

Begründung

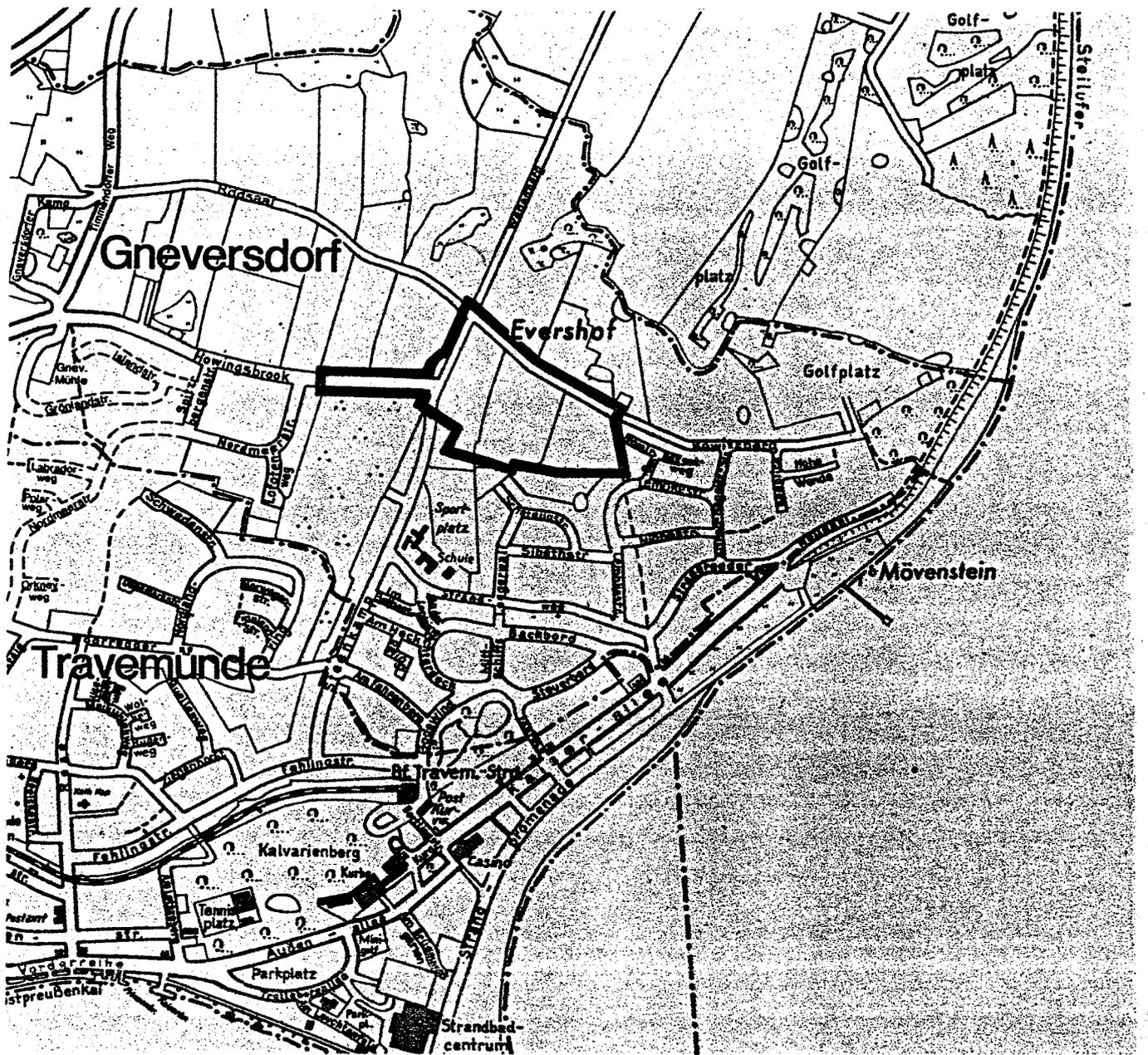
§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan 32.29.00 - Steenkamp/Kowitzberg -

