

Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

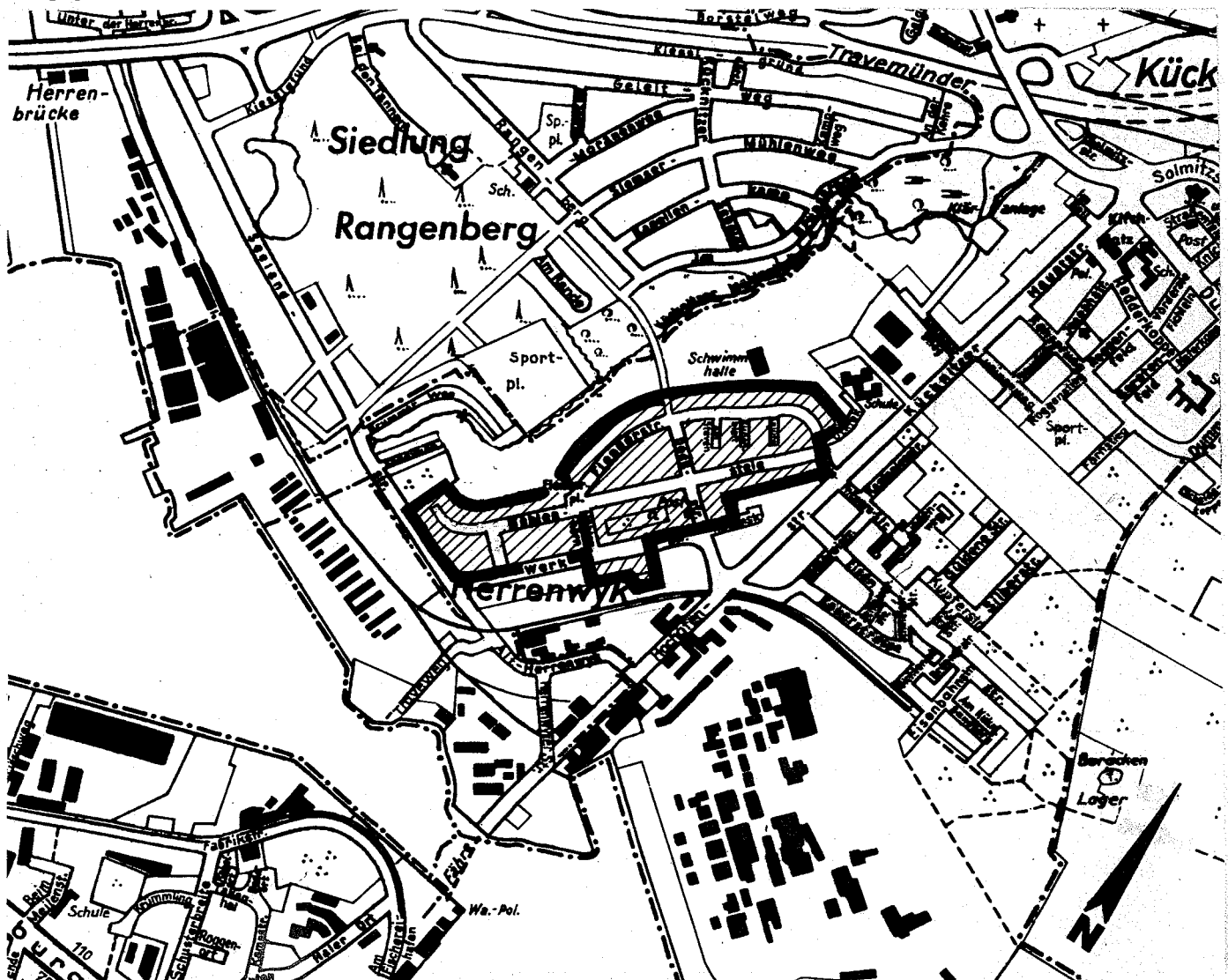
zum Bebauungsplan 28.02.00

- Herrenwyk / Werkstraße / Flenderstraße -

Fassung vom 03.07.1991

Übersichtsplan

Lageplan M 1 : 15.000



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	21,00	ha
Wohnbaugebiet	ca.	18,59	ha
Verkehrsfläche	ca.	2,28	ha
Grünflächen (privat)		0,13	ha

1.2 Wohnungen insgesamt ca. 270

1.3 Einwohner (ca. 270 x 3) ca. 810

## 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Kücknitz (Ortsteil Herrenwyk) Gemarkung Kücknitz, Flur 7.

Es umfaßt folgende Grundstücke:

Seelandstraße 2 - 12 (nur die geraden Zahlen)

Werkstraße 66 - 96 (nur die geraden Zahlen)

Werkstraße 1 - 11 (nur die ungeraden Zahlen)

Werkstraße 17 - 71 (nur die ungeraden Zahlen)

