

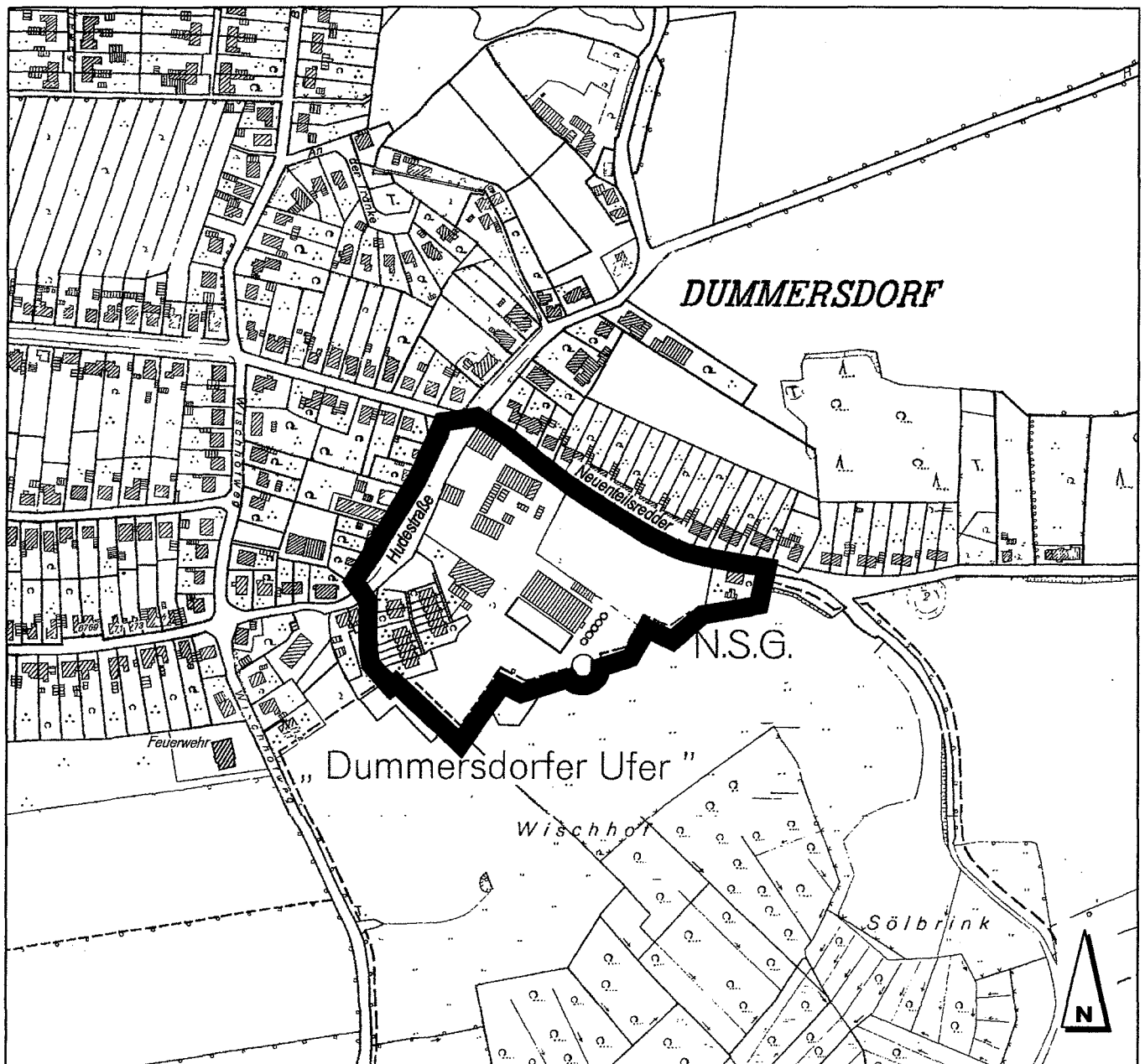
**BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)**

zum Bebauungsplan 29.55.00 - Dummersdorfer Straße / Hudestraße

Fassung vom 06. März 2006

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 5.000



Inhaltsverzeichnis

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	3
2.	Plangebiet	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	3
4.	Planungsgrundsätze	4
5.	Inhalt der Aufhebung	5
	5.1 künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	5
	5.2 Erschließung	5
	5.3 Parkplätze, Stellplätze	5
	5.4 Grünordnungsplan /FFH Verträglichkeitsprüfung	5
	5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
	5.6 Schutz von Kulturdenkmalen	6
	5.7 Gestalterische Festsetzung	7
6.	Kosten und Finanzierung	7
7.	Übersichtsplan	7
	Anlage Grünordnungsplan	
	Teil B, Text	

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 3,6733	ha
- Wohngebiete	1,9431	ha
- Verkehrsfläche privat	0,1021	ha
- Verkehrsfläche öffentlich	0,2509	ha
- Grünflächen	1,3695	ha
- Fläche für Versorgungsanlagen	0,0077	ha

1.2 Wohnungen insgesamt	65
Wohngebäude Bestand	13
Wohngebäude geplant	40
Mehrfamilienhaus (Umnutzung Reiterhof)	12
1.3 Einwohner zusätzlich	~186
(~3E/Wohneinheit)	
Einwohner insgesamt	~195

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kücknitz im nordöstlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes und umfasst Grundstücke der Gemarkung Dummersdorf, Flur 6. Er wird begrenzt im Nordwesten durch die Hudestraße, im Nordosten durch die Straße Neunteilsredder und grenzt im Südosten an das Europäische Vogelschutzgebiet und den FFH-Gebietsvorschlag „Traveförde“. Westlich und östlich grenzt an dieses Naturschutzgebiet unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet Dummersdorfer Feld. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke: Gemarkung Dummersdorf: Flur 6: 32/4, 32/24, 32/1, 32/2, 59/2, 37/25, 37/5, 37/6, 59/4, 32/23, 32,13, 32/22, 43/1, 32/12, 32/11, 32/10, 32/9, 32/8, 32/7, 32/21, 32/70, 32/19, 32/18, 32/16, 32/15, 32/14, 43/1, 43/2, 43/3, 43/4, 43/5, 43/6, 43/7, 43/8, 43/9

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die vorhandene Hoflage des ehemaligen Gutes Dummersdorf wurde durch verschiedene Eigentümer und Pächter landwirtschaftlich genutzt. Nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist mit der Realisierung einer Wohnbebauung auf der Grund-

lage der bestehenden Abrundungssatzung begonnen und sind die ersten Wohneinheiten bezogen worden.

