

Begründung

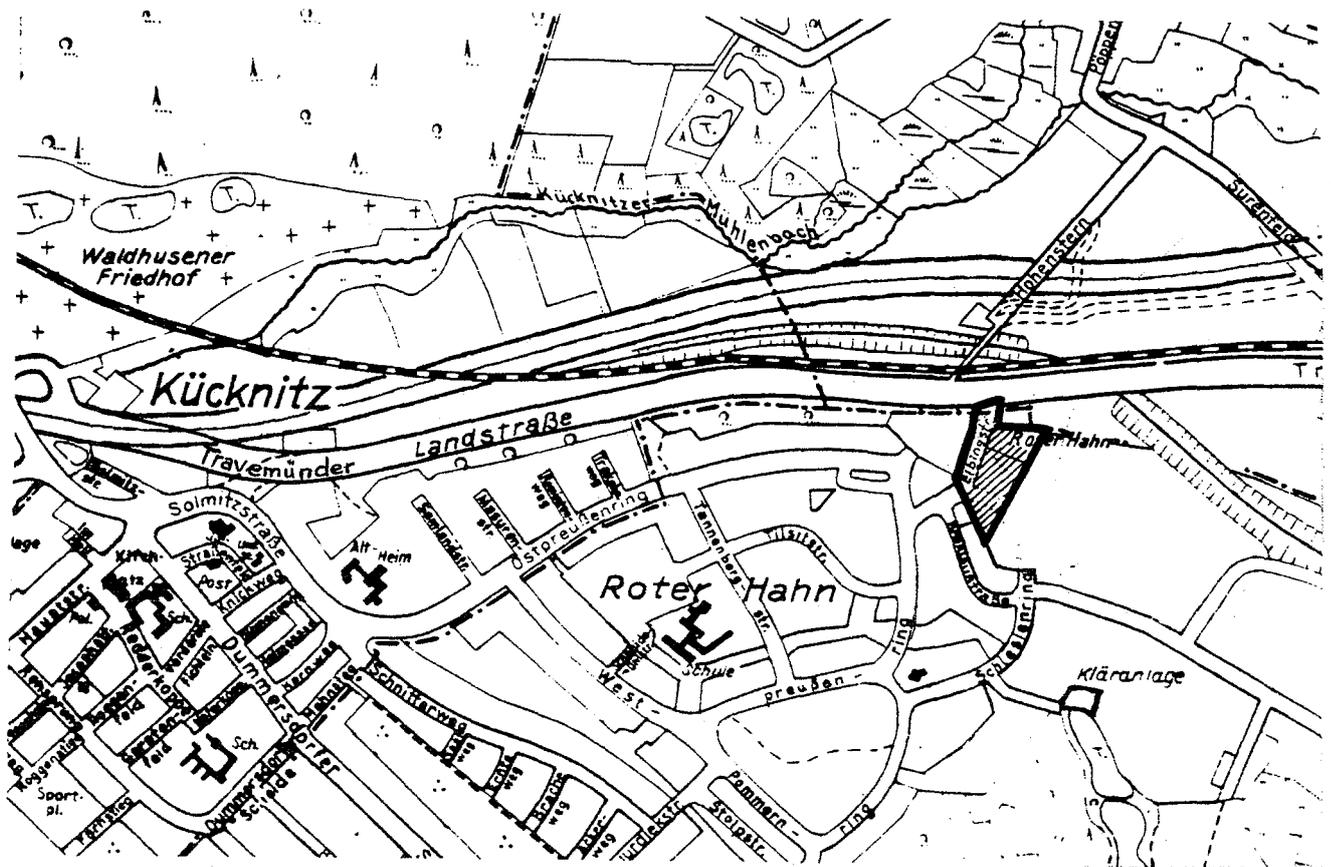
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 29.27.06

- Roter Hahn/Elbingstraße -

Fassung vom 11.04.1991

Übersichtsplan
Lageplan M 1 : 15.000



1. Städtische Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	2,289	ha
Allgemeine Wohngebiete	1,616	ha
Grünfläche	0,064	ha
Versorgungsfläche	0,012	ha
Verkehrsfläche	0,597	ha

1.2 Wohneinheiten gesamt ca. 120

1.3 Stellplätze ca. 125

Öffentliche Stellplätze ca. 30

1.4 Einwohner (120 x 3,0) ca. 360

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kücknitz, Ortsteil Kücknitz/Dummersdorf, Gemarkung Dummersdorf, Flur 1.