Fassung vom 21. Mai 92

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 15 000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

| | |
|-------------------------------|------------|
| Bebauungsplangebiet | 10.0785 ha |
| Verkehrsfläche | 2,3730 ha |
| - äußere Erschließung | 1,5390 ha |
| - innere Erschließung | 0,8340 ha |
| Grünflächen (öffentlich) | 2,1149 ha |
| Grünfläche (privat) | 0,5025 ha |
| Wasserfläche | 0,0930 ha |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 0,0021 ha |
| Wohnungsbaugebiete | 4,9930 ha |

1.2 Wohnungen insgesamt

ca. 130

in Reihenhäusern

ca. 40

in Doppelhäusern

ca. 45

in Einfamilienhäusern

ca. 45

1.3 Stellplätze/Garagen

ca. 200

öffentliche Parkplätze

ca. 45

1.4 Einwohner

ca. 390

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im nördlichen Ortsrand des Stadtteiles Travemünde, zwischen den Straßen Steenkamp und Kowitzberg, der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche und den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Einfamilienhausgrundstücke Pamirweg 3 - 11.

Er umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Gneversdorf, Flur 2: 28/1 tlw., 109/27 tlw., 76/27 tlw., 27/1 tlw., 61/2, 63/2 tlw., 61/9 tlw., Flur 3: 186/36 tlw., 36/34 tlw., 39/80 tlw., 35/12, 26/1, 50/1 tlw., 30/219 tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen Travemündes nach 1945 verlief sprunghaft nach oben. Neue Siedlungsbereiche entstanden in der Hauptsache in Richtung Norden und Westen. In mehreren Besiedlungsschritten rückte die Wohnbebauung an den Evershof/Straße Kowitzberg heran.

Das neue Wohngebiet auf dem bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen rundet die nördlichen Stadterweiterungsgebiete ab und bildet mit der z. T. neu trassierten Straße Kowitzberg - Zufahrtsstraße zum Parkplatz Kowitzberg - den räumlichen Abschluß des Siedlungsbereiches.

Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Nähe in ausreichendem Umfang vorhanden.

3.2 Bisherige Festsetzungen

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

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, und seiner 4. Änderung vom 18.12.1991 entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 1- bis 2-geschossigen Wohngebäuden als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zu schaffen. Er soll auch dazu beitragen, den akuten Mangel an Wohnraum zu befriedigen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannen zu helfen. Für das Bebauungsplanverfahren werden deshalb die Fristverkürzungen entsprechend dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz in Anspruch genommen. Durch die Ausweisung der z. T. neu trassierten Straße Kowitzberg soll u. a. auch die Erschließung/Anbindung des Parkplatzes Kowitzberg an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert werden.

Aufgrund seiner Lagegunst - Ostseenähe, gute Erreichbarkeit, Einbindung in die angrenzenden Grünflächen, vorhandene Wohnfolgeeinrichtungen - ist der Bereich als Standort für die geplante Wohnnutzung besonders geeignet.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbau- und Grünflächen
- Aufnahme der vorhandenen Fußwegeverbindungen und Anknüpfungspunkte
- Aufnahme/Betonung der relativ bewegten Topographie
- Schaffung eines städtebaulich- gestalterisch geschlossenen Siedlungsbildes mit einem zentralen, großzügigen Grünzug
- Ausbildung verschiedener Bauformen und Baukörperausbildungen
- Berücksichtigung flächen- und kostensparender Ansätze bei der Siedlungs- und Erschließungsstruktur
- Vernetzung zu den angrenzenden Grünräumen und Gliederung der Wohnsiedlung durch einen zentralen durchgehenden naturbelassenen öffentlichen Grünraum.
- Sicherung einer ausreichenden äußeren Erschließung

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In dem als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.29.00 - Steenkamp/Kowitzberg - sollen ca. 130 Wohneinheiten in 1- bis 2-geschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen.