Teile des Resthofes werden noch als Reiterhof genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

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

Der Bereich südöstlich der Hudestraße wurde in einer Tiefe bis zu 80 m durch Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Teilbereich – 11 – Neunteilsredder vom 16.09.1983 in den Innenbereich (§ 34 BauGB) einbezogen.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen 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 am 08.10.1990 in Kraft trat. Er ist gültig in der Fassung der 65. Änderung (rechtswirksam seit dem 15.10.2003).

4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung soll die Folgenutzung des ehem. Gutes Dummersdorf gesichert werden. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Voraussetzungen für die Errichtung von 1 – 2-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, der Nachfrage nach Flächen der vorgenannten Wohnformen im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck (ländliches Wohnen am Stadtrand im Übergang zur freien Landschaft) Rechnung zu tragen.

Diese Umnutzung ist die flächen- und kostensparendste Mobilisierung von Bauland. Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Berücksichtigung flächen- und kostensparender Ansätze im Bau- und Siedlungswesen
- den baulichen Abschluss über den Geltungsbereich der Abrundungssatzung hinaus zu ermöglichen
- offener Siedlungsstand zum Landschaftsschutzgebiet
- Sicherung der Übergangs- bzw. Pufferzone zwischen der Bebauung und dem Naturschutzgebiet Dummersdorfer Ufer.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In den festgesetzten Wohngebieten können ca. 60 Wohneinheiten entstehen.

Durch die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete soll sichergestellt werden, dass gebietsbezogene Nutzungen zur Deckung des täglichen Bedarfes grundsätzlich zulässig sind. Dagegen soll der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Wohnnutzung weitgehend vor möglichen Störungen schützen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude soll diese Intention noch unterstützen. Sie ist auch im Hinblick auf die konkrete Planung erforderlich – kleine Grundstücke, Anzahl der Stell- und Parkplätze – und soll die Bebauung mit Häusern für Familien in ausreichendem Umfang sichern.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist im Wesentlichen durch die Hudestraße und die Straße Neunteilsredder gesichert. Im Bereich der Bebauung innerhalb der B-Plangrenze ist der vorhandene Gehweg zu sanieren bzw. ein neuer Gehweg vom Hochbauträger anzulegen oder es sind die Kosten der Gehwegherstellung zu übernehmen. Über die Dummersdorfer Straße ist das Gebiet an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle des ÖPNV liegt in der Hudestraße „direkt vor der Haustür“.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Planstraße 751) soll das Planungsziel der flächen- und damit kostensparenden Erschließung unterstützen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Unterbringung der öffentlichen Parkplätze ist in Verbindung mit der Herrichtung der Gehwege im angrenzenden öffentlichen Straßenraum nachzuweisen. Der Anteil der öffentlichen Parkplätze ist auf 25 % reduziert, da die Anzahl der Anlieger begrenzt ist und sich das Verkehrsaufkommen auf Zielverkehre beschränkt.

5.4 Landschaftsplan/Grünordnungsplan /FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Erschließung und Bebauung des neuen Wohngebietes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Parallel zum Bebauungsplan (B-Plan) ist ein Grünordnungsplan (GOP) s. Anlage und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erarbeitet worden. Die Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im B-Plan festgesetzt.

Um eine Beeinträchtigung des angrenzenden NSG „Dummersdorfer Ufer“ auszuschließen, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Durch die Festset-

zung der Minimierung von Beeinträchtigungen im B-Plan ist die Verträglichkeit gegeben. Für die Erfüllung der bodenrechtlich nicht relevanten Maßnahmen zur Minimierung liegt dem Bereich 3.391 – Untere Naturschutzbehörde eine Selbstverpflichtung des Verursachers vor.

Bei der Bearbeitung der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde festgestellt, dass die Natura 2000-Gebiete über die Grenze des NSG hinaus in den Geltungsbereich ragen. Dies ist durch einen technischen Fehler zustande gekommen. Vorgesehen war die Ausweisung nach den Grenzen des Naturschutzgebietes, die u. a. mit der östlichen Grenze des Plangebietes zusammenfällt. Nach Auskunft des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein ist die vorgesehene Grenze in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zugrunde zu legen. Das Ministerium wird eine dementsprechende Gebietskorrektur ins Verfahren geben. Eine Ausnahmegenehmigung nach FFH-Richtlinie ist nicht erforderlich, da der Überschneidungsbereich keine besondere Bedeutung für die zu betrachtenden Arten und Lebensräume besitzt. Prioritäre Arten und Lebensräume kommen nicht vor.

Es handelt sich um eine hofnahe Paddockanlage (Laufgarten für Pferde, Sattelplatz), weitgehend ohne jeglichen Bewuchs, mit offenen Boden, von Pferden zertreten.

5.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Alle Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind in der Hudestraße vorhanden und werden im Zuge des weiteren privaten Straßenbaues bzw. des Baues des privaten Wohnweges verlegt.

Das Schmutzwasser wird zum Pumpwerk an der Straße Neunteilsredder geführt und hat mit einer Druckrohrleitung Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserleitung im Kreuzungsbereich Hudestraße/Dummersdorfer Straße/Hirtenbergweg/Neunteilsredder.

Das Regenwasser wird privat in das Gewässer II. Ordnung Dummersdorfer Bek entsorgt.

