

BEGRÜNDUNG

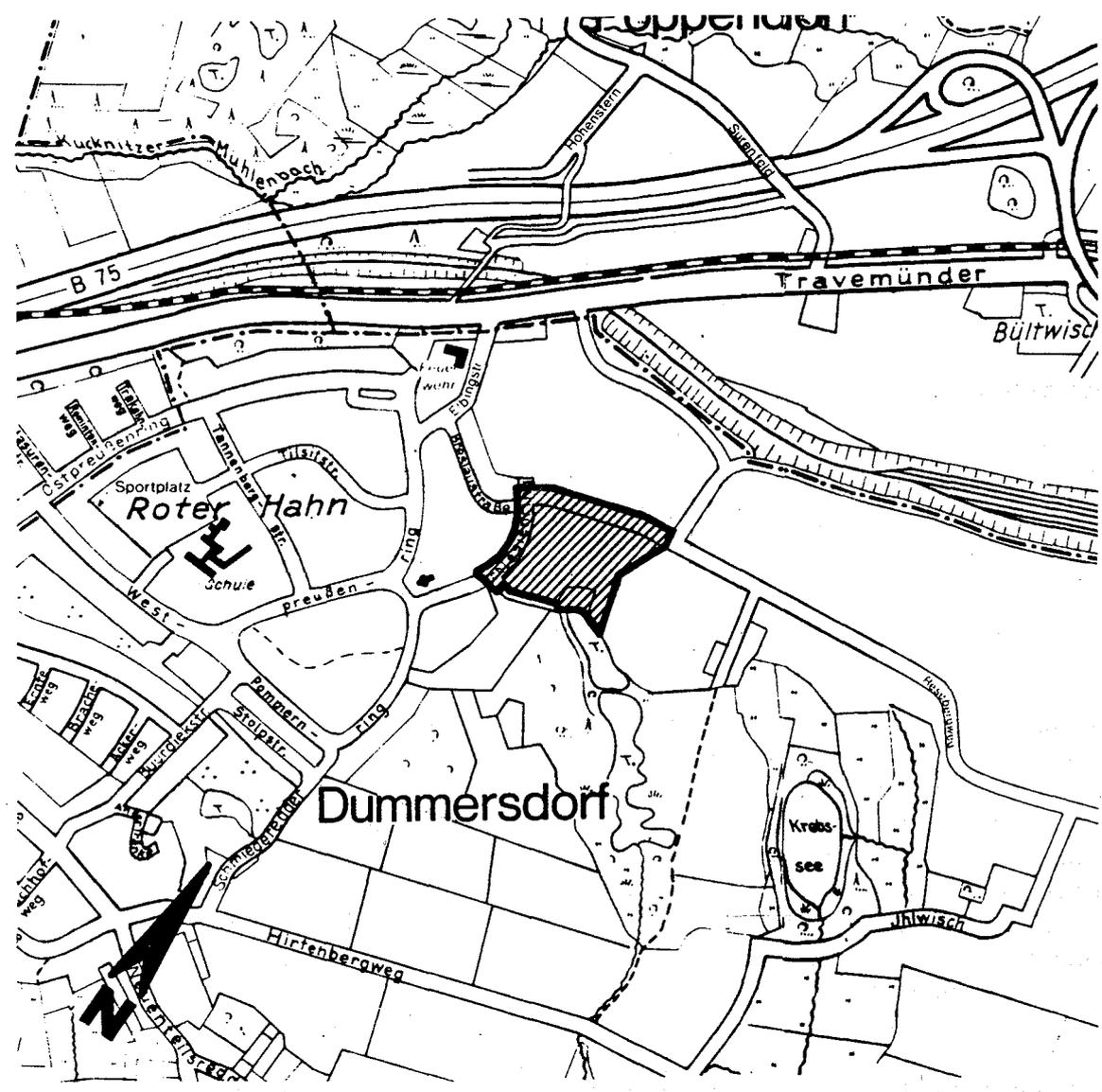
§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan 29.27.09 - Roter Hahn/Schlesienring/Resebergweg -

Fassung vom 20. September 1994

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 15 000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	6,4428 ha
Wohnbauflächen	ca.	2,8818 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca.	0,4275 ha
Grünflächen	ca.	2,1907 ha
- öffentliche	ca.	0,5380 ha
- privat	ca.	1,6527 ha
- davon Landschaftsschutzgebiet	ca.	1,1887 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,9150 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	0,0278 ha