Der B-Plan ist aus einem städtebaulichen Gutachten für die Erschließung und Bebauung des Gebietes entwickelt und mit den zukünftigen Bauträgern abgestimmt. Mit der Ausweisung unterschiedlicher Bauformen soll ein breites Nachfragespektrum abgedeckt werden.

Durch die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" soll sichergestellt werden, daß die baugebietsbezogenen Anlagen für die Versorgung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wie z.B. Kita's/Jugend- oder Altenclubs, grundsätzlich zulässig sind. Dagegen soll durch den Ausschluß der im WA-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Wohnnutzung und ihre Folgeeinrichtungen weitgehend vor möglichen Störungen geschützt werden.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen soll diese Intention noch unterstützen, da sie eine unzumutbare Belastung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verhindert. Sie ist auch im Hinblick auf die konkrete Planungssituation erforderlich - minimierte Verkehrsflächen, Anzahl der Stell- und Parkplätze- und soll die Bebauung mit Familienheimen in einem ausreichendem Umfang sichern.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Straße Kowitzberg gesichert, die auch den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet. Fußläufige Verbindungen bestehen zum Zentrum, zur Ostsee und zur Straße Steenkamp. Hier befinden sich auch die Haltestellen des ÖPNV.

Die Festsetzung für die innere Erschließung (Planstraßen Nr. 629 und 630) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll das Planungsziel der flächen- und damit kostensparenden Erschließung sichern. Die begrenzte Anzahl von Anliegern ermöglicht die Aufhebung der Vorrangstellung des Autos und damit die Herstellung der Gleichrangigkeit aller Verkehrsteilnehmer.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen, Carports

Die für die Bebauung erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der Straßen Nr. 629 und 630 ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze werden in der Regel als freistehende Carports/Garagen bzw. als in die Wohngebäude integrierte Garagen/Carports den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet. Lediglich im WA 5-Gebiet sind die Stellplätze im Eingangsbereich der Wohnanlage als Gemeinschaftsgaragenanlage ausgewiesen. Damit wird in diesem Gebiet eine fahrverkehrsfreie Zone mit einer privaten Grünanlage zwischen den Gebäuden zur gemeinschaftlichen Nutzung ermöglicht.

5.4 Grün-, Frei- und Wasserflächen

Die Erschließung und Bebauung der neuen Wohngebiete ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Vor Durchführung des städtebaulichen Gutachterverfahrens ist in Abstimmung mit der unteren Landschaftspflegebehörde (uLB) eine umfassende landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die landschaftsplanerischen Empfehlungen. In dem parallel zum Bebauungsplanentwurf entwickelten Grünordnungsplan (GOP) sind die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Detail festgelegt. Der GOP ist als Anlage I Teil der Begründung.

Die Zielvorstellungen und Aussagen dieses Grünordnungskonzeptes sind - soweit bauleitplanerisch relevant - im Text, Teil B, des Bebauungsplanes festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in den Straßen 629 und 630 neu zu verlegen. Das Schmutzwasser wird über vorhandene Schmutzwasserleitungen in den Straßen Steenkamp und Lembkestraße dem Hauptsammler in der Kaiserallee zugeleitet. Es wird in der vollbiologisch arbeitenden Kläranlage Priwall gereinigt.

9

Das anfallende Regenwasser von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird über neu zu erstellende Regenwasserkanäle zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Straße Strandweg dem RW-Hauptsammler in der Kaiserallee angeschlossen. Die für den Bau des eventuellen Regenwasserbehandlungsbeckens notwendige Fläche steht außerhalb des Bebauungsplangebietes - Flurstück 30/219-zur Verfügung.