5.6 Schutz von Kulturdenkmälern

Bei dem Gebäude Hudestraße 92 handelt es sich um ein giebelständiges, zweigeschossiges Wohn-/Wirtschaftsgebäude, erbaut um 1880, mit hohem Drempeel und untergeordnetem späteren Anbau; die siebenachsige Backsteinfassade ist durch einen breiten Mittelrisalit mit eigenem Giebel betont; das Mauerwerk insgesamt ist durch Pfeilervorlagen und Gesimse gegliedert. Das Gebäude weist ein flachgeneigtes Pfettendach mit großen Dachüberständen auf; die Pfetten- und Sparrenköpfe sind profiliert. An den Giebeln befinden sich Freigebinde mit Hängesäulen und Spießen. Fenster

und Türen sind aus der Erbauungszeit erhalten; im Inneren ist die ursprüngliche Raumstruktur und Raumgestaltung im wesentlichen vorhanden.

Das Kulturdenkmal ist von besonderer geschichtlicher Bedeutung als Dokument der landwirtschaftlichen Bebauung im Ortsteil Dummersdorf (ehem. eigenständiges Dorf); es ist ein Zeugnis der ländlichen Wohnkultur im späten 19. Jhd. Es ist das Hauptgebäude eines ehemals eigenständigen landwirtschaftlichen Hofes.

Das Kulturdenkmal ist ferner von besonderer städtebaulicher Bedeutung als Nachweis /Dokument der ehemaligen Situation der drei Hofanlagen, die 1906 durch die Hochofenwerke Lübeck AG (später Metallhüttenwerke Herrenwyk) zusammengelegt und als eine Gutsanlage geführt worden sind. Es ist eines der letzten Zeugnisse des ehem. Dorfes Dummersdorf.

Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude und ist in dem B-Plan nachrichtlich übernommen.

5.7 Gestalterische Festsetzung

Die gestalterische Festsetzung wurde getroffen, um eine Verträglichkeit zwischen den Baugebieten und dem FFH-Gebiet zu sichern. Der Zaun soll verhindern, dass Hunde und/oder Katzen aus dem Baugebiet in das FFH-Gebiet streunen.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Gehweg Hudestraße	s. u.
6.2 Wasserversorgung	23.100,--
6.3 E-Versorgung	24.600,--

Die Kosten zu 6.1 werden vom Verursacher im Rahmen eines Bauvertrages übernommen, so dass für die Hansestadt Lübeck keine Kosten entstehen. Eine entsprechende Verpflichtung liegt der HL vor.

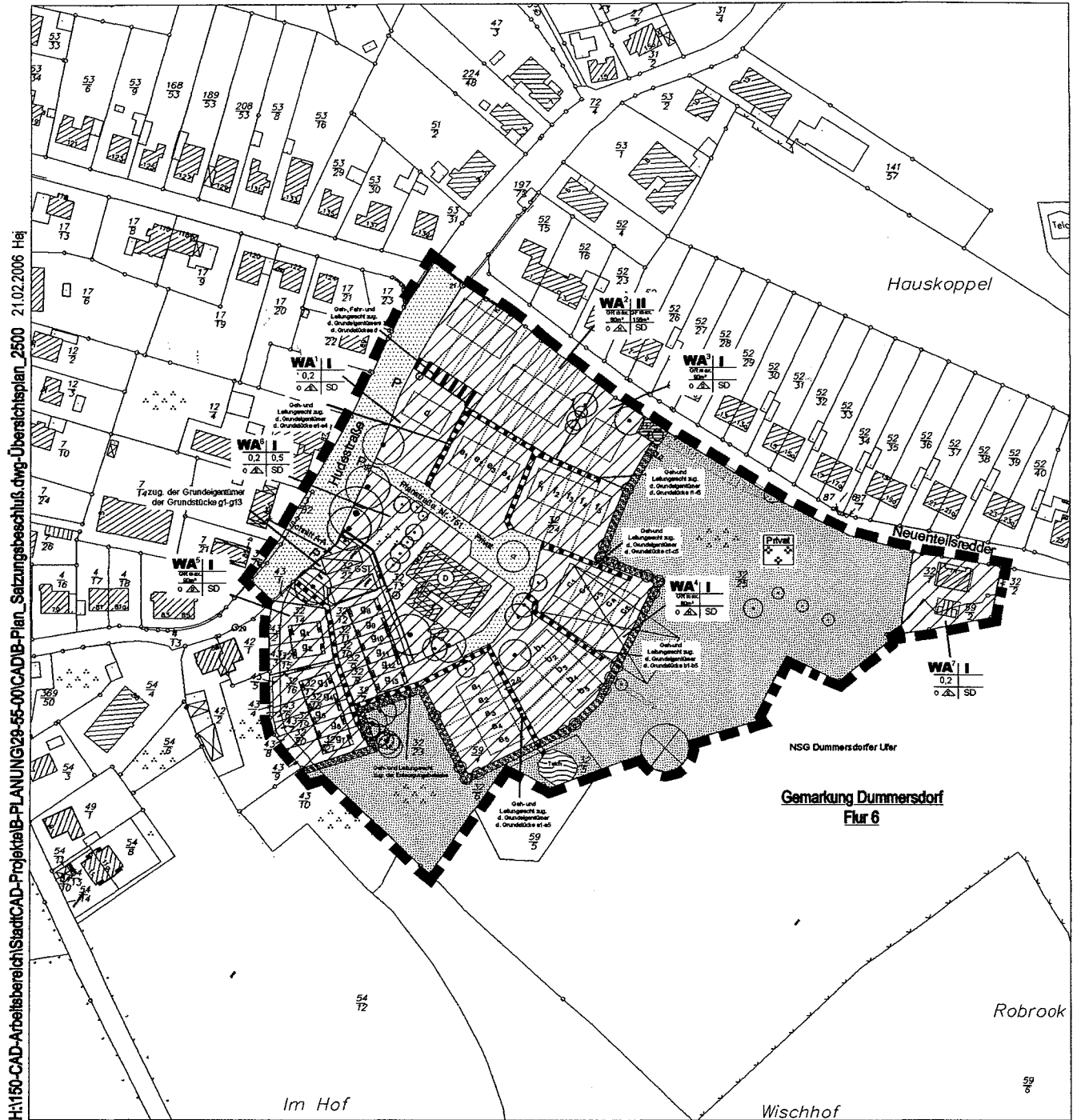
Die Kosten zu 6.2 und 6.3 werden zu 70 % vom Erschließungsträger getragen und zu 30 % im Haushalt der Energie und Wasser GmbH, Lübeck, bereitgestellt.