1.2 Wohnungen im Geschößwohnungsbau	ca.	230
Wohnungen in Reihenhäusern	ca.	20

1.3 Stellplätze	ca.	250
öffentliche Parkplätze	ca.	80

1.4 Einwohner	ca.	700
---------------	-----	-----

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Kücknitz. Er umfaßt folgende Flurstücke: Gemarkung Dummersdorf, Flur 1.
9/125, 70/11, 9/116, 9/118, 71/18, 9/127 tlw., 9/30, 71/15.
Gemarkung Dummersdorf, Flur 2:
81/2 tlw., 80/8, 80/10, 80/2 tlw., 80/9 tlw., 8)7 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 Mitte dieses Jahrhunderts landwirtschaftlich genutzt. In den 50er Jahren entstand zunächst die Reihenhaussiedlung nördlich des heutigen Ostpreußenringes. Darauf folgte in den 60er Jahren der Bau der heutigen Siedlung "Roter Hahn" mit Reihenhäusern, 3- bis 4-geschossigen Wohnblocks und einem Hochhaus aufgrund eines Durchführungsplanes nach dem Aufbaugesetz des Landes Schleswig-Holstein. Der Durchführungsplan sah für das Plangebiet weitere Wohnbebauung vor, die bisher jedoch nicht verwirklicht wurde. Es wird bis heute als Ackerland genutzt.

Im Norden grenzt das neue Wohngebiet an den Kücknitzer Freizeitpark. Im Osten und Südosten an das Landschaftsschutzgebiet "Dummersdorfer Feld". Im Süden liegt ein Bolzplatz im Grünen und das Gelände für Klärteiche der Kläranlage "Roter Hahn", das durch ein Pumpwerk ersetzt wird.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für Teile der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden im Urplan Festsetzungen für eine Wohnbebauung getroffen. Der Bebauungsplan wird allerdings aufgrund eines Verfahrensmangels nicht mehr angewandt.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 seiner 15. Änderung vom entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnungen im Geschößwohnungsbau und Reihenhäuser zu schaffen. Er soll auch dazu beitragen, den akuten Mangel an Wohnraum befriedigen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannen helfen. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb nach dem BauGB-Maßnahmegesetz durchgeführt.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Realisierung einer 3-geschossigen Wohnbebauung (sozialer Wohnungsbau), teilweise mit einem Staffelgeschoß und 2-geschossigen Reihenhäusern bzw. Geschößwohnungen in zweigeschossiger Bauweise im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet
- verkehrliche Erschließung über den Schlesienring
- Berücksichtigung flächen- und kostensparender Ansätze bei der Siedlungs- und Erschließungsstruktur
- Erhaltung vorhandener Knicks
- Anlage fußläufiger Verbindungen zum Kücknitzer Freizeitpark und in das Landschaftsschutzgebiet.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ca. 230 Wohneinheiten in Geschößwohnungen in zwei- und dreigeschossigen Gebäuden, teilweise mit einem Staffelgeschoß und ca. 20 Reihenhäuser entstehen.

Die Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" soll sicherstellen, daß neben der Wohnnutzung auch die baugebietsbezogenen Anlagen für die Versorgung und für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke grundsätzlich zulässig sind.

Der Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sicherstellen, daß keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen (Wohnnutzung und ihre Folgeeinrichtungen) ausgeht.

Die Infrastruktur wird um eine dringend erforderliche Kindertagesstätte erweitert.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Straße Schlesienring gesichert. Sie gewährleistet auch den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz. Für die Straße Schlesienring ist die Reduzierung des vorhandenen Straßenquerschnitts vorgesehen. Die Dimensionierung der Straßenbreite ist einerseits nicht mehr erforderlich, andererseits unterstützt die Planung die Einrichtung einer Tempo-30-Zone.

Auf der Westseite wird der vorhandene Radweg aufgegeben und werden öffentliche Parkplätze angelegt, da in Tempo-30-Zonen die Verkehre grundsätzlich nicht entflochten werden.

Auf der Ostseite des Schlesienringes wird ein Gehweg angelegt und ein Teil der erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in einem Baum-/Parkstreifen vorgesehen. Fußläufige Verbindungen sind zum Kücknitzer Freizeitpark in das Landschaftsschutzgebiet und zu den in der Nähe liegenden Spiel- und Bolzplätzen geplant. Die nächstliegenden Haltestellen des ÖPNV befinden sich in ca. 300 m Entfernung im Westpreußenring.

