



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 0,48 ha
- Wohngebiet	ca. 0,21 ha
- Mischgebiet	ca. 0,11 ha
- öffentliche Grünflächen	ca. 0,07 ha
- private Grünflächen	ca. 0,09 ha
- davon Ausgleichsflächen (zugeordnet)	ca. 0,06 ha

1.2. Wohngebäude geplant 3

1.3. Einwohner zusätzlich ca. 7

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kücknitz in der Gemarkung Kücknitz und umfasst Bereiche der Flur 5. Er wird begrenzt im Süden durch die vorhandene Bebauung nördlich der Straße Schmäler Stieg und im Osten durch die Straßenrandbebauung der Kücknitzer Hauptstraße. Im Westen und Norden liegt die Niederung des Kücknitzer Mühlenbachtals.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke:

Flur 5: Flurstücke 39/86 und 39/27, Flurstück 39/30 tlw.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Kücknitz war eine Liegenschaft des St. Johannis-Kloster in Lübeck. Nach der Ansiedlung großer Industrierwerke (Werften, Metallhüttenwerk) zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstand neben dem ländlichen Kücknitz/Dummersdorf die Industriekolonie Herrenwyk. Nach dem 2. Weltkrieg wuchs der Ort weiter, vor allem durch die Flüchtlingsströme, die in den 50er und 60er Jahren aus den Lagern in die Siedlungen ziehen konnten. Zwar gab es auch weiterhin Land- und Forstwirtschaft, doch die Werften und vor allem das Hochofenwerk haben Leben und Arbeiten in Kücknitz bis in die 80er Jahre geprägt. Der Zusammenbruch der Metallhütte stürzte den Stadtteil in eine schwere Krise. Heute ist Kücknitz ein mittelständisch geprägter Stadtteil mit überwiegend Einfamilien- und tlw. auch Mehrfamilienhäusern. In Kücknitz leben ca. 20.000 Einwohner.

In den 50er Jahren wurde an der Kücknitzer Hauptstraße ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb gegründet und als Familienbetrieb geführt. An der Kücknitzer Hauptstraße befindet sich ein Wohnhaus mit Blumengeschäft. Im rückwärtigen Bereich liegen die Gewächshäuser. Der ehemalige Gärtnereibetrieb hat sich zu einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb entwickelt. Wegen der beengten Grundstücksverhältnisse an der Kücknitzer Hauptstraße wurde der Landschaftsbaubetrieb

in das Gewerbegebiet Herrenwyk verlegt. Für den alten Standort wird eine sinnvolle Folgenutzung angestrebt. Der Blumenladen an der Kücknitzer Hauptstraße bleibt bestehen.

Die Flächen im Plangebiet präsentieren sich als intensiv genutzte Betriebsflächen mit Gewächshäusern im Westen, im Osten an der Kücknitzer Hauptstraße befinden sich an der Straße ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Blumenladen im Erdgeschoss sowie rückwärtig ein Garagenhof mit Nebengebäuden. Bedeutsame Grünstrukturen finden sich im Plangebiet nicht. Das Gelände fällt zur Mühlenbachniederung nach Westen deutlich ab. Um die Gewächshäuser errichten zu können, wurde das Gelände seinerzeit tlw. angeschüttet und terrassiert.

### 3.2. Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

### 3.3. Entwicklung aus anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt für das Gebiet entlang der Kücknitzer Hauptstraße Gemischte Baufläche und im westlichen Bereich Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der geringfügigen Ausdehnung der Baufläche ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

## 4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 3 Wohngebäuden im westlichen Teil des Plangebietes nach Abbruch der Gewächshäuser zu schaffen. Vorgesehen ist eine einzeilige Bebauung mit eingeschossigen Einfamilien- bzw. Doppelhäusern im Anschluss an die vorhandene Bebauung der Kücknitzer Hauptstraße.

