

BEGRÜNDUNG

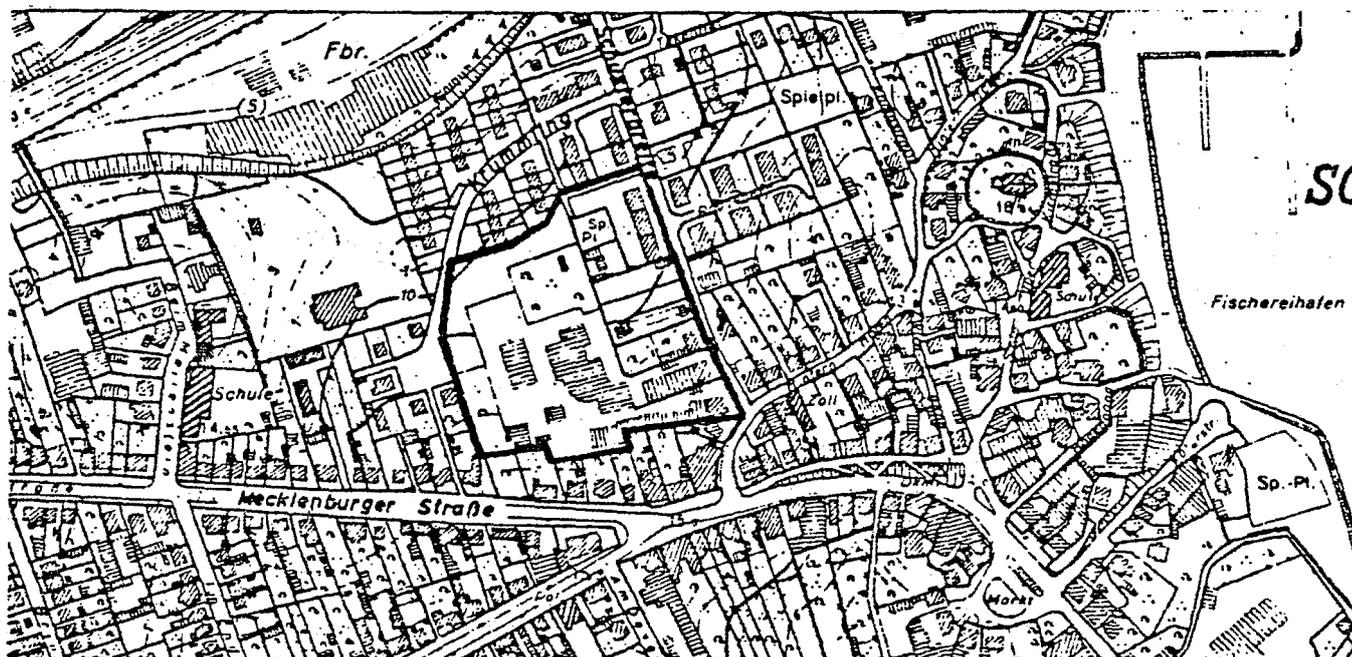
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 26.01.04 (Neuaufstellung) - Schusterbreite/Krümmling -

- Fassung vom 20.01.1984

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5 000)



1. STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	2.283	ha
Erholungsflächen (Kinderspielplatz)	0.191	ha
Verkehrsflächen	0.194	ha
Wohnungsbaugebiete	1.472	ha
Gemeinbedarfsflächen	0.426	ha

1.2 Wohnungen gesamt	66
in Reihenhäusern	54
in Geschößbauten	12

1.3 Stellplätze/Garagen	86
Öffentliche Parkplätze	28

1.4 Einwohner (geplant)	ca.	170
-------------------------	-----	-----

2. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im
Stadtteil Schlutup
Gemarkung Schlutup
Flur 6
Er umfaßt folgende Flurstücke:

10/1; 10/71; 10/79; 10/109; 10/110; 10/112; 14/79; 14/81; 376/14; 487/14;
500/10; 10/113; 10/114 tlw. 14/82

3. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes existiert im wesentlichen eine Randbebauung in geschlossener Bauweise, bestehend aus 2-geschossigen Wohngebäuden.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan 26.01.04 liegt mit dem vorgesehenen Geltungsbereich innerhalb des wesentlich größeren Bebauungsplanbereiches des Bebauungsplanes 26.01.00 (ehemals B-Plan 38). An die Stelle der bisherigen Festsetzungen (MI;WR) treten nun die Festsetzungen des Bebauungsplanes 26.01.04 (Gemeinbedarf, WA).

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen (Schulsporthalle und Jugendheim) bilden.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan, der 1966 genehmigt wurde, stellt die zu überplanende Fläche als Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) und geplanter Kinderspielplatz dar. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

5. INHALT DER PLANUNG

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf und außerdem die Erweiterung eines vorhandenen Kinderspielplatzes. Westlich der Straße Schusterbreite sollen die Baulücken in der Straßenrandbebauung durch zweigeschossige Wohnbauten geschlossen werden.

Die westlich hinter der Straßenrandbebauung an der Straße Schusterbreite gelegene, derzeit unbebaute Fläche stellt eine Baulandreserve dar, die durch die im Nahbereich vorhandene Infrastruktur weitgehend erschlossen ist. Das angrenzende geschlossene Siedlungsgebiet wird durch die Überplanung dieser Fläche mit Reihen- und Gruppenhausbebauung städtebaulich abgerundet.

5.2 Erschließung

Die inneren Flächen des Bebauungsplangebietes werden über den 9,0 m bzw. 7,0 m breiten Dalbenweg mit Wendehammer von der Straße "Schusterbreite" aus erschlossen.