Werkstraße 51a - u, 67 a + b

Mühlensteig 1 - 117 (nur die ungeraden Zahlen)

Mühlensteig 2, 10 - 100 (nur die geraden Zahlen)

12a, 14a, 34a, 58a und 100a

Flenderstraße 1 - 105 (nur die ungeraden Zahlen)

Flenderstraße 2 - 42 (nur die geraden Zahlen)

Flenderplatz 1 - 6

Mühlenhörn 2 - 24 (nur die geraden Zahlen)

Dockstraße 11, 13 - 44, 36a, b und d

Am Steven 1 - 9

Ruderblatt 1 - 8, 10

Kajüte 1 - 8

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Das Plangebiet ist bereits mit I- und II-geschossiger Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Walm- oder Satteldächern bebaut. Die Siedlung ist in den 20er und 30er Jahren auf einer ehemals forst- und landwirtschaftlich genutzten Fläche entstanden. Ein Großteil der Häuser enthält kleine Wohneinheiten mit ca. 39 - 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### **3.2 Bisherige Festsetzungen**

Für Teile des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen in den Bebauungsplänen 28.01.00 - Bornkoppel - und 29.06.00 - Im Brunskamp - getroffen. Für diese Teilbereiche treten die jetzigen Festsetzungen an die Stelle der bisherigen.

### **4. Planungsgrundsätze**

#### **4.1 Ziel und Zweck der Planung**

Im Plangebiet wurden Wohnhäuser in verschiedenen Baukörperformen errichtet, die aus heutiger Sicht relativ kleine Wohnflächen (ca. 39 - 61 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit) aufweisen. Aufgrund der veränderten Wohnbedürfnisse besteht bei vielen Bewohnern der Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten und es werden vermehrt Anfragen an die Hansestadt Lübeck bezüglich der Möglichkeit eines gartenseitigen bzw. seitlichen Anbaues herangetragen. Die bestehende Rechtslage (§ 34 BauGB) läßt eine Genehmigung dieser Vorhaben in der Regel jedoch nicht zu. Aus städtebaulichen Gründen sind gartenseitige und z.T. auch seitliche Erweiterungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Wohnqualität sinnvoll. Durch Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für Anbauten geschaffen werden. Neben der teilweisen planungsrechtlichen Festschreibung des vorhandenen Baubestandes eröffnet der B-Plan den Bewohnern daher die Möglichkeit, ihre Häuser in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Varianten baulich zu erweitern. Ziel des Bebauungsplanes ist daher nicht die Schaffung zusätzlicher/neuer Wohneinheiten bzw. die Verfestigung von Wohnnutzungen. Der B-Plan eröffnet im wesentlichen die planungsrechtlichen Möglichkeiten für gartenseitige bzw. seitliche Anbauten.

#### **4.2 Entwicklung aus anderen Planungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am <sup>31.08/</sup>07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen und am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen gartenseitige Anbauten an die vorhandenen Einzel,- Doppel und Reihenhäuser und für Teilbereiche auch seitliche Anbauten unter Berücksichtigung der Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung und der Beibehaltung von ausreichenden Freiflächen. Die in den textlichen Festsetzungen zugelassenen Anbauten sind auf die vorhandenen Haustypen abgestimmt. (Siehe hierzu die zeichnerischen Anlagen zu den textlichen Festsetzungen).

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen worden. Dadurch soll sichergestellt werden, daß der vorhandene Wohngebietscharakter erhalten bleibt und daß keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeht.

### **5.2 Erschließung**

Die öffentlichen Erschließungsstraßen Seelandstraße, Werkstraße, Mühlensteig, Flenderstraße, Mühlenhörn, Dockstraße, Am Steven, Ruderblatt und Kajüte sind vorhanden und nicht Gegenstand der Bebauungsplan-Festsetzungen.

### **5.3 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

In den Straßenflächen sind Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. Die Regenentwässerung der Anbauten ist durch Versickerung auf den Grundstücken selbst oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, weil das vorhandene Regenwassernetz durch Bautätigkeiten in dem Gebiet nicht zusätzlich belastet werden darf.

### **5.4 Umweltschutz**

Das B-Plangebiet liegt im Einflußbereich der angrenzenden Industriegebiete. Ein umfangreiches Gutachten über Schallimmissionen (Anlage 1) wurde aufgestellt. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ergab, daß die Beurteilungspegel am Tage und in der Nacht unter den Immissionsrichtwerten für WR-Gebiete liegen. Lediglich in der Nacht ist im ungünstigsten Fall im südlichen Teilbereich des B-Plangebietes eine geringe, vernachlässigbare Überschreitung des Richtwertes für WA-Gebiete zu verzeichnen.

Außerdem wurde ein umfangreiches Gutachten über die Bodenbelastungen erstellt (Anlage 2). Eine Auswertung dieses Gutachtens durch das Umweltamt als Gesundheitsbehörde ergab, daß keine Bedenken gegen die Ausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes erhoben werden.

