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan 24.53.00 - Binnenland -

- Fassung vom 20.09.1983-

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 20 000)



1. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt überwiegend im Stadtteil St. Lorenz Nord in der Gemarkung Krempelsdorf, Flur 4, sowie in der Gemarkung Schönböcken, Flur 2. Er erfaßt die nachstehenden Grundstücke:

Dornbreite Nr.	73 - 139	und	76 - 132,
Binnenland Nr.	29 - 61	und	14a- 46,
Moristeig Nr.	11 - 67	und	22 - 80,
Am Landgraben Nr.	21 - 35,		
Am Mailand Nr.	1 - 23	und	2 - 24,
Uhlhörn Nr.	1 - 15	und	2 - 24,
Maienweg Nr.	1 - 3	und	2 - 10

einschließlich der zugehörigen Straßenflächen,
ferner die Flurstücke der Gemarkung Krempelsdorf, Flur 4:

5/1 tlw., 9 tlw., 903/23, 23/26, 115/75 tlw., 24/2, 24/3, 618/14,
592/14, 18/19 tlw., 15/1 tlw., 12/4 tlw., 22/9 tlw., 18/7, 448/24,
629/14, 73 tlw., 12/5, 15/2, 23/33,
und der Gemarkung Schönböcken, Flur 2:
86/32 tlw., 41/13 tlw..

2. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt einen Teil der Siedlung Dornbreite und ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. An nahezu allen Straßen befindet sich eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise. Bisher unbebaut sind Flächen am Moristeig und an der Straße Am Landgraben, die der Flächennutzungsplan ebenfalls als Wohnbaufläche darstellt.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung entstand in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen als Kleinsiedlung mit Wirtschaftsgärten und Ställen für Kleintierhaltung.

Im Geltungsbereich liegt ein Kinderspielplatz mit einer Bruttospielfläche von ca. 2.000 m². Ein Bolzplatz befindet sich im unmittelbar angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24.52.00 - Dornbreite /Johannes-Baltzer-Platz-. Über die Straße Dornbreite (Wohnsammelstraße) ist das Bebauungsplangebiet an eine Hauptverkehrsstraße -Krempelsdorfer Allee -angeschlossen.

2.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

2.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um weiteres Baugelände für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen. Er soll die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Teile des Geltungsbereiches verbessern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden u.a. die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

2.4 Planinhalt

2.4.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung
Für alle vorhandenen Einfamilienhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine

Erhaltung des baulichen Bestandes vorgesehen. Da in diesem Gebiet die Kleintierhaltung mehr und mehr aufgegeben wird, die Gärten in Zier- und Wohngärten umgestaltet und die Häuser einer intensiveren Wohnnutzung zugeführt worden sind, ist dieses Gebiet zum größten Teil nicht mehr als Kleinsiedlungsgebiet anzusehen. Die Art der baulichen Nutzung soll aus diesem Grund, abgesehen von einem WS-Gebiet am Moristeig, teilweise als Reines Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Durch Ausweisung von überbaubaren Flächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der bebauten Grundstücke soll eine Verdichtung der Bebauung gefördert und geordnet werden.

Auf dem Grundstück Moristeig Nr. 60 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit geringer Viehhaltung (ca. 30 Milchkühe und ca. 20 Schweine) im Sinne des § 5 BauNVO. Aufgrund der geringen Viehhaltung sind auf den nunmehr überwiegend als WR- bzw. WA-Gebiet festgesetzten Siedlungsbereich in unzulässiger Weise einwirkende Emissionen nicht zu erwarten.

Eine Intensivtierhaltung, wie u.a. Rinder-, Schweine- oder Hühnerzucht, war und ist wegen der engen Nachbarschaft zu der bereits seit Jahrzehnten bestehenden Wohnsiedlung um die Hofstelle herum unzulässig. Die erforderlichen Flächen für die Festsetzung von Sicherheitsabständen (VDI-Richtlinien 3472/2) sind und waren schon seit langem nicht mehr vorhanden. Aufgrund der vorliegenden immissionschutzrechtlich zu beurteilenden Situation ist die Festsetzung (WR, WA) um die Hofstelle herum gerechtfertigt.

Die vorhandene Hofstelle genießt Bestandsschutz. Sie war und wird auch unter den künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen wegen der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Situation (umgebende Wohnbebauung) nicht uneingeschränkt, wie z.B. in einem Dorfgebiet, nutzbar sein. Es ist auch damit zu rechnen, daß landwirtschaftliche Betriebe in direkter Nachbarschaft zu innerstädtischen Siedlungsbereichen langfristig umgesetzt oder aufgegeben werden müssen. Damit in einem begrenzten Rahmen auch zukünftig dem Betriebsinhaber durch Beteiligung an der landwirtschaftlichen Bodennutzung Gelegenheit gegeben werden kann, seine beruflichen Erfahrungen und Kenntnisse in der Landwirtschaft ggf. zur zusätzlichen Sicherung

seiner Lebensgrundlagen zu verwerten, wird die Hofffläche als WS-Gebiet festgesetzt. Im WS-Gebiet sind nämlich landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen allgemein zulässig. Durch diese Festsetzung wird dem Betriebsinhaber auch unter veränderten Rahmenbedingungen für die landwirtschaftliche Nutzung seines Hofes die Möglichkeit gegeben, die bäuerliche Substanz seiner Familie zu erhalten.