Von dieser öffentlichen Erschließungsstraße werden die überbaubaren Flächen durch privat zu erstellende nicht befahrbare Wohnwege angebunden. Außerdem ist eine fußläufige Verbindung zum Kinderspielplatz im Zuge der Erweiterung (Grünweg) im Zuge der Erweiterung



des vorhandenen Kinderspielplatzes vorgesehen.

Die Gemeinbedarfsfläche für Schulsporthalle und Jugendheim wird über die Straße "Krümmling" erschlossen.

Der Dalbenweg mit der Anbindung an die "Schusterbreite" einschließlich der Wende sowie der Fußweg zur Straße "Krümmling" sind zur Erschließung des geplanten Wohngebietes erforderlich. Es handelt sich vorbehaltlich des Fußweges um erstmalig herzustellende beitragsfähige Erschließungsanlagen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Alle privaten Stellplätze sind auf den hierfür ausgewiesenen Flächen unterzubringen. Die nördlich des Dalbenweges gelegenen Gemeinschaftsstellplätze werden in einer Tiefgarage ausgewiesen, um die 2-geschossige geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Straße "Schusterbreite" nicht durch Lärmimmissionen einer oberirdischen Stellplatzanlage zu beeinträchtigen. Die Sohle der Tiefgarage wird auf - 2,50 m, gemessen von der Straßenoberkante im Zufahrtsbereich vom Dalbenweg, festgesetzt. Da das Gelände von Ost nach West fällt, besteht die Möglichkeit, die Tiefgarage an der Westseite offen zu lassen.

Die Gemeinschaftsstellplätze südlich des Dalbenweges sollen in einer Tiefgarage und auf einem darüber befindlichen ebenerdigen Parkdeck angeordnet werden. Um die Wohnruhe der östlich von dem Parkdeck ausgewiesenen Bebauung nicht zu stören, ist eine ca. 2,00 m hohe Wand, die den Lärm reduzieren soll, entlang der Ostgrenze des Parkdecks zu errichten.

Die Sohle der Tiefgarage wird auf -2,50 m, gemessen von der Straßenoberkante, im Zufahrtsbereich an der Wende festgesetzt. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden durch die Anlage von Parkstreifen in Senkrechtaufstellung in dem Dalbenweg und an der Wende abgedeckt. Die Parkplätze sind Teil der beitragsfähigen Erschließungsanlage.

5.4 Spielflächen

Der vorhandene Spielplatz, der auch der Versorgung des Bebauungsplanbereiches dient, wird umgeplant und nach Westen und Norden erweitert. Neben der bestehenden Zuwegung zur Straße "Krümmling" wird er an die Straße Schusterbreite sowie an den Dalbenweg angebunden, über einen "Grünweg" (öffentliche Grünfläche) angebunden.

5.4.1 Bäume

An der Westgrenze des Flurstücks 14/81 steht eine Eiche (*Quercus pedunculata*) mit einem Kronendurchmesser von ca. 15 m, die zu erhalten ist. Im Baugenehmigungsverfahren sind besondere Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" festzulegen.



5.4.2 Anpflanzungsflächen

Damit die Stellplatzanlage auf der Gemeinbedarfsfläche nicht visuell störend in Erscheinung tritt, ist für die umliegende Fläche das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BBauG festgesetzt.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen "Krümmling" und "Schusterbreite" sind Mischwasserleitungen, in der Mecklenburger Straße, Schmutz- und Regenwasserleitungen vorhanden. Das Abwasser hat Vorflut zum Klärwerk Ochsenkopf und wird dort behandelt. Im Baugebiet sind Leitungen für Schmutz- und Regenwasser, Telefon, Gas, Elektrizität und Wasser herzustellen.

5.5.1 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Um die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude der vorhandenen Dachlandschaft dieses Gebietes anzugleichen, werden ~~geschuppte~~ pfannengedeckte Satteldächer festgesetzt. Die Festsetzungen der Höhe und des Materials für die Einfriedigungen im Vorgartenbereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen einer einheitlichen, den Straßenraum visuell beruhigenden Gestaltung dienen.



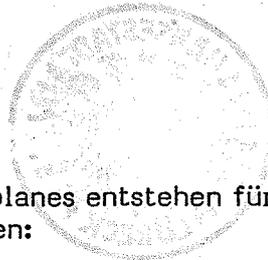
6. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

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 vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Bei der Verwirklichung des Baugebietes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelte Kosten:



7.1	Herstellung der Erschließungsstraße ohne Grunderwerb	ca.	280.000,-- DM
7.2	a) Schmutzwasserentwässerung und Regenwasserentwässerung	ca.	375.000,-- DM
	b) außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches (in der Straße Schusternbreite)	ca.	100.000,-- DM
7.3	a) Trinkwasserleitung	ca.	23.000,-- DM
	b) Elektrische Leitungen	ca.	18.000,-- DM
	c) Gasleitungen	ca.	20.500,-- DM
7.4	Grünanlagen ohne Grunderwerb	ca.	160.000,-- DM
7.5	Sporthalle	ca.	1.215.000,-- DM
7.6	Jugendheim	ca.	<u>770.000,-- DM</u>
	Der Stadt verbleibende Kosten	ca.	2.961.500,-- DM.

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

8. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

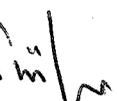
Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung durch Vertrag nach § 123 Abs. 3 BBauG auf Dritte zu übertragen.

9. ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 1 400

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag


Schmidt




Stützer