Der Resebergweg hat seine Bedeutung als Zufahrt zu den Kiesvorkommen durch den Bau der neuen Kiesabfuhrtrasse Sandfeld verloren und hat somit weiterhin keine verbindende Funktion. Aus diesem Grund soll die Durchfahrt für den Kfz-Verkehr unterbunden werden.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Carports

Die notwendigen Parkplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Schlesienringes, des Resebergweges sowie der Straße 648 hergestellt. Die Stellplätze sind in Gemeinschaftsstellplatzanlagen dezentral in kleinen Einheiten angeordnet, da sich diese weniger störend auf das Erscheinungsbild der Bebauung des Plangebietes auswirken. Um die Kleinteiligkeit der Stellplatzanlagen beibehalten zu können und das Ziel der flächen- und kostensparenden Erschließung zu erreichen, ist es notwendig, Stellplätze auch direkt vom öffentlichen Straßenraum zu erschließen.

5.4 Grün- und Freiflächen

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Seine wesentlichen Inhalte wie Gestaltung und Eingrünung der Stellplatz- und Parkplatzanlagen, Erhaltung der Knicks und interner Begrünung sind in den Bebauungsplan übernommen. Das geplante Wohngebiet ist ein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Er ist dem Bundesnaturschutzgesetz bzw. Landesnaturschutzgesetz entsprechend auszugleichen. Der GOP enthält Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und ist in einer Kurzfassung als Anlage der Begründung beigelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist um die Ausgleichsflächen erweitert worden. Der im GOP dargestellte Ausgleichsumfang ist insgesamt als angemessen anzusehen und kann innerhalb des Plangebietes auf bereits zur Verfügung stehenden Flächen erfüllt werden.

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind städtische Liegenschaften.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Für das Baugebiet ist eine Trennkanalisation vorgesehen. Das Schmutzwasser wird zum Klärwerk Ochsenkopf geleitet und dort behandelt. Das Regenwasser wird in die vorhandenen Teiche geleitet. Im Vorgriff auf die geplante Bebauung sind bereits teilweise Entwässerungsleitungen verlegt und ein Pumpwerk gebaut worden. Das Pumpwerk ersetzt die vorhandene Kläranlage "Roter Hahn" bis Ende 1994.

Die Kläranlage wird nicht nur wegen der geplanten Bebauung, sondern auch aus ökologischen Gründen stillgelegt. Die ökologische Situation der nachgeschalteten Teiche und des Vossgrabens wird entschieden verbessert und die Verschmutzung der Trave verringert.

Die Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen sind neu zu verlegen. Der Bereich Kücknitz ist nicht für den Anschluß an die Fernwärmeversorgung des neu zu errichtenden Kraftwerkes Siems vorgesehen. Für die Geschoßwohnbebauung ist eine zentrale, innerhalb des Baugebietes liegende Wärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk vorgesehen.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

5.6.1 Bolzplatz

Südlich des Plangebietes besteht ein Bolzplatz. Das Umweltamt der Hansestadt Lübeck hat am 16.12.1993 eine Lärmberechnung erstellt. (s. Anlage 1) Der Beurteilungsrichtpegel für allgemeine Wohngebiete beträgt 55 dB(A) tagsüber, nachts wird erfahrungsgemäß nicht gespielt. Der Beurteilungspegel für die nächstliegende Wohnbebauung beträgt 48 dB(A) und liegt deutlich unterhalb des Richtwertes. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.6.2 Tierheim

Östlich des Plangebietes besteht in ca. 270 m Entfernung ein Tierheim. Das Stadtplanungsamt hat durch mehrere Dauerschallpegelmessungen die eventuelle Belastung des neuen Wohngebietes durch Immissionen des Tierheimes begutachten lassen (s. Ausschnitt Anlage 2). Da der Nachtwert bei der Betrachtung der kritische Wert ist, wurde jeweils nach 22.00 Uhr gemessen. Der nächtliche Beurteilungspegel für allgemeine Wohngebiete hat einen Richtwert von 45/40 dB(A). Dabei soll der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche vergleichbarer öffentlicher Betriebe gelten. Wird das Tierheim den letztgenannten Einrichtungen zugeordnet, ist von einem Orientierungswert von 40 dB(A) auszugehen. Die Beurteilung der Dauerschallpegelmessungen hat

einen Wert von 41 dB(A) ergeben. Die Überschreitung von 1 dB(A) ist mit dem menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar.