Mit der Planung sollen im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von 3 Wohnhäusern
- Abschirmung der Neubebauung zum Landschaftsschutzgebiet
- Erhalt der städtebaulichen Strukturen an der Kücknitzer Hauptstraße

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Planung sieht den Abbruch der Gewächshäuser und die Neuerrichtung von drei Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser vor. Entlang der Kücknitzer Hauptstraße soll die dort vorhandene Siedlungsstruktur mit zweigeschossiger Straßenrandbebauung durch geeignete Festsetzungen gesichert werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird nach den Vorstellungen zur Errichtung von Wohngebäuden im westlichen Teil des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung der Wohnruhe sind die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. An der Kücknitzer Hauptstraße wird entsprechend dem Bestand mit Wohnen und gewerblichen Nutzungen ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt mit der Grundflächenzahl von 0,25 die gewünschte kleinteilige Bebauung im WA-Gebiet. Die private Grünfläche ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen. Die Einfügung der Bebauung in das Umfeld wird durch die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen sichergestellt. Im Mischgebiet ermöglicht die festgesetzte GRZ von 0,25 die Bewahrung des Bestandes mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich. Zur Sicherung der Bebauungsstruktur wird hier entlang der Kücknitzer Hauptstraße eine Zweigeschossigkeit zwingend vorgegeben.

Im WA-Gebiet ist eine zusammengezogene überbaubare Fläche festgesetzt worden, um die Option zur Aufteilung der zur Verfügung stehenden Fläche in zwei oder drei Grundstücke offen zu halten. Um unmaßstäbliche Baukörper zu vermeiden, erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die die nur zulässigen Einzel- und Doppelhäuser auf 16 m Länge bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes beschränkt. Im MI-Gebiet sichert eine vordere Baulinie die Struktur der Straßenrandbebauung.

Für das WA-Gebiet wird eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Zur Unterstreichung des Planungswillens, dort nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zu ermöglichen, sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Auch lässt die Erschließung dieser rückwärtigen Bebauung über die vorhandene Zuwegung von der Kücknitzer Hauptstraße aus eine verdichtete Bebauung nicht zu.

Um den Straßenraum der Kücknitzer Hauptstraße und den Übergangsbereich zum Mühlenbachtal nicht durch eine Vielzahl von baulichen Anlagen zu zergliedern, erfolgen Festsetzungen zur Platzierung von Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden auf den Grundstücken.

Durch die gewählte Anordnung der Neubebauung im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung kann das Mühlenbachtal vor Beeinträchtigungen bewahrt werden. Dieses Planungsziel wird durch die festgesetzte private Grünfläche und die Bepflanzung mit heimischen Gehölzen weiter unterstützt.

## 5.2. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kücknitzer Hauptstraße. Für den Radverkehr ist ein straßenbegleitender Radweg vorhanden. Busverbindungen bestehen in Richtung Lübeck-Zentrum und nach Travemünde. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Kücknitzer Hauptstraße ca. 50 m vom Plangebiet entfernt. Die Erschließung der Neubebauung ist über die vorhandene Zuwegung von der Kücknitzer Hauptstraße aus vorgesehen und als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Der Querschnitt mit einer Breite von 3,20 m im WA-Gebiet ist für ein Befahren ausschließlich mit PKW ausgelegt. Im MI-Gebiet sind Veränderungen an den befestigten Flächen nicht vorgesehen.

## 5.3. Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Parkplätze stehen im Straßenraum der Kücknitzer Hauptstraße am Straßenrand zur Verfügung. Der private ruhende Verkehr ist im Plangebiet auf den privaten Grundstücken unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen unterzubringen. Möglich ist die Nutzung des vorhandenen Garagenhofes oder die Einrichtung von Stellflächen jeweils auf dem eigenen Grundstück. Die jeweiligen Grundstücksgrößen sind hierfür ausreichend.

#### 5.4. Grün- und Freiflächen

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz 2002 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es innerhalb des Geltungsbereiches grundsätzlich nicht zu einer Eingriffssituation, da lediglich eine Nutzungsänderung im Bestand ermöglicht wird. Dies ergibt sich auch aus dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, Punkt 2.1 (Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998). Die Flächen sind bereits intensiv genutzt und fast vollständig versiegelt. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig. Da die geplanten Gebäude jedoch eine größere Höhe als die Gewächshäuser im Bestand aufweisen, kommt es zu einem Teil-Eingriff in das Landschaftsbild, der jedoch vor dem Hintergrund der bestehenden Stadtrandsilhouette zu sehen ist. Insofern wird nicht von einem erheblichen Eingriff ausgegangen. Trotzdem soll diese Veränderung im Ortsrandbereich ausgeglichen werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist wegen des geringen Planungsumfanges nicht erforderlich. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird nicht berührt. Der Gestaltungsspielraum für allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist aufgrund der Situation in dem bereits bebauten Bereich durch die Naturschutzmaßnahmen ausgeschöpft.