7. Übersichtsplan





M 1 : 2.500

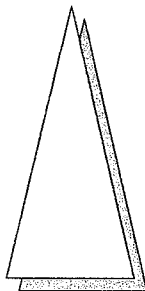
Lübeck, Mai 2006
5.610.2 – Stadtplanung
hdg/Ti Begr Bplan 29.55.00_Dummersdorf März 06.doc
15.05.2006

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 29.55.00 DUMMERSDORFER STRASSE / HUDESTRASSE



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Baugebiete
-  Straßenverkehrsfläche
-  Private Grünfläche



M. 1:2500

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Vorbemerkung
- Teil I Bestandserfassung
- 2.0 Planungsvorbereitung
 - 2.1 Baumbestand
 - 2.2 Grenzpflanzung / ausgeglichen 2000
 - 2.3 Landwirtsch. Nutzfläche
- Teil II Planung / Eingriffsregelung
- 3.0 Eingriffe in Natur und Landschaft
 - 3.1 Naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.2 Ausgangsdaten zur Eingriffsermittlung
 - 3.3 Eingriffsflächen
 - 3.3.1 Eingriff auf Flächen mit allgem. Bedeutung für Natur und Landschaft
 - 3.3.2 Schutzgut Wasser
 - 3.3.3 Schutzgut Boden
 - 3.3.4 Landschaftsbild
 - 3.3.5 Flächen mit bes. Bedeutung f.d. Naturschutz (NSG, FFH, NATURA 2000)
 - 3.3.6 Klima / Luft
- 4.0 Bilanzierung
 - 4.1 Baumbestand
 - 4.1.1 Verlust Baumbestand
 - 4.1.2 Gewinn Baumbestand
 - 4.1.3 Gehölzpflanzungen
 - 4.2 Flächen mit allgem. Bedeutung für Natur und Landschaft
 - 4.2.1 Gebäude / Versiegelte Flächen
 - 4.2.2 Wege und Straßen, Versieg. Flächen
 - 4.2.3 Extensiv genutzte Flächen / LN Flächen
 - 4.2.4 Intensiv genutzte Flächen / Gärten
- 5.0 Grünordnerische Maßnahmen zur Entwicklung des B-Plan Gebietes
 - 5.1 Ziele des Grünkonzeptes
- 6.0 Textliche Festsetzungen grünordnerischer Belange
 - 6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.1.1 Wohnwege / Terrassen

- 6.2 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - 6.2.1 Neunteilsredder
 - 6.2.2 Hudestraße
 - 6.2.3 Ostgrenze
 - 6.2.4 Grüninsel
 - 6.2.5 Baumerhaltung
 - 6.2.6 Regenrückhaltebecken

1.0 Vorbemerkung

Zur Schaffung neuer Siedlungsflächen am Rande des Natur- bzw. Landschaftsschutzgebietes Dummersdorfer Ufer werden dort für die Nutzung der Landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr erforderliche ehemalige Hofanlagen herangezogen. Die Gebäude sind / waren weitgehend verfallen, die Flächen durch Nachnutzung stark beeinträchtigt, als Lagerflächen, Überweidung durch Pferde übernutzt.

Zur Neuordnung der Flächen, Schaffung einer geordneten, landschaftlich eingepassten Siedlungsstruktur wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit begleitenden Grünordnungsplan erforderlich.

Die zu bearbeitende Gesamtfläche von 34220qm ist im F-Plan mit einem Anteil von rd. 16570 als Wohnbaufläche entspr. §34 BauGB ausgewiesen, die restliche Fläche von rd. 17650qm als LN Fläche.

Sämtliche Flächen, mit Ausnahme einer kleinen Siedlungsfläche von ca. 1000qm, sind im Eigentum eines Grundstückseigentümers.

Teil I Bestandserfassung (s. Bestandsplan M = 1:1000)

2.0 Planungsvorbereitung

Zur Vorbereitung der baulichen Neuordnung des Planungsgebietes wurde als verlässliche Planunterlage ein genaues Aufmaß durch das Vermessungsbüro Holst & Helten erstellt.

Zu sehr umfangreichen, vorbereitenden Untersuchungen seit Nov. 1998 in Zusammenarbeit zwischen Stadtentwicklung Lübeck und dem Grundstückseigentümer, dem beauftragten Architekturbüro und dem Landschaftsarchitekten wurde ein Baukonzept entwickelt, daß Landschaftliche Bezüge wie Baumerhaltung, Sichtbezüge zur Landschaft, grundsätzlich eine Vermeidung von Eingriffen, berücksichtigt.

2.1 Baumbestand

Die o.g. vorbereitenden Arbeiten haben bewirkt, daß nunmehr, zum Zeitpunkt der Aufstellung des GOP 2004, der wesentliche Baumbestand erhalten wurde, und auch nach Abbruch der nicht mehr denkmalgeschützten Altgebäude noch vorhanden ist. Lediglich eine Linde, Stammumfang 190 cm, ist wegen der nicht einhaltbaren Höhenlage zu entfernen und auszugleichen, ebenso wie ein Ahorn Stammumfang 25 cm und 5 Stück Lindenbüsche als Stockausschlag auf alten Lindenstubben neben der Dunglege. (s. Berechnung Ausgleich)

Eine erneute Bestandsüberprüfung und Ergänzung der vorh. Unterlagen in Bezug auf den Pflanzen- / Baumbestand, erhaltenswerte sonstige Grünausstattung und die Bewertung des Versiegelungsgrades der befestigten Flächen erfolgte im Juni 2004. Das Ergebnis ist in dem Bestandsplan dargestellt.

Die durch Pflanzgebot zu erhaltenden Bäume sind in dem Aufmaß Holst & Helten (Datei 11478L1c.dwg) s. Anlage 1:1000 in Art und Größe beschrieben und sind so in den GOP übernommen worden.

