

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

Begründung

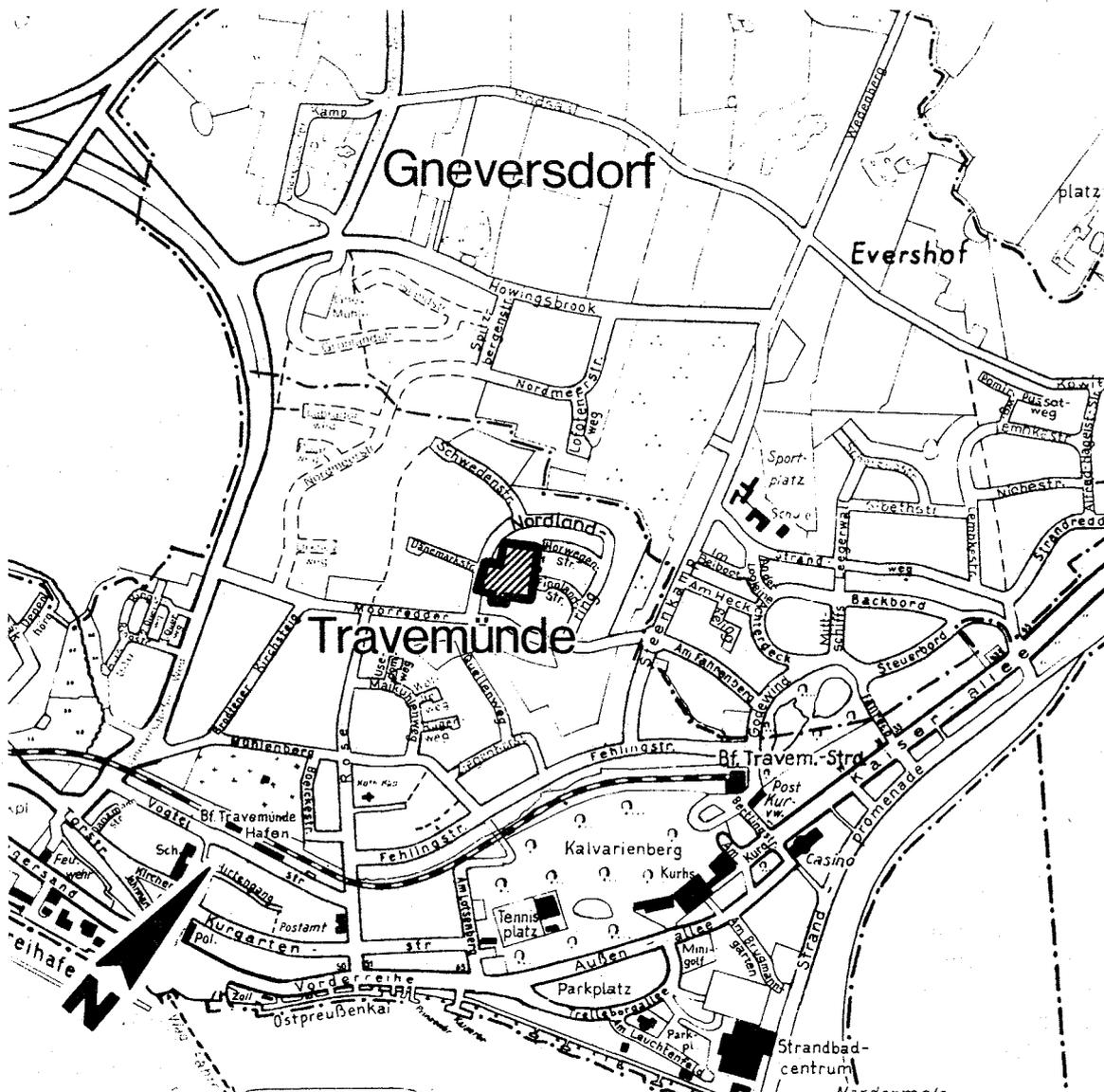
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 32.51.08 (Neuaufstellung) - Moorredder/Nordlandring -

Fassung vom - 3. Dez. 92

Übersichtsplan

Lageplan (M. 1 : 15 000)



Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

| | | |
|---------------------|-------|----|
| Bebauungsplangebiet | 0,793 | ha |
| Verkehrsflächen | 0,062 | ha |
| Wohngebiet | 0,731 | ha |

1.2 Wohnungen gesamt ca. 20-25

1.3 Carports/Gemeinschaftsgaragen-
Stellplätze ca. 25

Öffentliche Parkplätze
in Baum-/Parkstreifen in der
Verkehrsfläche mit besonderer
Zweckbestimmung und im Straßen-
raum des Nordlandrings ca. 10

1.4 Einwohner ca. 80

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Travemünde, Gemarkung Travemünde, Flur 2.
Er erfaßt das Grundstück Nordlandring 2-4 (nur gerade Hausnummern) und 34/18 tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet, das im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, liegt nördlich des Ortszentrums von Travemünde. Es wird von Wohnbebauung umgeben. Auf der zu überplanenden Fläche befindet sich zur Zeit eine Gärtnerei, die aufgegeben werden soll.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 32.51.08 liegt im Planbereich des Bebauungsplanes 32.51.00, der wegen eines Verfahrensmangels nicht mehr angewandt werden kann. Nach Durchführung des Verfahrens und mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan 32.51.00 für diesen Teilbereich aufgehoben.