Das Niederschlagswasser von Dach- und Grünflächen kann unter dem Vorbehalt, daß eine ordnungsgemäße Versickerung gewährleistet ist, auf den Privatgrundstücken versickern, bzw. über private Entwässerungsanlagen (z. B. Gräben, Mulden, Teiche) dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt werden.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) § 82 vom 24.02.1983 (GVBl. Schleswig-Holstein Nr. 5, S. 86) enthält dieser Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung (Teil A) als auch im Text (Teil B) des Planes baugestalterische Festsetzungen.

Um eine differenzierte Gestaltung und dabei gleichzeitig eine geschlossen wirkende markante städtebauliche Einheit der Neubebauung zu erreichen, werden diese baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Durch die Festsetzung von Material und Farben soll ein übergeordnetes Gestaltungsprinzip bei gleichzeitiger individueller Gestaltung der Baukörper erkennbar werden.

5.7 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

5.7.1 Legehennenhaltung

Auf dem benachbarten Evershof, Kowitzberg 3, betreibt der landwirtschaftliche Betrieb Legehennenhaltung in einer Größenordnung, die mit dem geplanten Wohngebiet unvereinbar ist. Durch ein Gutachten (sh. Anlage zum öffentlich-rechtlichen Vertrag - Anlage II der Begründung) ist festgestellt worden, welche Maßnahmen zur Emissionsminderung erforderlich sind, um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können.

Die Überprüfung des Gutachtens nach heutigem Beurteilungsmaßstab (sh. Anlage II a der Begründung) hat ergeben, daß es heute praktisch noch unverändert verwendet werden kann.

Über die Durchführung dieser Maßnahmen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (sh. Anlage II der Begründung) zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Landwirt geschlossen und mit Erlaß vom 11. Mai 1989 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden (s. Anlage II). Damit ist sichergestellt, daß bei Durchführung der Wohnbebauung eine unzumutbare Belastung durch den benachbarten Evershof ausgeschlossen werden kann.

5.72 Verkehrslärm

In den WA-Gebieten sind über die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen hinaus keine weiteren Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich. Nach der vorliegenden Immissionsberechnung (s. Anlage III zur Begründung) werden die Orientierungswerte z. T. sogar unterschritten.

5.73 Sportlärm

Die vorhandene Sportanlage südlich des Plangebietes wird neben der Nutzung für den Schulsport in den Sommermonaten auch für den Vereinssport - Hockey - benutzt. Nach Aussage des Sportamtes und Rücksprache beim Hockeyclub wird in Ferienzeiten und nach 20.45 Uhr der Platz in der Regel nicht bespielt. Während nach dem vorliegenden Lärmschutzgutachten die Lärmeinwirkungen vom Schulsport unerheblich sind, werden die Immissionsrichtwerte durch das Hockeyspiel nur in geringfügigem Umfang überschritten. In Verbindung mit der festgesetzten Lärmschutzanlage (Wall/Wand) wird der zulässige Orientierungsrichtpegel in der Regel eingehalten. Lediglich während der sonntäglichen Ruhezeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr kann eine geringe Überschreitung von max. 3 dB(A) eintreten, falls während der gesamten Mittagsruhe ohne Unterbrechung durchgespielt wird. Mit der Abschirmwirkung der festgesetzten Lärmschutzeinrichtung kann dann der max. Einwirkpegel bei 53 dB(A) liegen. Das Schallgutachten (Anlage IV der Begründung) kommt zu dem Ergebnis, daß die Einwirkpegel in der Nähe der Richtwert- und Orientierungspegel liegen. Schon wenn mittags auf Rasenplatz 1 - auch durchgängig - eine Damenmannschaft spielt, wird der Richtwert von 50 dB(A) eingehalten, da laut Gutachten eine Damenmannschaft ca. 3 dB leiser als eine Herrenmannschaft spielt.