Die starke Esche neben der ehem. Hofeinfahrt von der Hudestraße aus ist im Jahr 2004 stark Wipfeldürr, die oberen 4-5 m des Baumes sind abgestorben. Der Baum dürfte sein biologisches Alter an diesem Standort erreicht haben.

2.2 Grenzpflanzung

Die Entnahme einer ehemals vorhandenen Linienförmigen Grenzpflanzung an der Südgrenze des Plangebietes ist durch die Anlage eines neuen Knicks voll ausgeglichen (s. Vorgang U. Nat.Beh. v. 30.11.2000 / 3.391 /-).

2.3 Landwirtsch. Nutzfläche

Die im B-Plan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzflächen von ca. 11500qm Dauergrünland werden nicht durch Eingriffe belastet, werden jedoch durch den Abbruch landwirtsch. Genutzter Anlagen letztendlich um ca. 2650 erweitert.

Teil II Planung / Eingriffsregelung

3.0 Eingriff in Natur und Landschaft

3.1 Naturschutzrechtliche Vorgaben

Durch die Aufstellung des B-Planes 29.55.00 wird ein Eingriff gemäß LNatSchG. vorbereitet.

3.2 Ausgangsdaten zur Eingriffsermittlung

Der Eingriff wird auf der Basis des B-Plan Entwurfes vom Juni 2004 der Hansestadt Lübeck in Verbindung mit der Bestandsermittlung s.o. bewertet.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Natur und Umwelt v. 3.Juli 1998.

3.3 Eingriffsflächen

Flächen des B-Planes	34220 qm
Flächen die Eingriffen unterliegen	19400 qm

3.3.1 Eingriff auf Flächen mit allgem. Bedeutung für Natur und Landschaft

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich um ehemalige Hofflächen des Dorfes Dummersdorf.

Die Flächen sind geprägt durch eine Vielzahl abbruchreifer Wohn-Stall-Speicher- und sonstiger Gebäude, mit dazwischenliegenden Fundamenten verschwundener Gebäude, Mistlegen, Wege und Lagerflächen mit Bodenbefestigung, zertretenen Hauskoppeln, zerfallenen Tiergehegen und derzeitiger Zwischennutzung durch die Einteilung in Pferdeausläufe mit im wesentlichen stark zertretener Grasnarbe und entspr. Koppelleinzäunung.

Eine starke Beeinträchtigung stellt ein sehr großer Viehstall mit Mistlege und Güllesilo dar (ca. 1900 qm).

Die Gesamtfläche der ehem. Hoflagen, mit Ausnahme eines zu erhaltenden Wohngebäudes, bedarf dringend einer durchgreifenden Erneuerung zur Beseitigung von Störungen des Naturhaushaltes und zur Wiederherstellung eines angemessenen Landschafts- und Ortsbildes.

3.3.2 Schutzgut Wasser

Niederschlagswasser wird von einer Fläche von rd. 6400 qm (Gebäude + Straßen) (alt 5594) in ein vorh. Regenrückhaltebecken (Entwässerung Hudestraße HL) geleitet (Ing. Büro Bertz, HL). Das RRB ist naturnah bewachsen, eine ggf. nötige Erweiterung wird naturnah ausgeführt und gestaltet.

3.3.3 Schutzgut Boden

Durch den Abbruch umfangreicher Gebäude etc. Flächen bleibt nur eine geringe zusätzliche Versiegelung von Flächen auszugleichen (s. Flächenbilanz). Ein Ausgleich ist in der Eingriffsfläche durch erhebliche Verbesserung der bodenrelevanten Verhältnisse zu erreichen.

3.3.4 Landschaftsbild

Nach Entnahme der verkommenen, abbruchreifen landwirtsch. Viehställe mit Nebenanlagen wird eine erhebliche Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht. Wesentliche Großbäume werden durch entspr. Bauplanung erhalten und werden weiterhin das Landschafts- / Ortsbild prägen. Zu entnehmende Bäume werden nach entspr. Verordnung ausgeglichen durch Neupflanzung auf der Eingriffsfläche, ergänzt durch vielfältige Pflanzungen innerhalb des geplanten Wohnbaugebietes. Die Abgrenzung zur Landschaft, überwiegend Böschungen, wird durch eine Pflanzung einheimischer Gehölze und Bäume hergestellt und damit eine gute, intensive Einbindung des neuen Siedlungsgebietes in die Landschaft herbeigeführt. Einblicke in die Landschaft wurden bei der Bauplanung durch Sichtschneisen festgelegt und bei der Gebäudeanordnung berücksichtigt.

3.3.5 Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung f.d. Naturschutz (NSG, FFH, NATURA 2000)

Sämtliche im B-Plan Gebiet vorh. natürlichen Flächen werden durch den Eingriff nicht in Anspruch genommen. Die LN Flächen, hier ausschließlich Weideland / feuchte Dauerweide, werden im Gegenteil noch um 2650 qm erweitert. Einige im Weideland stehende Obstbäume werden durch die Maßnahmen nicht berührt. Für die im Verlauf der Ostgrenze an das „B“ Plan Gebiet angrenzende NSG Fläche ist wegen der begleitenden LN / Dauerweide Pufferzone, im Bereich des „B“ Planes sind das 14149qm, s. 4.2.3, kein ökologisch negativer Einfluß zu erwarten. Die deutliche Abgrenzung zum NSG durch die z.T. mehr als 100m breite Pufferzone, Böschungen direkt an der Besiedelungsgrenze, Einkopplung der Viehweiden mit Weidenzäunen (s. Pkt. 5.1. letzter Absatz) und entspr. Bepflanzung der Böschungen, s.Pkt. 4.1.3 unterbindet alle Einwirkungen auf das NSG von der Siedlung aus. Für evtl. vorgesehene Ausweisung einer FFH Fläche oder Natura 2000 Fläche gelten die gleichen Aussagen.

3.3.6 Klima / Luft

Durch die Maßnahmen werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft entstehen. Durch den Rückbau der Stallanlagen werden, als positiver Erfolg entsprechende Emissionen eliminiert. Wegen der zentralen Hauswärmeerzeugung werden die Abgasemissionen aus Hauswärmeanlagen auf ein Mindestmaß reduziert. Hier tritt eine Reduzierung der Abgase gegenüber den alten Ofenheizanlagen der Abbruchgebäude ein.