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Auf den freiwerdenden Flächen der Gärtnerei sollen ca. 20-25 Wohneinheiten in verdichteter Wohnform entstehen, durch die kurzfristig in zentraler Lage Travemündes neuer Wohnraum für den in Lübeck dringend benötigten Wohnbedarf angeboten werden kann. Durch die geplante II-geschossige (Reihenhaus)Bebauung wird ein Übergang vom III-geschossigen Geschoßwohnungsbau am Nordlandring zu der östlich angrenzenden eingeschossigen Einzelhausbebauung an der Finnlandstraße geschaffen.

4.2 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 am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Bebauung des als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiches mit zweigeschossigen Eigenheimen, in flächen- und kostensparender Bauweise. Angestrebt wird eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern. Eine besondere Wohnqualität wird durch die beabsichtigte Wohnruhe erzielt. Der fließende und ruhende Verkehr ist an der kurzen Stichstraße zusammengefaßt. Die städtebaulichen Intentionen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden für Eigenheime und die der Wohnruhe sollen durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude unterstützt werden. Die Grundstücksausnutzung ist in ihrem Wert so festgesetzt, daß neben einer ausreichend großen Wohnbaufläche noch eine nutzungsfähige Gartenfläche verbleibt.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist die Zulässigkeit der in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen worden. Dadurch soll sichergestellt werden, daß keine Störungen entstehen, die über das Maß hinausgehen, das von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgeht.

5.2 Erschließung

Die Straße Nordlandring ist als öffentliche Erschließung bereits vorhanden und endgültig hergestellt.

Für die innere Erschließung des Wohngebietes ist eine Stichstraße als verkehrsberuhigte Mischfläche mit Baumpflanzungen als erschließungsbeitragsfähige Anlage vorgesehen. Die einzelnen Hauszeilen werden über (in Ausnahmefällen auch befahrbare) Wohnwege erreicht.

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

5.3 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Ein Anteil der öffentlichen Parkplätze wird innerhalb eines Baum-/Parkstreifen in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Raum für die restlichen öffentlichen Parkplätze steht im Nordlandring zur Verfügung. Die privaten Stellplätze werden als teiloffene Stellplätze/Carports an der Stichstraße und als eingegrünte Garagenhofanlage angeordnet.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Straßenfläche des Nordlandringes sind Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. Diese müssen in das Wohngebiet hinein verlängert werden. Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Um das beabsichtigte harmonische und abgestimmte Erscheinungsbild dieses Siedlungsbereiches zu sichern, werden baugestalterische Festsetzungen nach § 82 LBO Schl.-Holst. getroffen.

5.6 Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen

Über die durch die gärtnerische Nutzung bereits versiegelten Flächen hinaus werden bei der Neubebauung weitere Flächen versiegelt. In Abstimmung mit der unteren Landschaftspflegebehörde kann der gem. Landschaftspflegegesetz erforderliche Ausgleich durch Entsiegelung einer städtischen Straßenfläche im Bereich der Straße Howingsbrook erreicht werden. Der konkrete Ausgleichsumfang ist im Rahmen der Baudurchführung zu ermitteln und durchzuführen.

6. **Sicherung der Plandurchführung**

6.1 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.

6.2 Erschließung, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge

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 bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten: (ohne Grunderwerbskosten, incl. Mehrwertsteuer)

| | | | |
|---|-----|-------------------|----|
| a) Herstellung der Straße 634 und der Fußwege | ca. | 100.000,-- | DM |
| b) Herstellung der Entwässerungsanlagen | ca. | 170.000,-- | DM |
| c) Herstellung der Wasserversorgung | ca. | 42.000,-- | DM |
| d) Herstellung der Gasversorgung | ca. | 40.000,-- | DM |
| e) Herstellung der Elektrizitätsversorgung | ca. | 15.000,-- | DM |
| f) Anpflanzen von Straßenbäumen | ca. | <u>12.000,--</u> | DM |
| insgesamt | ca. | <u>379.000,--</u> | DM |

Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

Lübeck, den 03.12.1992
61 - Stadtplanungsamt
Fen/Ru



Zahn
Dr.-Ing. Zahn

Bruckner
Bruckner

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung)
geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 32.51.08 MOORREDDER / NORDLANDRING (NEUAUFSTELLUNG)



Zeichenerklärung



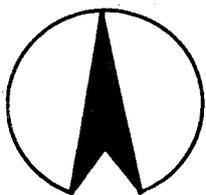
Grenze des Geltungsbereiches

Allgemeine Wohngebiete

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Grenze der Anschl. B-Pläne



M. 1:5000