Die geplante Wohnnutzung rückt an eine bereits bestehende Sportanlage heran. Sie ist deshalb mit einer von vornherein gegebenen Pflicht zu gegenseitiger Rücksichtnahme - in einem vertretbaren Rahmen - belastet. Das bedeutet, daß die Wohnnutzung auf den angrenzenden Sportbetrieb, zumal Breitensport als eine typische Freizeitbeschäftigung, in begrenztem Umfang Rücksicht zu nehmen hat (s. auch BVerwG, Urt. vom 24. April 1991 7 C 12.90 -).

Der max. Einwirkpegel von 53 dB(A) liegt weit unter dem Pegel einer normalen Unterhaltungssprache, der bei 60 dB(A) liegt, so daß eine normale Unterhaltung auf Balkon oder Terrasse bereits den Hockeyspiellärm überdeckt.

Durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen und aufgrund der Erfahrung, daß die Wirkung eines bepflanzten Lärmschutzwalles i. d. R. subjektiv höher eingeschätzt wird - Unterbrechung des Sichtkontakts - als die errechnete Wirkung, ist zu erwarten, daß bei dem Nebeneinander von Sport und Wohnen nach Gewichtung des Vorgenannten unzumutbare Belastungen für die Wohnbebauung ausgeschlossen werden können.

6. Kosten und Finanzierung

| | | | |
|-------|--|--------------------------|-----------|
| 6.1 | Straßenbau | 3.320.000,-- | DM |
| 6.1.1 | äußere Erschließung | 1.920.000,-- | DM |
| 6.1.2 | innere Erschließung | 1.400.000,-- | DM |
| 6.2 | Entwässerung | 3.610.000,-- | DM |
| 6.2.1 | äußere Entwässerungsanlagen | 1.110.000,-- | DM |
| 6.2.2 | innere Entwässerungsanlagen | 2.500.000,-- | DM |
| 6.3 | Wasser- und Gasversorgung | 1.382.000,-- | DM |
| 6.4 | Elektrizität | 200.000,-- | DM |
| 6.5 | Herrichtung der öffentlichen/priv. Grünflächen | 1.833.000,-- | DM |
| | Gesamtkosten | ca. 10.345.000,-- | DM |

Bei der Straße Kowitzberg handelt es sich im Bereich der Wohnbauflächen von der östlichen B-Plangrenze bis zum Ende des integrierten Walles um eine einseitig zum Anbau bestimmte beitragsfähige Erschließungsanlage. Im weiteren Verlauf Richtung östlicher B-Plangrenze bzw. des Kreisverkehrsplatzes handelt es sich um eine zufahrt- und anbaufreie beitragsfreie Erschließungsanlage.

Bei der Straße Steenkamp handelt es sich um eine Kreisstraße, bei der lediglich die Teilanlagen Geh- und Radweg erschließungsbeitragsfähig sind.

Bei der Straße Howingsbrook handelt es sich um eine anbaufreie nicht erschließungsbeitragsfähige Anlage.

Bei dem Kreisverkehrsplatz handelt es sich um eine Anlage mit überörtlicher Funktion, für die Erschließungsbeiträge nicht anfallen.

Bei den Planstraßen 629 und 630 handelt es sich um erstmalig herzustellende erschließungsbeitragsfähige Anlagen.

Bei den Verbindungswegen handelt es sich um ausbaubeitragsfähige Anlagen.

Die öffentlichen Grünanlagen einschließlich der Lärmschutzeinrichtungen sind erschließungsbeitragsfähig.

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 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
(Anlage)

Der Senat der Hansestadt Lübeck

Stadtplanungsamt

Lübeck, **21. Mai 92**
61 - Stadtplanungsamt
hdg/br/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck

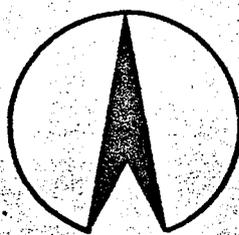
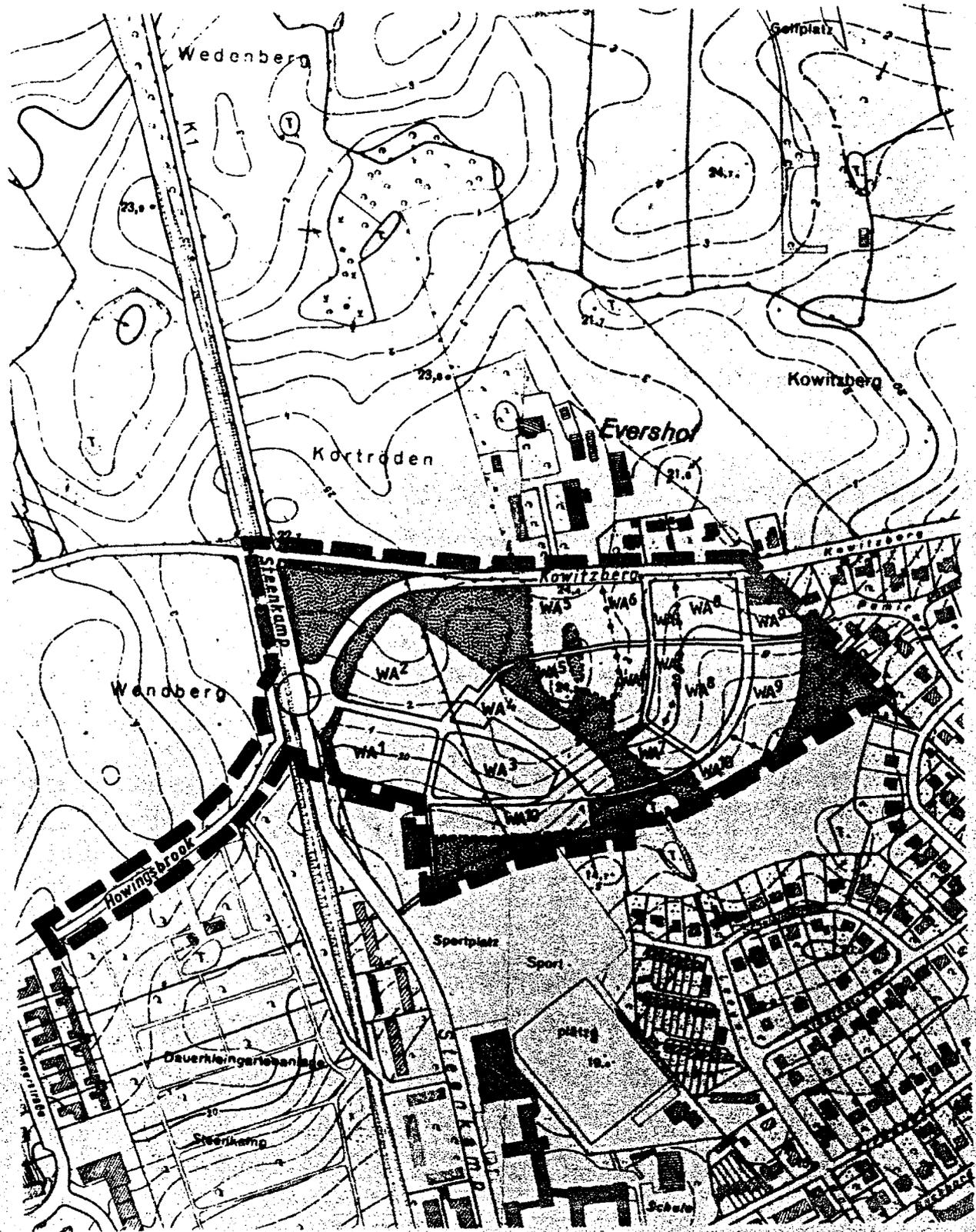
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Zahn *Bruckner*
Dr. - Ing. Zahn Bruckner



ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 32.29.00 — STEENKAMP / KOWITZBERG —



M. 1:5000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
-  ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
-  GRÜNPLÄCHEN