4.0 Bilanzierung

4.1 Baumbestand / Tabelle

4.1.1 zu entnehmende Bäume

Berechnung: 1 neuer Baum Stammumfang 14/16 pro angefangene 0,50m Stammumfang eines zu fällenden Baumes

1.)	1 Tilia / Linde St.Umf. 190cm	Ausgleich	4 neue Bäume
2.)	1 Acer / Ahorn St.Umf. 95cm	Ausgleich	2 neue Bäume
3.)	5 Tilia / Stockausschläge, vielstämmig wie 1		20 neue Bäume

Summe der als Ersatz neu zu pflanzende Bäume bei
 Stammumfang 14 – 16cm 26 Stück

4.1.2 neu zu pflanzende Bäume gem. Darstellung GOP

I.BA	.01	2 Sorbus intermedia 12-14	
1999	.02	1 Prunus padus 12-14 (gepflanzt 2000)	3 St.
II.BA	.03	5 Acer pseudoplatanus 14-16	
2004	.04	5 Betula peudula 14-16	
	.05	12 Sorbus intermedia 14-16	22 St.
III.BA	.06	6 Acer pseudoplatanus 12-14	
	.07	8 Carpinus betulus 12-14	
	.08	3 Fraxinus excelsior 12-14	
	.09	1 Tilia tomentosa 14-16 (Straßeninsel)	18 St.

Summe der Neupflanzungen gem. GOP 43 St.

Die Ersatzpflanzung für entnommene Bäume ist mit 43 Neupflanzungen gegenüber 26 als Ersatz zu pflanzenden Bäumen im Verhältnis 1:1,7 übererfüllt.

4.1.3 Gehölzpflanzungen

Neu zu pflanzende Gehölze im III.BA als Überleitung und Einbindung in die Landschaft, zur Abgrenzung der Siedlungsgebietes, auf der Böschung an der nördl. Begrenzung der Neubaufäche: 250 lfdm x i.M. 3,00 m breit = 750 qm

.01	400 Rosa pimpinellifolia
.02	200 Crataegus monogyna
.03	100 Corylus avellana
.04	50 Prunus spinosa
.05	30 Cornus alba
.06	20 Euonymus europaeus

800 Stück Gehölze

4.2 Flächen mit allgem. Bedeutung für Natur und Landschaft

4.2.1 Schutzgut Boden / Wasserhaushalt

Versiegelte Flächen:

Gebäude verbleibender Bestand	784 qm
Gebäude Neubauplanung	4740 qm
Gebäude Abbruch	4021 qm

auszugleichen 719 qm x 1,5 fach = 1080 qm

4.2.2 Schutzgut Boden / Wasserhaushalt

Versiegelte Flächen 90% versiegelt:

Wege und Straßen, Planung	1621 qm
Strassen, Abbruch	1145 qm

auszugleichen 476 qm x 1,3 fach = 619 qm

Bilanzverlust Boden / Wasserhaushalt 2232 qm

4.2.3 Schutzgut Boden / Wasserhaushalt

Unversiegelte extensiv genutzte Landwirtsch. Nutzflächen

Planung	14149 qm
vorh. LN Flächen / Weideland	11496 qm

Zugewinn anrechenbar 2653 qm = 2653 qm

4.2.4 Schutzgut Boden / Wasserhaushalt

Planungsgewinn intensiv genutzte

Hausgärten und Gartenland durch

Umwandlung devastierter Flächen 12930 qm

./ vorh. Gartenflächen 2550 qm

10380 qm

./ 10% für Terrassen u. Wege 1038 qm

Zugewinn, anrechenbar 9342 qm = 9342 qm

Bilanzgewinn Boden / Wasserhaushalt 11995 qm

Der Eingriff in das Schutzgut Boden / Wasserhaushalt wird durch Entwicklungsmaßnahmen der Planvorgaben im Verhältnis von rd. 1:5 übererfüllt ausgeglichen. Die Ausgleichsmaßnahmen finden direkt in der Eingriffsfläche statt.

Die Forderungen gem. Runderlaß v. 3.Juni 1998 sind somit voll erfüllt.

5.0 Grünordnerische Maßnahmen zur Entwicklung des B-Plan Gebietes

5.1 Ziele des Grünkonzeptes

Wegen des möglichen Erhalts des vorhandenen Großgrüns ist eine positiv zu bewertende Grundstruktur der Grünausstattung vorhanden. Zur Ergänzung und zum Ausgleich geringer Entnahmen sind jedoch umfangreiche Neupflanzungen von Bäumen, auch auf Grundstücken -nach Teilung- privater Grundstückseigentümer, durch Pflanz- und Erhaltungsgebote festgeschrieben.

Gemeinschaftliche Grünflächen, sowie nicht in Privateigentum zu überführende Teilflächen, z.B. Müllstellflächen und die landschaftliche Eingrünung der Nordöstlichen Abgrenzung des Siedlungsgebietes sind mit Gehölzen zu bepflanzen und durch entspr. Maßnahmen zu erhalten, die dort vorgeschriebenen Einzelbäume zu sog. Überhältern zu entwickeln.

Eine Durchgrünung der privaten Hausgärten ist der Eigeninitiative der Grundstückseigentümer überlassen, die dort erfolgende Grünausstattung wird aber zweifelsohne die ökologische Wertigkeit des Umfeldes der Siedlung erhöhen.

Die extensiv genutzten landwirtsch. Nutzflächen sind als Dauerweideland zur Tierhaltung zu erhalten. Die dort vorhandenen Obstbäume sind, wie bisher, gegen Verbiß zu schützen.

Die Einkopplung der Weiden sollte weiterhin wie regional üblich, landschaftlich unauffällig, z.B. mit Eichenspaltpfählen, erfolgen. Auffällige Materialien sind nicht anzuwenden.