Für die bisher un bebauten Flächen an der Straße Am Landgraben ist eine Reihenhausbauung in städtebaulich differenzierter Gliederung, für die Flächen an der Straße Moristeig sind Einfamilienhäuser vorgesehen.

- 2.4.2 Sport-, Spiel- und Grünflächen, Kleingärten
Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung stellt der Flächennutzungsplan größere Flächen südlich der Bebauung an der Straße Dornbreite als Grünanlage mit Spiel- und Erholungsflächen dar. Der geplante Bolzplatz südlich der Straße Dornbreite versorgt den Bebauungsplan-Geltungsbereich sowie kleinere Randbereiche. Bei dem Bolzplatz handelt es sich um eine beitragsfähige Erschließungsanlage. Der bestehende Spielplatz zwischen den Straßen Uhlenhorn und Moristeig versorgt mit einer Bruttospielfläche von ca. 2.400 m² das gesamte überplante Gebiet.

Spiel- und Bolzplätze sind so angeordnet, daß sie mit einem Radius von 300 m (Spielplätze) bzw. 750 m (Bolzplätze) den Geltungsbereich weitgehend abdecken.

Entlang dem Landgraben setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünanlage fest. Die am Landgraben bestehenden Zeitkleingärten sollen angesichts der Neuausweisung von Dauerkleingärten südlich der Bebauung an der Straße Dornbreite (außerhalb des B-Planes) aufgelöst und die Flächen landwirtschaftlich genutzt werden.

- 2.4.3 Parkplätze, Stellplätze und Garagen
Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl (siehe "Städtebauliche Vergleichswerte" Ziff. 3.4.6) an den Straßen Dornbreite, Moristeig, Uhlenhorn, Am Mailand und Am Landgraben in Längs- und Senkrechtaufstellung vorgesehen.

Die Parkplätze stellen eine Erweiterung des bisherigen Erschließungssystems dar.

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf den Einfamilienhausgrundstücken unterzubringen. (Jeweils 1 Stellplatz je WE).

2.4.4 Erschließung

Bei dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Verkehrsflächen handelt es sich um vorhandene Anlagen im Rechtssinne.

Ausbaumaßnahmen sind für die Straße Dornbreite zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung der Verkehrsqualität vorgesehen. Die übrigen Wohnstraßen werden weitgehend innerhalb der vorhandenen Straßenbreiten entsprechend den jeweils geltenden Richtlinien ausgebaut.

2.4.5 Lärmimmissionen

Am Bebauungsplangebiet führt in einem Abstand von 400 - 600 m die Bundesautobahn vorbei.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Ausbau der Bundesautobahn wurde dem Straßenbauträger die Verpflichtung auferlegt, Schallschutzmaßnahmen zu erstellen, wenn sich bei Schallmessungen zeigt, daß der auf das Wohngebiet einwirkende Lärm die zulässigen Höchstwerte gem. Vornorm DIN 18005 überschreitet.

2.4.6 Städtebauliche Vergleichswerte

WR - Reines Wohngebiet

WA - Allgemeines Wohngebiet insges. ca. 20,5 ha

WS - Kleinsiedlungsgebiet

öffentl. Verkehrsflächen ca. 2,9 ha

öffentl. Grünflächen ca. 2,1 ha

(einschl. Spiel- und Bolzplätze)

Landwirtschaftliche Nutzfläche ca. 0,94 ha

Einfamilienhäuser ca. 213 (Bestand)

ca. 120 (neu)

ca. 333 (gesamt)

Wohneinheiten ca. 347 (Bestand)

(pro Haus = 1,5 WE) ca. 180 (neu)

ca. 527 (gesamt)

Einwohner (We x 3) ca. 1000 (Bestand)

ca. 540 (neu)

ca. 1540 (gesamt)

öffentl. Parkplätze ca. 175

(ca. 1/3 WE)

3. **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 einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

4. **VER- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN**

In den Straßen Dornbreite, Moristeig, Uhlenhörn, Am Mailand, Binnenland, Am Landgraben und Maienweg sind Gas-, Wasser- und Telefonleitungen vorhanden.

Für die Versorgung mit Strom sind in den obengenannten Straßen Netzverstärkungen sowie zwei neue Transformatorenstationen notwendig.

Der Ausbau der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist in allen Straßen vorgesehen.

5. **ÜBERSCHLÄGLICH ERMITTELTE KOSTEN, DIE VORAUSSICHTLICH DER HANSESTADT LÜBECK IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ENTSTEHEN**

5.1 a)	Regenwasserleitungen einschl. Vorflut	ca. DM	560.000,--
b)	Schmutzwasserleitungen	ca. DM	340.000,--
c)	Straßenbau ohne Grunder- werbkosten	ca. DM	3.400.000,--
5.2	zwei Transformatorenstationen á 47.850,-- DM	ca. DM	95.700,--
	Mittelspannungskabellegung	ca. DM	40.000,--
	Niederspannungskabellegung	ca. DM	180.000,--
5.3	Grünanlagen am Landgraben und an der Straße Dornbreite	ca. DM	338.000,--
	Gesamt	ca. DM	4.953.700,--
			=====

Die vorgenannten Kosten werden aus Haushaltsmitteln der Hansestadt Lübeck gedeckt.

Lübeck, den 20.09.1983
61 - Stadtplanungsamt
Tho/We/H.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag


Schmidt


Dr. Stützer