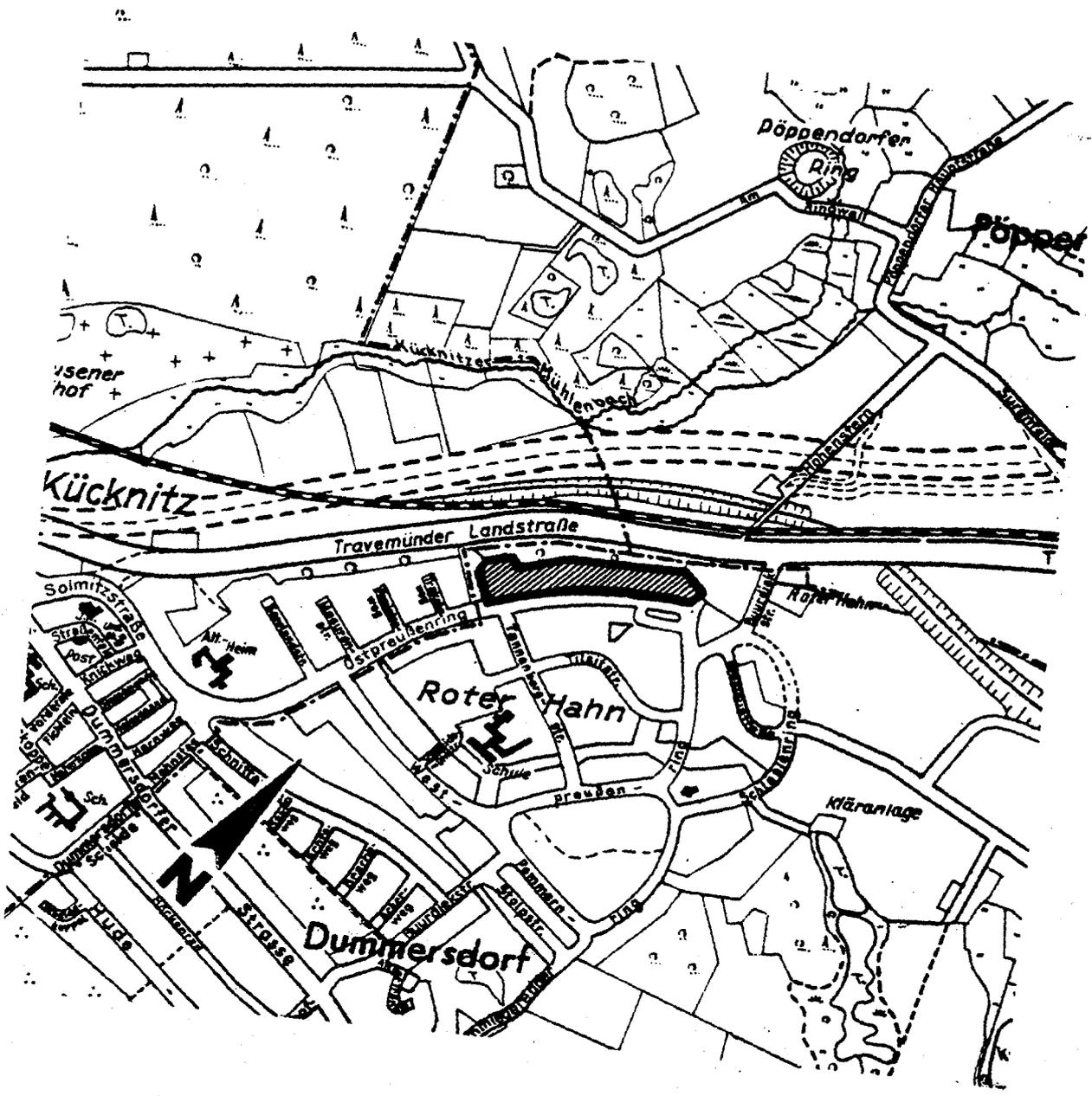


Begründung
(§ 9 (8) BauGB)
zum Bebauungsplan 29.27.07. (Neuaufst) Ostpreußenring 105-249 -
Fassung vom 21. 12. 1989

Übersichtsplan

Lageplan M. 1:15.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet 2.52 ha

Wohngebiet 2.52 ha

1.2 Wohnungen insgesamt

73

in vorhandenen Reihenhäusern

73

1.3 Einwohner (73x3,5) ca.

255

2. Plangebiet

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 29.27.07 - Ostpreußenring 105-249 - liegt im Ortsteil Kücknitz-Dummersdorf, Gemarkung Dummersdorf, Flur 1. Er umfaßt die Grundstücke: Ostpreußenring 105-249 (nur ungerade Hausnummern).

