

Begründung

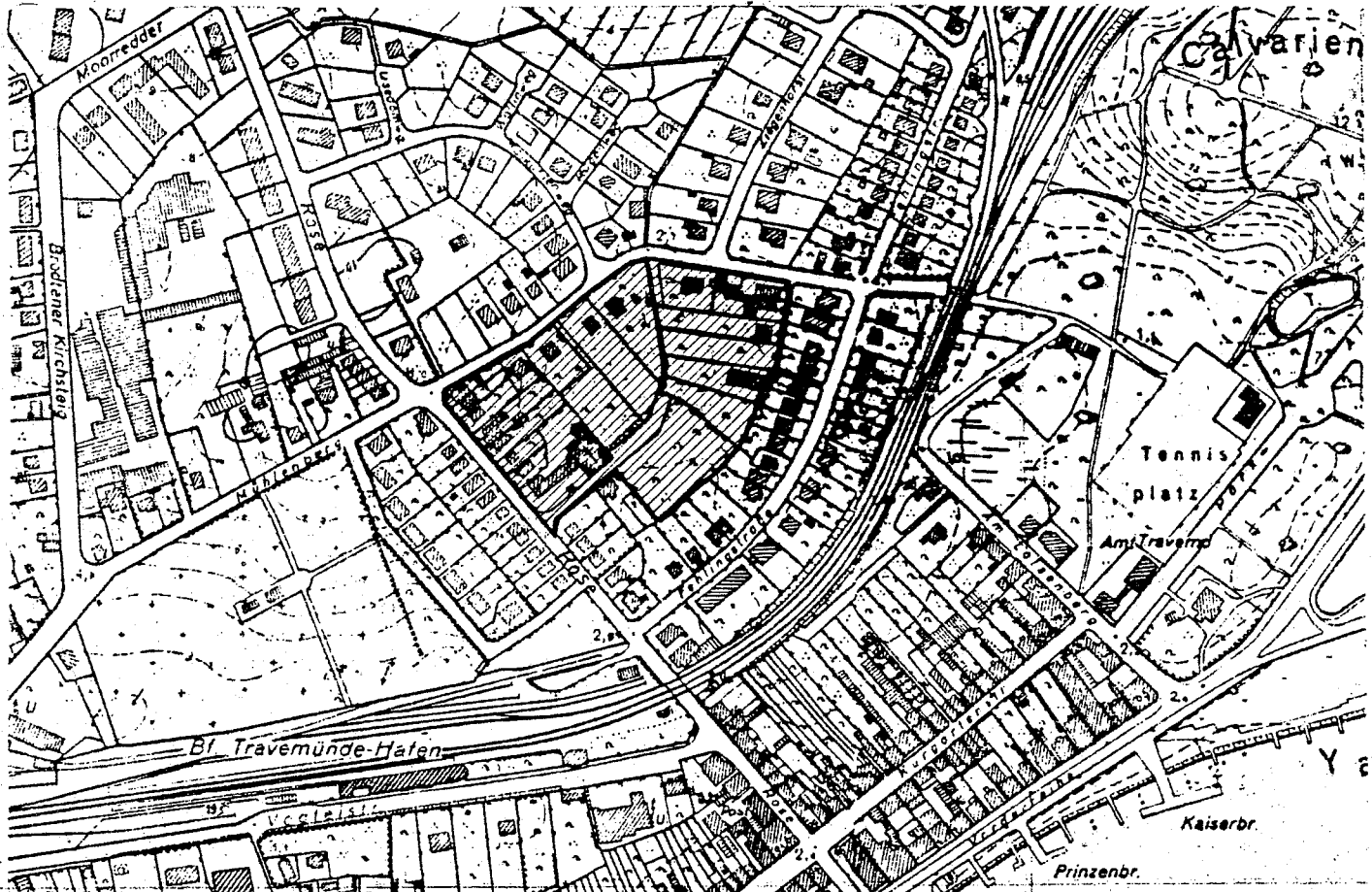
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 32.51.06 (Neuaufstellung) - Mühlenberg/Rose -
in der Fassung vom 12.02.1985

Übersichtsplan

**Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung)
geändert durch Bebauungsplan 32.41.00**

Lageplan M 1 : 5000



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281 und Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, BGBl. I S. 949.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I, 1977, S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86).

2. STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

2.1 Flächenwerte

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Bebauungsplangebiet | 2,6045 ha |
| Landwirtschaftliche Flächen | - ha |
| Forstwirtschaftliche Flächen | - ha |
| Wasserflächen | 0,0164 ha |
| Erholungs-, Frei- und Grünflächen | 0,1568 ha |
| Ver- und Entsorgungsflächen | - ha |
| Verkehrsflächen | 0,058 ha |
| Wohnbaugebiete | 1,6543 ha |
| Mischgebiete | - ha |
| Gewerbegebiete | - ha |
| Industriegebiete | - ha |
| Sonstige Gebiete | - ha |
| Gemeinbedarfsflächen | 0,7190 ha |

| | |
|-------------------------------------|-----|
| 2.2 Wohnungen gesamt | 110 |
| in freistehenden Einfamilienhäusern | 30 |
| in Reihenhäusern | - |
| in Geschoßbauten | - |
| Betten im Altenwohn- und Pflegeheim | 80 |

| | |
|---------------------------|----|
| 2.3 Stellplätze / Garagen | 39 |
| Öffentliche Parkplätze | 13 |

| | | |
|-------------------------|-----|-----|
| 2.4 Einwohner (geplant) | ca. | 160 |
|-------------------------|-----|-----|

**Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch
Bebauungsplan 32.41.00**

3. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Travemünde
Gemarkung Travemünde Flur 2

Er umfaßt folgende Flurstücke:

748/252; 747/252; 664/252; 802/252; 946/252; 947/252; 585/252; 583/251;
252/4; 220/1; 222/7, 222/2; 222/4; 222/5; 223/2; 223/3; 223/4; 223/6;
223/7, 224; 342/2 tlw.; 225; 621/232; 618/226; 1150/227; 248/17; 248/15;
910/220; 220/4; 220/5; 220/6.

4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes existiert im wesentlichen eine Randbebauung in offener Bauweise, bestehend aus 1- bis 3-geschossigen Wohngebäuden sowie auf den rückwärtigen Flächen gärtnerische Nutzflächen.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Die Flurstücke 1150/227, 618/226, 225, 224 tlw., 223/2 tlw., 222/2 tlw., 220/1 tlw., 910/220 tlw. und 220/6 tlw. waren bisher im Bereich des Bebauungsplanes 32.51 als gärtnerische Nutzfläche, die Flurstücke 252/4 und 248/15 als Sonderzweckfläche (Kirche) ausgewiesen.

Als reines Wohngebiet waren die Flurstücke 748/252, 747/252, 664/252, 802/252, 220/4, 220/5, 220/6 tlw., 910/220 tlw. und 220/1 tlw. ausgewiesen, und als Fläche für geplante Wohngebäude die Flurstücke 222/5, 222/7, 223/4, 223/6, 223/7, 222/2 tlw., 223/2 tlw. und 224 tlw..

Alle übrigen Flurstücke waren im bisherigen Planbereich 32.51 nicht enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.51.06 (Neuaufstellung) - Mühlenberg/Rose -erfaßt eine Teilfläche des Bebauungsplanes 32.51. - Moorredder -. Die in diesem Teil des Geltungsbereiches getroffenen Festsetzungen (Fläche für die Landwirtschaft) werden aufgehoben. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

5. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes geschaffen werden.

Die Lage der hier für vorgesehenen Grundstücke ist für diesen Zweck geeignet, da durch die umliegende Randbebauung und Eingrünung eine Abschirmung von den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden ist.

Außerdem soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des

Plangebietes gesichert und tlw. eine weitere bauliche Verdichtung ermöglicht werden.