Er umfaßt folgende Flurstücke:
4/1, 4/2, 5/15, 68/180, 69/62 tlw.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Nordostrand der Siedlung "Roter Hahn". Die gesamten östlich von Kücknitz und nördlich von Dummersdorf gelegenen Flächen wurden bis in die Mitte unseres Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt. Quer durch dieses Gelände verlief die damalige Buurdiekstraße, die die Ortschaften Dummersdorf und Pöppendorf miteinander verband.

In den 50er Jahren entstand zunächst die Reihenhaussiedlung nördlich des heutigen Ostpreußenrings. Darauf folgte in den 60er Jahren der Bau der heutigen Siedlung Roter Hahn mit Reihenhäusern, 3-4 geschossigen Wohnblocks und einem Hochhaus aufgrund eines Durchführungsplanes nach dem Aufbaugesetz des Landes Schleswig-Holstein. Dieser Durchführungsplan sah für das Plangebiet weitere Wohnbebauung, gewerbliche und öffentliche

Bauten (Kirche) sowie eine Grünfläche vor. Der Plan wurde jedoch nicht verwirklicht. Das unbebaut gebliebene Plangebiet befindet sich im städtischen Besitz und soll jetzt einer Wohnnutzung zugeführt werden. Es wurde bisher ausschließlich als Acker- und Weideland genutzt.

Im Westen grenzt an den Geltungsbereich ein gering lärmemittierendes Gewerbegebiet (Feuerwehr, Bauunternehmen, Getränkehandel), im Süden 3- bis 4-geschossige Wohnungsbauten, im Osten der geplante und in absehbarer Zeit entstehende Kücknitzer Freizeitpark und im Norden ein Wohnhaus mit Nebenanlagen und die Travemünder Landstraße.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden im vorangegangenen Bebauungsplan Festsetzungen teilweise für eine Wohnbebauung, gewerbliche Bauten, öffentliche Bauten (Kirche) und auch für eine Grünfläche getroffen. Dieser Bebauungsplan wird jedoch von der Verwaltung wegen eines Verfahrensmangels (übergeleiteter Durchführungsplan sowie fehlerhafte Auslegung) nicht mehr angewandt.

3.3 Entwicklung 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 Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, stellt für den Bereich des Bebauungsplanes 29.27.06 gewerbliche Baufläche und einen Grünzug dar. Nach der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepaßt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 120 Wohnungen zur Deckung des akuten Wohnungsbedarfs nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus zu schaffen. Das Planungskonzept geht dabei von folgenden Grundsätzen aus:

- ° Realisierung einer dreigeschossigen Wohnbebauung als baulicher Abschluß der Siedlung Roter Hahn zur östlich anschließenden freien Landschaft bzw. zum geplanten Kücknitzer Freizeitpark,
- ° Schaffung von städtebaulich markanten U-förmig nach Westen geöffneten Wohnanlagen mit benutzbaren, durchgrüntem Wohnhöfen,
- ° verkehrliche Erschließung durch die vorhandene Elbingstraße,
- ° Konzentration der offenen und teilweise überdachten Stellplätze im nördlichen Bereich und im Westen entlang der Elbingstraße als Gemeinschaftsanlagen, die durch Bepflanzung eingefast werden,
- ° Berücksichtigung der vorhandenen Knicks,
- ° Anlage fußläufiger Verbindungen zwischen dem weiter westlich entlang der Travemünder Landstraße vorhandenen Grünzug, dem geplanten bzw.

vorhandenen Wohngebieten und dem östlich angrenzenden Freizeit-/Landschaftspark.

5. Inhalt der Planung

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind in Abstimmung mit einem Architekturbüro, mit Landschaftsplanern und Wohnungsunternehmen entwickelt worden. Durch diese frühzeitige und umfängliche Abstimmung der Entwurfspläne mit allen Beteiligten soll erreicht werden, daß die Wohngebäude mit einer hohen Städtebau- und Wohnungsqualität zu tragbaren Baukosten kurzfristig realisiert werden können.

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In dem als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 29.27.06 - Roter Hahn/Elbingstraße - sollen ca. 120 Wohneinheiten in Geschößbauten entstehen.

Durch die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" soll sichergestellt werden, daß die baugebietsbezogenen Anlagen für die Versorgung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, z.B.

Kita's/Jugend- oder Altenclubs, grundsätzlich zulässig sind. So kann z.B. die ggf. erforderliche Kindertagesstätte für ca. 50 Kinder in das Erdgeschoß des südlichen Baukörpers (Block D) integriert werden. Durch den Ausschluß der im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen sichergestellt werden, daß keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen (Wohnnutzung und ihre Folgeeinrichtungen) ausgeht.