6.0 Textliche Festsetzungen grünordnerischer Belange

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9. (1) Nr. 20 BauGB)

6.1.1 Wohnwege / Terrassen

Wohnwege und Terrassen sind mit Seitengefälle zur Ableitung des Niederschlagswassers zu natürlicher Versickerung anzulegen.

Ableitungen über die Straßenentwässerungsleitung sind durch Anlage von Erdversickerungen zu reduzieren, das gilt insbesondere für die Entwässerungsrinnen und die vorgesehenen Carports an der Straße Neunteilsredder.

6.2 Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen bzw. zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a) + b) BauGB)

6.2.1 Neunteilsredder

In der Straße Neunteilsredder sind 9 Stück kleinkronige einheimische Laubbäume, H. 14-16 gem. Liste zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (4.1.2. 05)

6.2.2 Hudestraße

Entlang der Hudestraße und der Garagenzufahrt mit anschließendem Wohnweg und Müllstellplatz sind 13 Stück klein- und großkronige Bäume H. 12-16 gem. Liste zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (4.1.2. 03/ 04 / 05)

6.2.3 Ostgrenze

Die Böschungspflanzungen zur Abgrenzung des Siedlungsgebietes zur Landschaft, Ostseiten des Baugebietes, sind mit 18 Stück großkronigen einheimischen Laubbäumen H. 12-14 und 800 Stück einheimischen Gehölzen 2 jv. 60/100 nach Liste zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (4.1.2.06 - 09 + 4.1.3)

6.2.4 Grüninsel

Auf der Grüninsel der Planstraße zum III.BA ist eine Linde, H. 14-16 (4.1.2. 09) gem. Liste zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

6.2.5 Baumerhaltung

Die als Bestand ausgewiesenen Großbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Wurzelflächen innerhalb des Kronenbereiches dürfen nicht überbaut oder überschüttet werden. Soweit eine geringfügige Überpflasterung unvermeidbar ist, ist dort wasserdurchlässiges Pflastermaterial zu verwenden.

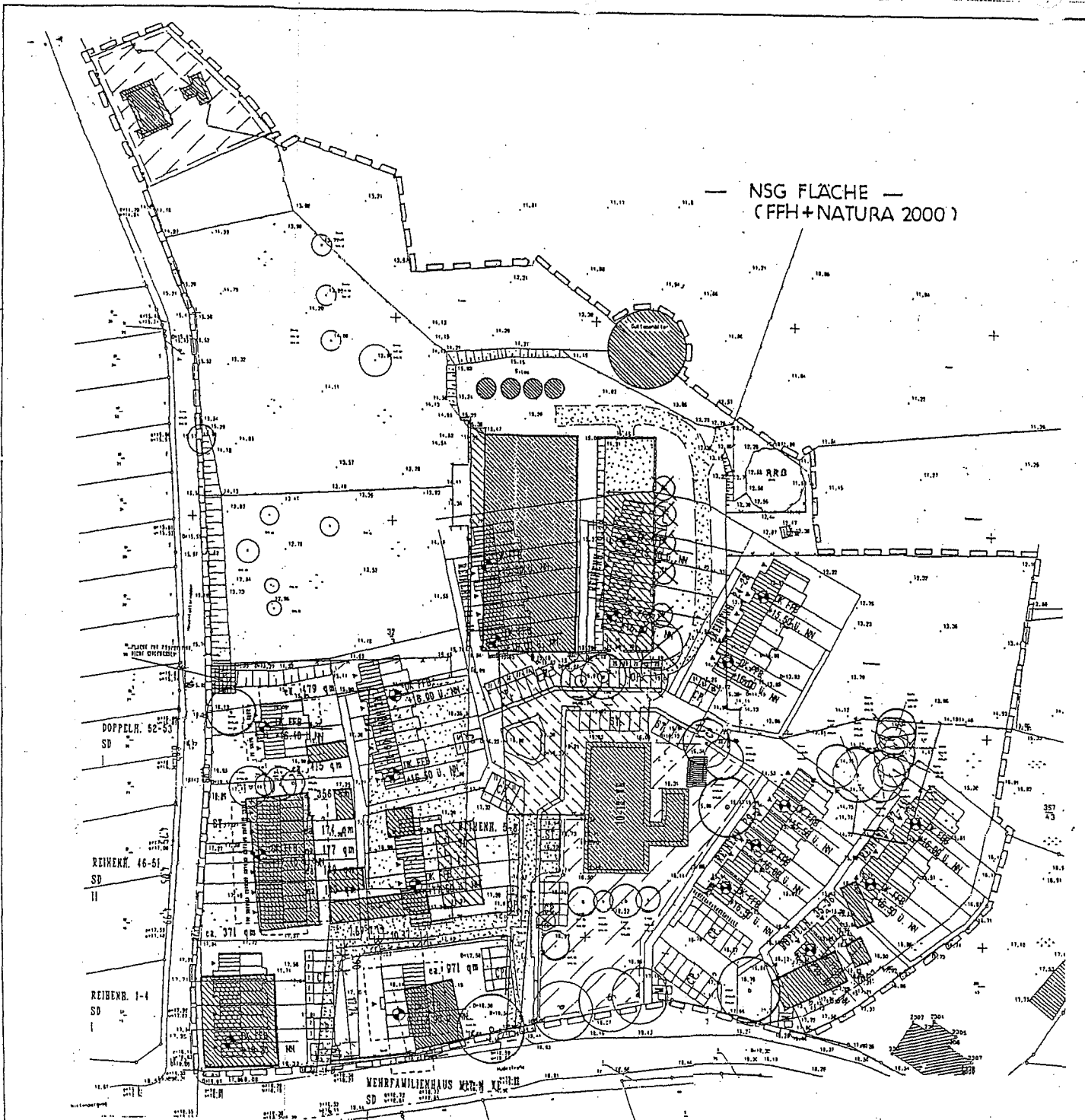
6.2.6 Regenrückhaltebecken

Die Eingrünung des Regenrückhaltebeckens ist mind. in dem derzeitigen Umfang zu erhalten. Bei nötiger Erweiterung des RRB sind weitere Festlegungen zu treffen.

Die Textlichen Festsetzungen sind im Entwicklungsplan zum GOP zeichnerisch dargestellt.