## 5.5 Gestaltungsvorschriften

Um das harmonische Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur zu unterstützen bzw. störende Einflüsse durch die Neubebauung zu verhindern, werden baugestalterische Festsetzungen nach § 82 (1) Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß die Außenwände und die Dachdeckung bei den Anbauten im gleichen Material wie das Hauptgebäude, die Wintergärten in Glas/Holz-, Kunststoff- bzw. Metallkonstruktion ausgeführt werden.

## 6. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

Lübeck, den 03.07.1991  
61 - Stadtplanungsamt  
Bi/br/sa/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung Im Auftrag

*Zahn*

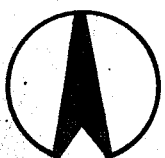
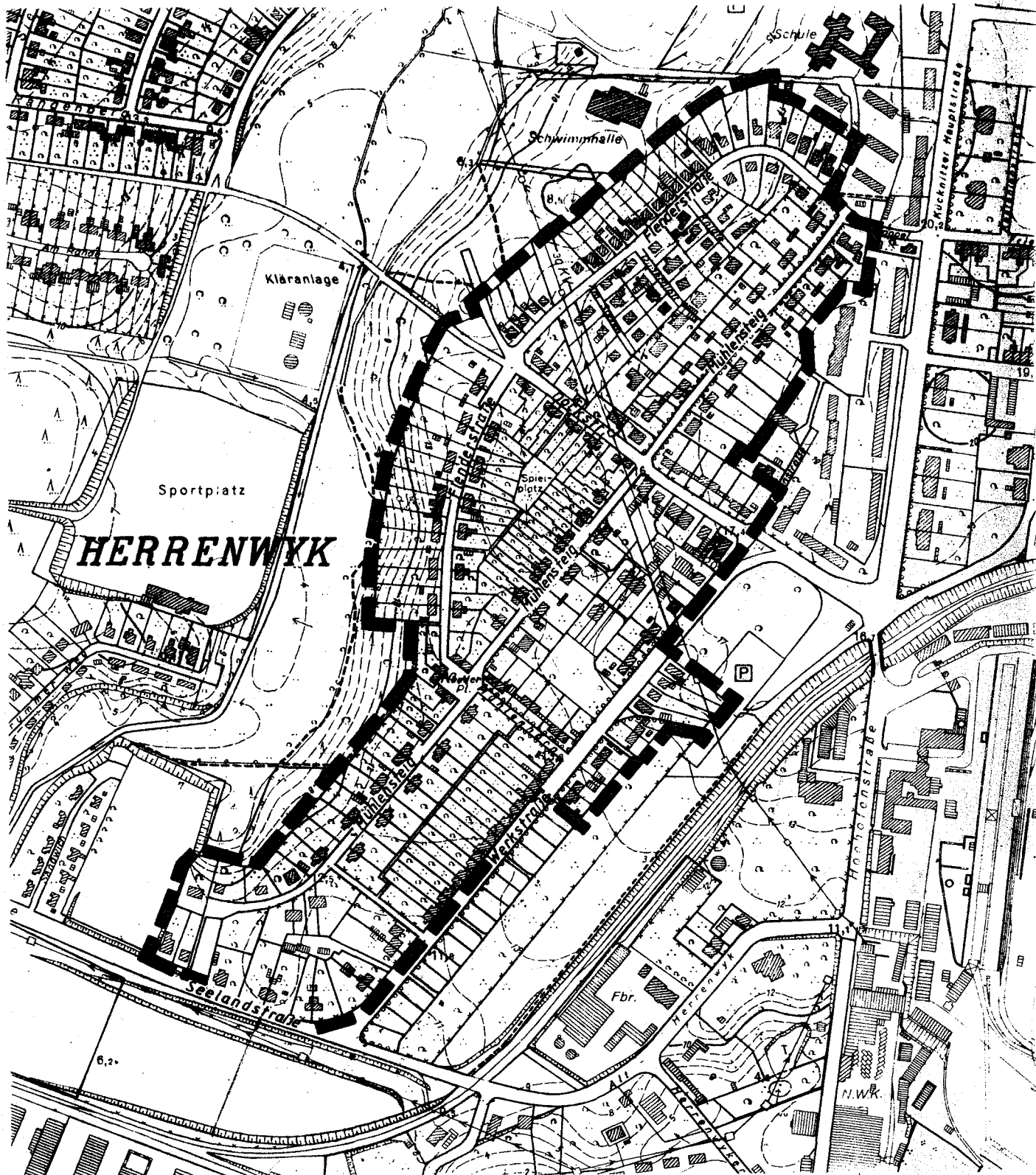
Dr.-Ing. Zahn

*Friedrich*

Friedrich



# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 28.02.00 -HERRENWYK/WERKSTRASSE/FLENDERSTRASSE-



M.1:5000

— — — Grenze des Geltungsbereiches