5.6.3 Kücknitzer Freizeitpark

Die Ausbauplanung des Freizeitparks berücksichtigt das geplante Wohngebiet durch Grünabpflanzungen zum Resebergweg und mögliche Lärmquellen in eingegrünten Mulden. Bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung ist eine Überschreitung des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber nicht zu erwarten, nachts wird der Freizeitpark nicht genutzt. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.6.4 Teichbelüftungsanlage

Die Teichbelüftungsanlage für die südlich gelegenen ehemaligen Klärteiche wird nicht mehr betrieben, da die Teiche saniert werden.

5.6.5 Pumpwerk

Das Pumpwerk wird nach Stilllegung der Kläranlage erforderlich. Es ist erstellt und in seiner Bauart so ausgelegt, daß der Nachtwert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) eingehalten wird und keine erheblichen Geruchsimmissionen auftreten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.6.6 Windkraftanlage

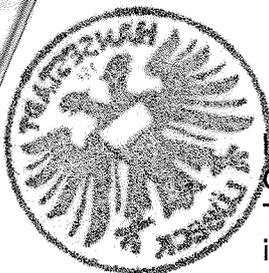
Am Resebergweg wird eine Windkraftanlage betrieben. Die Entfernung zum Baugebiet beträgt 325 m. Laut Angaben des Betreibers ist durch die Rotoranlage Ventis 20 - 100 mit einem Immissionspegel von 38 dB(A) in einer Entfernung von 325 m zu rechnen. Nach einer rechnerischen Abschätzung des Umweltamtes vom 05.05.1994 (s. Anlage 3) ergibt dies einen Beurteilungspegel - tags und nachts - an dem der Windkraftanlage nahegelegensten Immissionspunkt im geplanten Baugebiet von 39 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nachts von 40 dB(A) wird eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Um eine differenzierte Gestaltung und dabei gleichzeitig eine geschlossen wirkende städtebauliche Einheit der Neubebauung zu erreichen, enthält der Bebauungsplan im Text, Teil B, auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes baugestalterische Festsetzungen. Durch die Festsetzungen soll auch ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip bei gleichzeitiger individueller Gestaltung der Baukörper erkennbar werden.

5.8 Landschaftsschutz

Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes umfaßt der Bebauungsplan eine geringe Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes "Dummersdorfer Feld", um Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft treffen können.



Im Grenzbereich zwischen WA 3 und ehemaliger Kläranlage ist der Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes modifiziert worden. Eine Teilfläche von 234 m² wird aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen und im Tausch dazu wird eine 420 m² große Teilfläche in das Landschaftsschutzgebiet aufgenommen. Das Änderungsverfahren der Stadtverordnung wird zur Zeit von der UNB betrieben.

Die Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes sind in der geänderten Fassung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

6. Kosten und Finanzierung

6.1	Straßenbau	1.700.000,-- DM
6.1.1	Straße Nr. 648	700.000,-- DM
6.1.2	Umbau Schlesienring	400.000,-- DM
6.1.3	Resebergweg	600.000,-- DM
6.2	Entwässerung	460.000,-- DM
6.3	Wasser- und Gasversorgung	330.000,-- DM
6.4	Elektrizitätsversorgung	270.000,-- DM
6.5	Herrichten der öffentlichen Grünfläche	10.000,-- DM
6.6	Ausgleichsmaßnahmen	200.000,-- DM

Gesamtkosten 2.970.000,-- DM

Die Straße Resebergweg und die Planstraße Nr. 648 sind erschließungsbeitragsfähige Anlagen.

Die Straße Schlesienring ist eine bereits endgültig hergestellte Erschließungsanlage. Die vorgesehenen Ausbaumaßnahmen (Herstellung von Park- und Baumstreifen) sind beitragsfähige Maßnahmen nach der Straßenausbaubeitragssatzung. Der umlagefähige Aufwand beträgt 75% des beitragsfähigen Herstellungsaufwandes.

Die Finanzierung der Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck.

Die Mittel für die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche werden zum Zeitpunkt der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme bereitgestellt.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen unter Pkt. 6.6 werden beim Verkauf der Grundstücke (Eigentümer HL) berücksichtigt.

Zur Deckung des nicht anderweitig gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben.

Es ist vorgesehen und mit dem zukünftigen Bauträger abgestimmt, daß die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten übertragen wird.

7. Übersichtsplan M. 1 : 5 000

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

Anlage

In Vertretung

Im Auftrag

Lübeck, den 20. September 1994
61 - Stadtplanungsamt
hdg/br/Ru



Senator

Bruckner