5.2 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 und seiner 51. Änderung vom ... entwickelt worden.

6. INHALT DER PLANUNG

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke fest. Im Geltungsbereich sollen Grundstücke für den Gemeinbedarf (Altenwohn- und Pflegeheim) festgesetzt werden. Auf den übrigen vom Plan erfaßten, überwiegend bebauten Grundstücken ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

6.2 Erschließung

Das Altenwohn- und Pflegeheim wird von der Straße Röse aus über die Planstraße 605 erschlossen. Bei der Planstraße 605 handelt es sich einschließlich der Parkplatzflächen um eine in der Anlegung befindliche beitragsfähige Erschließungsanlage.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Für das Altenwohn- und Pflegeheim werden die notwendigen privaten Stellplätze auf dem Flurstück 248/15 untergebracht. Alle weiteren erforderlichen privaten Stellplätze sind jeweils auf eigenem Grundstück unterzubringen.

Der Parkplatzbedarf, der sich aus der vorhandenen und der geplanten Bebauung im Plangeltungsbereich ergibt, wird an der Planstraße 605 in Senkrechtaufstellung ausgewiesen.

6.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen Rose, Mühlenberg und Fehlingstraße sind Leitungen für Wasser, Schmutzwasser, Telefon, Gas und Elektrizität vorhanden.

Die entwässerungstechnische Erschließung der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 220/6; 910/220; 220/1; 1150/227 und 248/15 erfolgt über die Schmutz- und Regenwasserleitung der Planstraße 605.

Um den Anschluß der geplanten Bebauung auf den Flurstücken 220/6, 220/1 und 910/220 an die vorgenannten Schmutz- und Regenwasserleitungen im Freigefälle zu ermöglichen, müssen diese Flurstücke auf 3,85 m ü. NN aufgefüllt werden.

Die geplante Bebauung auf dem Flurstück 225 ist über das zugunsten des Flurstücks 225 und 224 eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Um von dem Flurstück 225 an die vorhandenen Schmutz- und

Regenwasserkanäle in der Staße Mühlenberg anzuschließen, müssen private Leitungen hergestellt werden.

6.5 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.6 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 82 (1) Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst.; Nr. 5 S. 86) enthält dieser Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung (Teil A), als auch im Text (Teil B) des Planes Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Zur Erreichung einer differenzierten Gestaltung und geschlossen wirkenden städtebaulichen Einheit werden für das Plangebiet baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Um die Dächer der neu zu errichtenden Gebäude der vorhandenen Dachlandschaft dieses Gebietes anzugleichen, werden geneigte ziegelgedeckte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 40° - 52° festgesetzt.

Da das geplante Altenheim in unmittelbarer Nähe der vorhandenen roten Backsteinkirche entstehen soll, wurde -um eine farbliche Abstimmung zu erreichen- für das Fassadenmaterial des Altenheimes rot bis braunroter Ziegel festgesetzt.

*) -Ergänzung gem. GenErl. vom 22. 10. 1986-

7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

*) Um die Wohnruhe für das Alten- und Pflegeheim sicherzustellen, werden in den Allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen nach § 4 (3) Ziffern 2 bis 6 BauNVO ausgeschlossen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung).



**Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch
Bebauungsplan 32.41.00**

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten:

| | |
|---|---------------------|
| Herstellung der Erschließungsstraße ohne Grunderwerb | 120.000,-- DM |
| Elektrizitätsversorgung | 25.000,-- DM |
| Wasserversorgung | 34.000,-- DM |
| Gasversorgung | <u>23.000,-- DM</u> |
| | 202.000,-- DM |

Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Lübeck, den 12.02.1985
61 - Stadtplanungsamt
Fe/We/Dü/Sch



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Dr. Stimmann

Dr. Stimmann

Im Auftrag

Dr. Stützer

Dr. Stützer

**Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch
Bebauungsplan 32.41.00**