Bad Schwartau, Juli 2004

DIPL.-ING. CHRISTIAN WESNIGK
FREIER LANDSCHAFTS- und GARTENARCHITEKT BDLA
GARTENSTRASSE 4 TELEFON 0491 / 2 17 02
23611 BAD SCHWARTAU



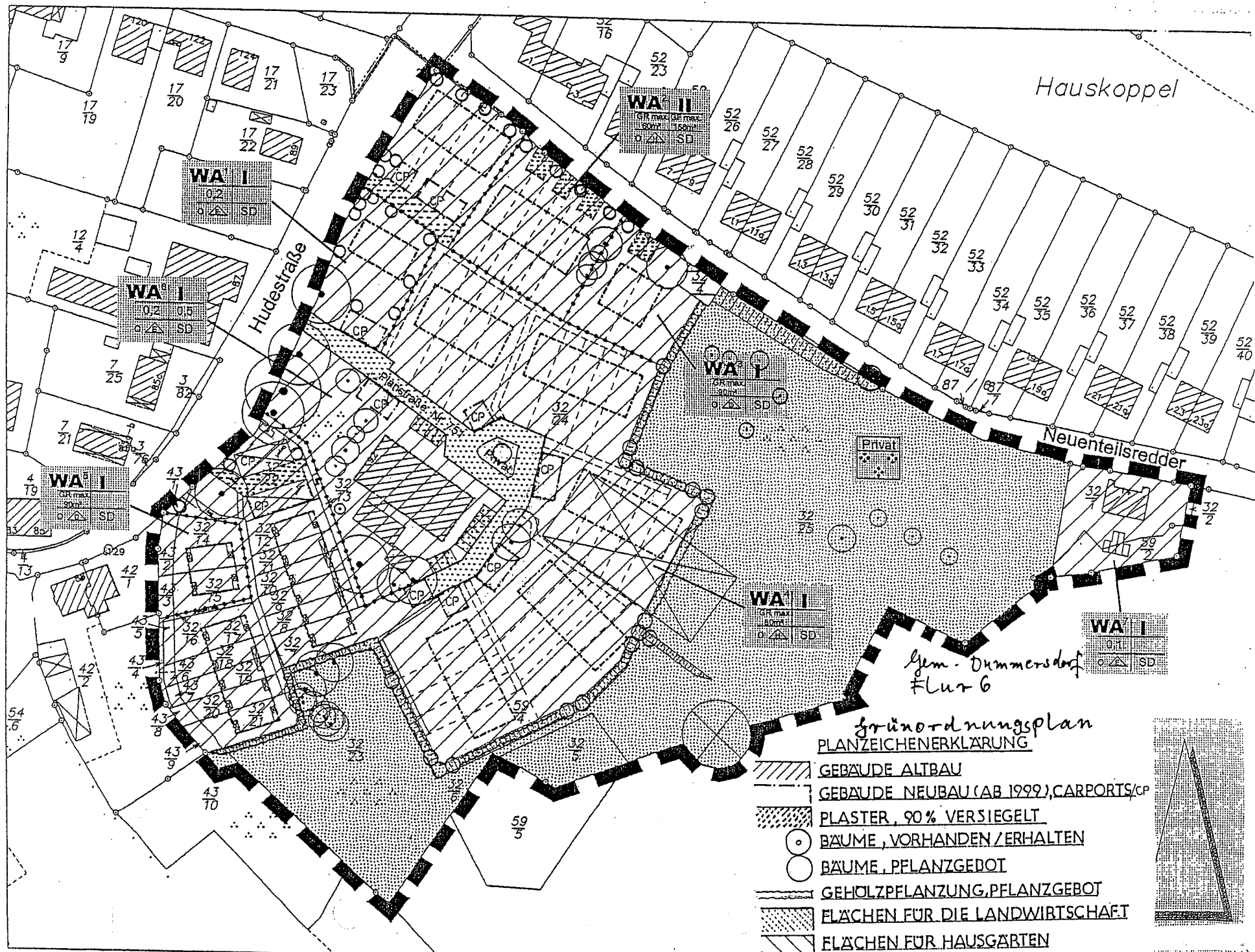
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GEBÄUDE ERHALTEN
- GEBÄUDE ABBRECHEN
- BETONFLÄCHEN ABBRECHEN
- PFLASTER 90% VERSIEGELT
- DEFESTIGTE WEGE/PADDOCKS
- FLÄCHE HAUSGÄRTEN, ERHALTEN
- FLÄCHEN MIT STARK GESTORTEN BODENVERHÄLTNISSEN, LAGERFL., TIERGEHEGE ETC.
- BÄUME ERHALTEN
- BÄUME ENTFERNEN
- NICHT DEEINTRACHTIGTE 'LN' FLÄCHEN



PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN NR. 29.55.00 DUMMERSDORFER STRASSE / HUDESTASSE LÜBECK	
PLANINHALT: GRÜNORDNUNGSPLAN ZUM "B" PLAN NR. 29.55.00 v. JUNI 2004	
M = 1:1000	BESTANDSPLAN
PLANVERFASSER: DIPL.-ING. CHRISTIAN WESNIGK FREIER LANDSCHAFTS- und GARTENARCHITEKT BDL GARTENSTRASSE 4 · TELEFON 0451 / 2 17 02 23611 BAD SCHWARTAU	
AUFTRAGGEBER:	
Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister Fachbereich 5 – Planen und Bauen Bereich Stadtplanung	













Hauskoppel

Hudestraße

Neunteilsredder

Gem. Dummerdorf
Flur 6

Grünordnungsplan
PLANZEICHENERKLÄRUNG

-  GEBÄUDE ALTBAU
-  GEBÄUDE NEUBAU (AB 1999), CARPORTS/CP
-  PLASTER, 90% VERSIEGELT
-  BÄUME, VORHANDEN / ERHALTEN
-  BÄUME, PFLANZGEDOT
-  GEHOLZPFLANZUNG, PFLANZGEDOT
-  FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
-  FLÄCHEN FÜR HAUSGARTEN