Das bestehende rückwärtige Gärtnereigrundstück ist zum Niederungsbereich des Kücknitzer Mühlenbachs hin mit einer einfachen Eibenhecke abgeschirmt. Diese soll künftig entfallen. An ihre Stelle soll eine freiwachsende Hecke mit heimischen Gehölzen treten. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt und dem Plangebiet insgesamt als Ausgleichsfläche gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist in einer Tiefe von rd. 15 m als Grünfläche Hausgarten festgesetzt. In diesem Bereich werden Bodenentsiegelungen vorgesehen. Dem abfallenden Gelände und Übergangsbereich zur freien Landschaft soll dadurch Rechnung getragen werden. Im Bereich der geplanten Anpflanzungen und östlich davor ist eine Maßnahmenfläche Gras- und Krautflur festgesetzt. Ablagerungen, Schuppen etc. sind dort nicht zulässig. Notwendige Zufahrten für Rettungsfahrzeuge sind über die Grün- und Maßnahmenfläche zulässig. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des WA-Gebietes übernimmt eine Hecke aus Laubgehölzen die Abschirmung zu den Nachbargrundstücken.

Der westlich an das Betriebsgrundstück angrenzende Bereich des Flurstücks 39/30 wird im Zusammenspiel mit den angrenzenden Grünbereichen als öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

#### 5.5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Anschlüsse an das Leitungssystem werden in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern vorgenommen.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung ist über die vorhandenen Leitungen in der Kücknitzer Hauptstraße möglich. Die schmutzwassertechnische Entsorgung findet über den vorhandenen Hausanschluss statt.

Das im WA-Gebiet anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Der Bodenaufbau ist hierfür geeignet. Die Versickerung ist der Unte-

ren Wasserbehörde beim Baugenehmigungsverfahren unter Einreichung entsprechender Unterlagen anzuzeigen.

Standplätze für Abfall – und Wertstoffbehälter sind nach den Richtlinien des § 15 der Abfallwirtschaftssatzung der Hansestadt Lübeck zu errichten. Für Grundstücke, die nicht an einer öffentlichen Straße oder von Entsorgungsfahrzeugen zu befahrenden Privatwegen liegen, sind die Behälter am Tag der Entleerung dort bereitzustellen.

Für den Brandschutz sind Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zum WA-Gebiet von Westen über den vorhandenen Wirtschaftsweg vorgesehen und mit einem Fahrrecht festgesetzt.

## 5.6. Umweltschutz

### 5.6.1. Verkehrslärm

Das Gebiet wird von Verkehrslärm der Kücknitzer Hauptstraße (K 4) tangiert. Aufgrund der geringen zulässigen Höchstgeschwindigkeit (30 km/h) und den zu erwartenden Verkehrsmengen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete nicht erreicht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Von der nördlich verlaufenden B 75 sind aufgrund des Abstandes (ca. 500 m) ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### 5.6.2. Altlasten

Hinsichtlich ggf. zu erwartender Bodenverunreinigungen durch den Gärtnereibetrieb hat der Eigentümer eine orientierende Bodenuntersuchung vornehmen lassen. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdungen bestehen.

## 5.7. Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften werden in notwendigem Umfang vorgesehen. Um einen gestalterischen Bezug der Neubebauung zu erreichen und sie harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen und die Straßenrandbebauung in der Kücknitzer Hauptstraße zu bewahren, werden Regelungen zur Ausbildung von Dächern (Dachneigung, -form und -farbe), zu Fassaden (Wandgestaltung) sowie zu Einfriedungen getroffen.

## 6. Kosten und Finanzierung

Das Grundstück wird durch einen privaten Investor erschlossen und vermarktet. Für die Hansestadt Lübeck sind keine Kosten zu erwarten.