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bau- und Siedlungsstruktur und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen soll die städtische Fläche überwiegend für den dringend benötigten Geschößwohnungsbau in 3-geschossigen Baukörpern zur Verfügung gestellt werden. Durch die Berücksichtigung einer ausreichenden Drempehhöhe bei der Festsetzung der max. Traufhöhe ist auch bei der festgesetzten, relativ flachen Dachneigung eine wirtschaftliche Dachraumausnutzung gewährleistet.

5.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Elbingstraße. Die Elbingstraße wird im Kurvenbereich an der südlichen B-Plangrenze ausgerundet und erhält an der westlichen Seite einen neuen Gehweg. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die ausgewiesenen Parkplatz- bzw. Stellplatzflächen. Zur Sicherung des vorhandenen Knicks wird der öffentliche Rad-/Fußweg (Verbindung zwischen der Breslauer Straße und der Travemünder Landstraße) östlich hinter die ausgewiesene Knick-/Straßenbegleitgrünflächen gelegt und neu hergestellt. Der angrenzende, in Anlage befindliche Freizeit-/Landschaftspark wird durch öffentliche Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes - im nördlichen Bereich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche - an die örtlichen Wegeverbindungen angebunden.

Bei dem vorgesehenen Ausbau handelt es sich um eine in der Anlage befindliche beitragsfähige Erschließungsanlage.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die für die Bebauung erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind überwiegend auf den Parkplatzflächen entlang des öffentlichen Rad-/Fußweges ausgewiesen (ca. 30 Parkplätze). Nach Aussage der Fachämter (Grünflächenamt und Amt für Verkehrsanlagen) kann der nordöstlich an das Gebiet angrenzende geplante öffentliche Parkplatz des im Ausbau befindlichen Landschaftsparks aufgrund seiner vorgesehenen Größe z.T. für das Baugebiet zusätzlich in Anspruch genommen werden. Durch den geplanten Fußweg innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche (parallel zum Grundstück Elbingstraße 20/22) ist eine direkte fußläufige Anbindung an das Baugebiet gewährleistet.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen nördlich und westlich der Bebauung untergebracht. Durch die teilweise Festsetzung von seitlich und rückwärtig geschlossenen Carports mit Schutzdach sollen die privaten, wohnungsbezogenen Terrassen- und Grünbereiche gegenüber der Stellplatz- und Parkplatzfläche abgeschirmt werden.

5.4 Grünflächen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan (siehe Anlage) erstellt, dessen wesentliche Inhalte, wie Gestaltung und Eingrünung der Stellplatz- und Parkplatzanlagen, Erhaltung der Knicks und Begrünung der Wohninnenhöfe, in den Bebauungsplan übernommen wurden. Dabei sind die vorhandenen, dominanten und dichten Knicks z.T. auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und -bewertung im und um das Baugebiet soweit wie möglich erhalten worden. Damit soll der Eingriff in die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soweit wie möglich minimiert bzw. innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden. Der vorhandene, lückenhafte Knick entlang der Elbingstraße kann zukünftig aufgrund seiner eingeschränkten Lage und Entwicklungsmöglichkeit ggf. nicht in vollem Umfang erhalten werden. Er ist durch eine der Situation entsprechende Bepflanzung (Straßenbegleitgrün) zu ergänzen. Wegebeläge sind wasserdurchlässig herzustellen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Für die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft können und werden weitere Ausgleichsmaßnahmen östlich des Bebauungsplangebietes auf der benachbarten städtischen Fläche im geplanten Freizeitpark und entlang der Straße B 75 (Baumpflanzungen) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche realisiert werden.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Elbingstraße sind keine Leitungen für Schmutz- und Regenwasser vorhanden. Die Entsorgung muß durch neue Leitungen zur Kläranlage/zukünftigen Pumpstation bzw. Regenrückhaltenanlagen gesichert werden.

Die neu zu verlegenden Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche können an das angrenzende Leitungsnetz angeschlossen werden.

Die auf der Grundlage einer älteren Planung bereits im Gebiet verlegten Gas- und Wasserhauptrohre der Stadtwerke müssen in die neu trassierte öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden.

Die Bebauung und die vorgesehene Wohnnutzung des Gebietes kann erst dann realisiert werden, wenn die vorhandene, stark überlastete Kläranlage an am Schlesienring die Kläranlage Ochsenkopf angeschlossen und eine Pumpstation auf der vorhandenen Kläranlagenfläche eingerichtet ist.