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits mit II-geschossigen Reihenhäusern mit Satteldach bebaut. Die Anfang der 60er Jahre erstellten Reihenhäuser enthalten kleine Wohneinheiten mit ca. 60-70 m² Wohnfläche und werden als Einfamilienhäuser genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Planbereich des Bebauungsplanes 29.27.00, der wegen eines Verfahrensmangels nicht mehr angewandt werden kann. Nach Durchführung des Verfahrens und mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan 29.27.00 für diesen Teilbereich aufgehoben.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

In dem Plangebiet wurden Reihenhäuser errichtet, die aus heutiger Sicht relativ kleine Wohnflächen von ca. 60-70 m² pro Reiheneinheit 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 Anbaues herangetragen. Die bestehende Rechtslage (§ 34 BauGB) läßt eine Genehmigung dieser Vorhaben jedoch nicht zu.

Es sind lediglich Windfanganbauten in geringen Abmessungen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist eine gartenseitige Erweiterungsmöglichkeit zur Verbesserung der Wohnqualität sinnvoll. Durch Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für Anbauten geschaffen werden. Neben der planungsrechtlichen Festschreibung des vorhandenen Baubestandes eröffnet der B-Plan den Bewohnern daher die Möglichkeit, ihre Reihenhäuser in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Varianten baulich zu erweitern.

4.2. Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde, entwickelt; er ist zur Zeit gültig in seiner Fassung vom 08.11.1989.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen gartenseitige Anbauten an die vorhandenen Reihenhäuser unter Berücksichtigung der Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung und Beibehaltung von ausreichenden Freiflächen. Die in den textlichen Festsetzungen zugelassenen Anbauten sind auf den Reihenhaustypen - II-geschossig mit Satteldach - 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 vorhandenen Wohngebietscharakter erhalten bleibt und daß keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeht.

5.2. Erschließung

Die öffentliche Erschließungsstraße Ostpreußenring ist vorhanden und nicht Gegenstand der Bebauungsplan-Festsetzungen.

5.3. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßenflächen sind Mischwasserleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. Die Regenentwässerung der gartenseitigen Anbauten ist durch Versickerung auf den Grundstücken selbst oder durch andere geeignete Maßnahmen sicherzustellen, weil das vorhandene Mischwassernetz nicht durch zusätzliches Regenwasser belastet werden darf.

5.4. Gestaltungsvorschriften

Um das harmonische und bisher geschlossene 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 sicher gestellt werden, daß die Außenwände und die Dachdeckung bei den Anbauten im gleichen Material wie das Hauptgebäude, die Wintergärten in Glas/Holz- bzw. Glas/Metallkonstruktion ausgeführt werden.

5.5.

Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Nordwestlich, außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches verläuft die Travemünder Landstraße (K 20), die B 75 und die Bundesbahnstrecke Lübeck-Travemünde. Lärmmessungen des Umweltamtes für den direkt angrenzenden Bebauungsplanbereich 29.28.00 - Samlandstraße/-Trakehnenweg -, der hinsichtlich der Lärmbelastigungen als gleichartig einzustufen ist, ergaben folgende Werte für den dem Plangebiet nächstgelegenen Standort: Insgesamt wird ein Beurteilungspegel von 54,6 dB tagsüber erreicht. Der Nachtwert liegt nach Berechnungen auf Grundlage der DIN 18005 bei 44 dB.

Diese Werte sind auf das Bebauungsplangebiet 29.27.07 - Ostpreußenring - entsprechend anwendbar.

Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung sind Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für den nordwestlichen Plangebietsbereich nicht erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 29.28.00 - Samlandstraße/Trakehnenweg - ist der Begründung als Anlage beigelegt.



6. Kosten

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

Lübeck, den 21. 12. 1989
61 - Stadtplanungsamt
Fen/Ru.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Stimmann Friedrich
Dr.-Ing. Stimmann Friedrich