## 7. Übersichtsplan

M 1 : 5.000

### Anlage

Lübeck, 30. August 2004  
5.610 -Stadtplanung

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

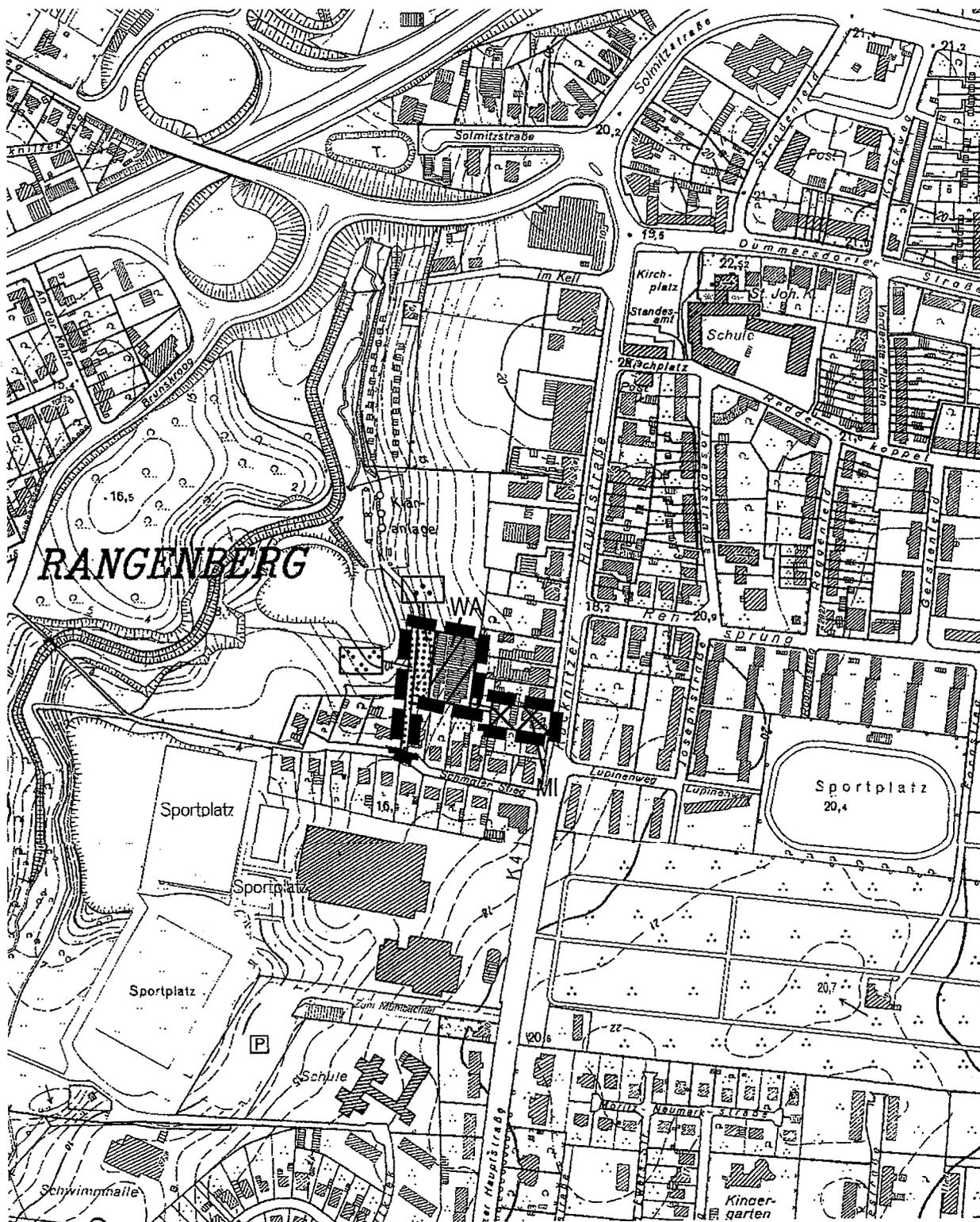
Im Auftrag



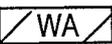
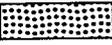
  
Franz-Peter Boden  
Bausenator

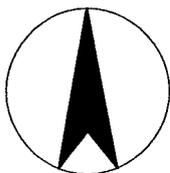
  
Antonius Jeiler

# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 29.04.00 KÜCKNITZER HAUPTSTRASSE - TEILBEREICH II



## Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Mischgebiet
-  Grünfläche
-  Parkanlage
-  Hausgarten



M. 1 : 5000