Der Bereich Kücknitz ist nicht für den Anschluß an die Fernwärmeversorgung des neu zu errichtenden Kraftwerks Siems vorgesehen. Die angestrebte, aus umweltpolitischer und wirtschaftlicher Sicht sinnvolle zentrale Heizwärmeversorgung der Wohngebäude kann durch eine Heizzentrale in einem Kellerraum - Platzbedarf ca. 50 m² - erreicht werden. Bei Anschluß weiterer (vorhandener) Geschosswohnungsbauten ist aus wirtschaftlicher Sicht die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (Wärmeerkraftkoppelung) sinnvoll. Als möglicher Standort kommt das dem Baugebiet gegenüberliegende städtische Feuerwehrgrundstück in Betracht. Die Realisierung der zentralen Wärmeversorgung soll in Abstimmung mit den Stadtwerken erfolgen.

5.6 Umweltschutz

Das geplante Wohngebiet liegt etwa 70 m südwestlich der neuen Kiesabbaustraße. Vom Umweltamt als zuständigem Fachamt wurde überprüft, ob eine gesundheitliche Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung durch den Lastwagenbetrieb auf der Kiesabbaustraße, durch die Travemünder Landstraße (ehemalige B 75, die durch den Bau der neuen autobahnähnlichen neuen B 75 stark herabgeminderte Verkehrsbedeutung aufweist), sowie durch die in der Nähe liegenden Eisenbahntrassen vorliegen. Die durchgeführten Lärmberechnungen gemäß der DIN 18005 ergaben, daß keine Schallschutzmaßnahmen notwendig sind (sh. Anlage).

Nach Aussage des Gewerbeaufsichtsamtes entstehen durch das dem Baugebiet gegenüberliegende Gewerbegebiet (einschließlich Feuerwehr) an der Elbingstraße keine unzumutbaren Belastungen für die geplanten Wohnbauflächen.

Verfüllung und Nutzung der angrenzenden ehemaligen Kiesgrubenfläche:

Östlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Kiesgrube, die z. Zt. in einen Freizeit-/Landschaftspark umgestaltet wird. Die Verfüllung der Grube erfolgte bei Einhaltung eines Mindestabstandes zur zukünftigen Wohnbaufläche von ca. 50-70 m unter ständiger Kontrolle des Grünflächenamtes mit unbelastetem Bauschutt. Nach Aussage des Umweltamtes können Gefährdungen für die beabsichtigte Wohnnutzung durch das Verfüllungsmaterial im Grundsatz ausgeschlossen werden. Ggf. sind zur langfristigen Kontrolle der Bauschuttablagerungen Kontrollschächte im Wohnbaugebiet erforderlich.

Durch die Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbauflächen bei der Planung und Anlage/Gestaltung der Erholungsparkfläche und der Lage (Wohngebiets- abgewandt) möglicher Lärmquellen innerhalb dieser Parkfläche (z.B. Grillplatz/Spielwiese) ist sichergestellt, daß unverträgliche Belastungen für die angrenzenden Wohnbauflächen ausgeschlossen werden können.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Um eine differenzierte Gestaltung und dabei gleichzeitig eine geschlossen wirkende markante städtebauliche Einheit der Neubebauung zu erreichen, werden auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs baugestalterische Festsetzungen nach § 82 LBO - Schleswig-Holstein getroffen. Die Bebauung ist so angeordnet, daß sich Räume unterschiedlicher Prägung ergeben. Durch die Festsetzungen von Material und Farben soll ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip bei gleichzeitiger individueller Gestaltung der Baukörper erkennbar werden.

Da im norddeutschen Raum rote bis rotbraune geschuppte Dächer heimisch sind und eine einheitliche "Dachlandschaft" ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Prägung darstellt, werden für die Geschosßbauten flachgeneigte, ziegelgedeckte Satteldächer festgesetzt. Um das Erscheinungsbild der Bebauung im Fassadenbereich nicht uniform erscheinen zu lassen, wird für die Außenwände rotes bis braunrotes oder weißes bis hellgraues Mauerwerk zugelassen. Die Außenwände können auch glatt verputzt und mit heller Farbe gestrichen werden.

6. Kosten

- Straßenbau	ca.	750.000,--	DM
- Schmutzwasser	ca.	1.180.000,--	DM
- Anlegen von Grünflächen	ca.	25.000,--	DM
- Gasversorgung	ca.	385.000,--	DM
Stromversorgung	ca.	141.000,--	DM
- Umlegung des Gas- und Wasserhauptrohres	<u>ca.</u>	<u>93.000,--</u>	<u>DM</u>
 Gesamtkosten	 ca.	 2.574.000,--	 DM

Zur Deckung des 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 übertreten.

61 - Stadtplanungsamt
Lübeck, den 11.04.1991
Bi/sa/ru/br

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

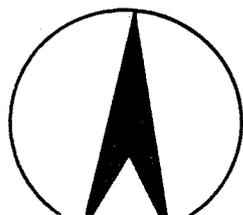
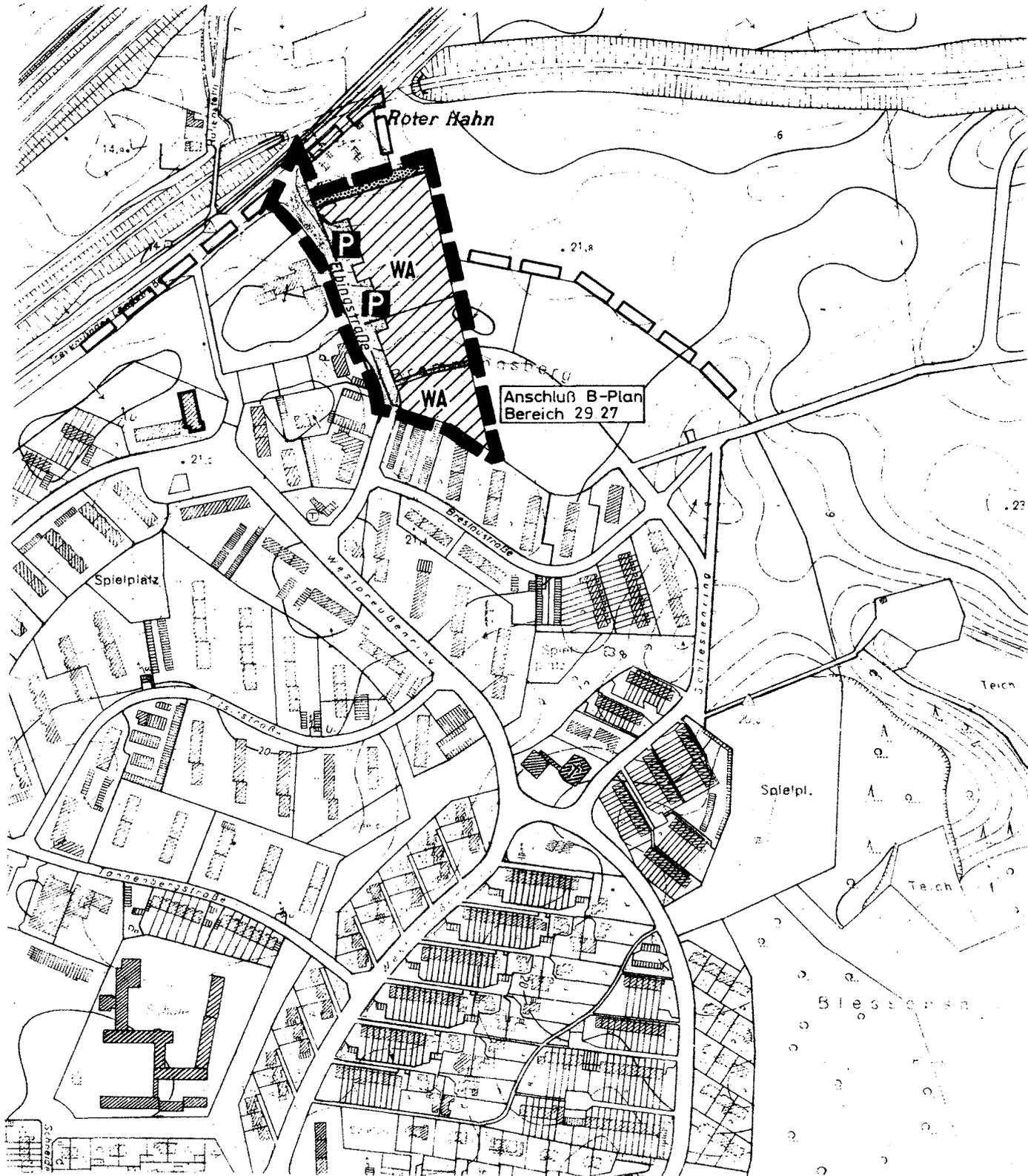
Zahn
Dr.-Ing. Zahn

Friedrich
Friedrich

- 7 -



ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 29.27.06 ROTER HAHN / ELBINGSTRASSE (NEUAUFSTELLUNG)



M 1:5000

- Zeichenerklärung**
-  Grenze des Geltungsbereiches
 -  Grenze der Anschluß B-Pläne
 -  Allgemeine Wohngebiete
 -  Grünfläche (öffentlich)
 -  Straßenverkehrsflächen
 -  Öffentliche Parkfläche