

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

# 2

## BEGRÜNDUNG

( § 9 (8) BauGB)

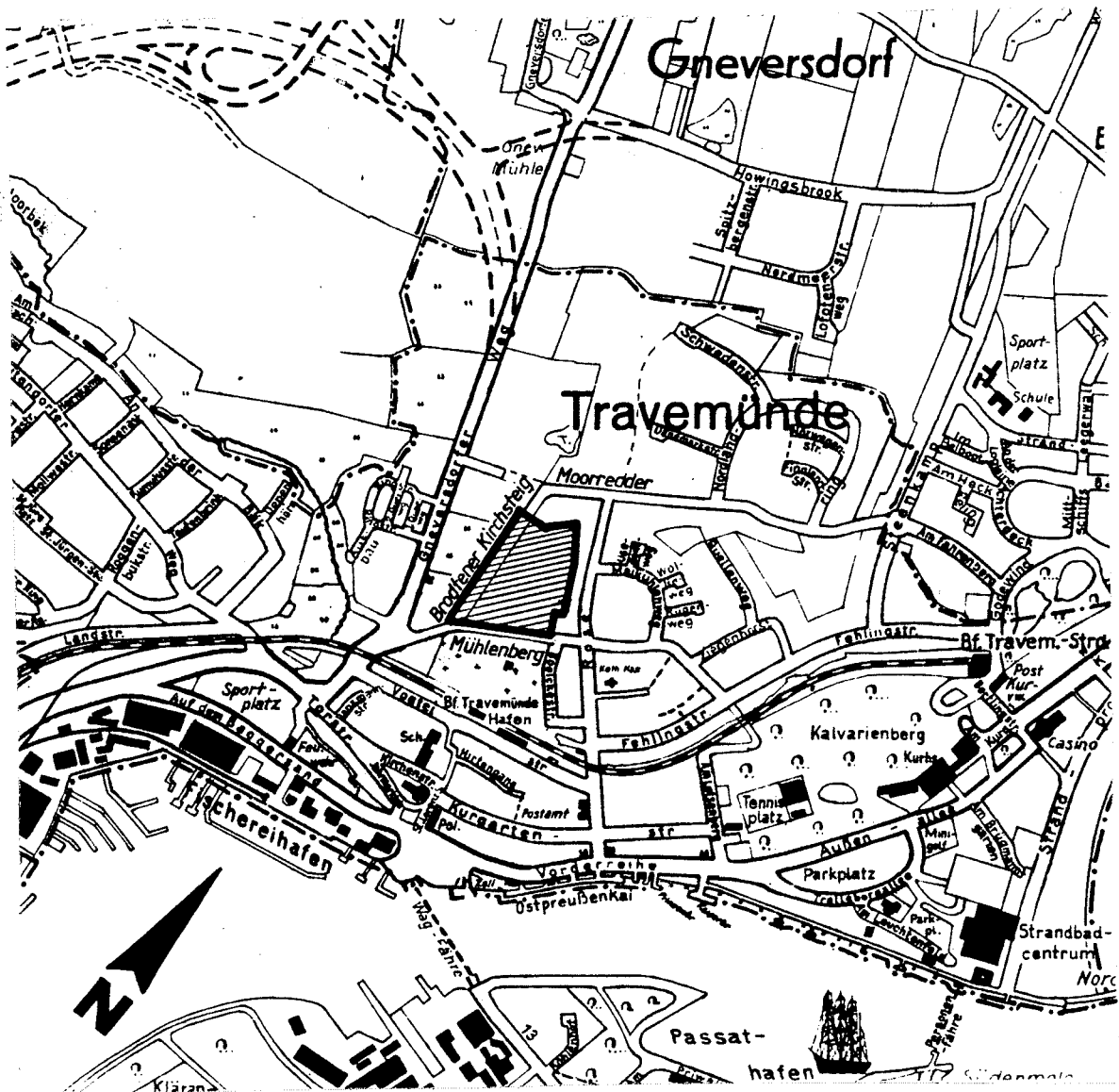
zum Bebauungsplan 32.51.09

Moorredder/Brodtener Kirchsteig/Mühlenberg

Fassung vom 20. Dezember 1993

### Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1 : 15 000)



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

## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

|                                     |        |    |
|-------------------------------------|--------|----|
| Bebauungsplangebiet                 | 4,0625 | ha |
| Private Grünflächen                 | 0,7785 | ha |
| Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) | 0,1100 | ha |
| Fläche für den Gemeinbedarf (Kita)  | 0,2410 | ha |
| Verkehrsflächen                     | 0,7840 | ha |
| Wohngebiete                         | 2,1130 | ha |

1.2 Wohnungen ca. 200

1.3 Stellplätze ca. 200

Öffentliche Parkplätze ca. 70

1.4 Einwohner 500

## 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Travemünde, Gemarkung Travemünde, Flur 2.

Er erfaßt die Grundstücke Brodtener Kirchsteig 4-22 (nur gerade Hausnummern), Mühlenberg 7-19 a (nur ungerade Hausnummern) sowie die Flurstücke 335/23 tlw., 437/1, 437/2, 448 und 449/2.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet, das im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist, liegt westlich des Ortszentrums von Travemünde. Östlich grenzt Wohnbebauung an und westlich - zwischen Brodtener Kirchsteig und Gneversdorfer Weg - Mischgebietsnutzung. Auf den zu überplanenden Flächen befindet sich zur Zeit eine brachliegende Produktionsstätte für Fertighäuser mit Verwaltungstrakt, eine Gärtnerei und am "Mühlenberg" Wohngebäude und Büro sowie eine Wiese.

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

## 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich liegenden Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluß modifiziert worden. Es sind die Flächen herausgefallen, für die eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich sind.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Umstrukturierung des Gebietes unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung wünschenswert. Auf Grund seiner Lage - Ostseenähe/Autobahnverbindung/Nähe zum Ortskern und zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen - ist der Bereich als attraktiver Standort für eine Wohnnutzung anzusehen. Er soll auch dazu beitragen, den akuten Mangel an Wohnraum zu befriedigen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt entspannen helfen. Für das Bebauungsplanverfahren werden deshalb die Fristverkürzungen entsprechend dem Maßnahmengesetz bei dringendem Wohnbedarf in Anspruch genommen. Geplant ist in dem Bereich eine durchgrünte zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung in Geschosßbauweise.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung einer städtebaulich zusammenhängenden Einheit mit einer gestalterisch geschlossenen Wohnbebauung durch eine abgestimmte Gestaltung und Materialwahl im Straßenraum, der Vorgartenzone und bei der Architektur der Gebäude,
- Bebauung des Gebietes in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise für den Geschosßwohnungsbau - unter Berücksichtigung flächen- und kostensparender Ansätze bei der Bebauungs- und Erschließungsstruktur,
- eindeutig definierte und zugeordnete öffentliche und private Flächen,
- Ostwest ausgerichtete kurze Hauszeilen mit paarweise angeordneten privaten Wohnhöfen,
- Erschließung vom Brodtener Kirchsteig über verkehrsberuhigte Mischflächen,
- zum Schutz der ruhigen Innenbereiche Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen,
- Berücksichtigung der Wegebeziehungen zu den Grünanlagen und den angrenzenden Infrastruktureinrichtungen,
- Unterbringung der Wohnfolgeeinrichtungen Kita und Spielplatz im südlichen Bereich am Mühlenberg.

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

## 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 seiner Berichtigung vom 28.03.1994 entwickelt worden.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen ca. 200 Wohneinheiten in Geschosswohnungen in zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden entstehen. Der Bebauungsplan ist aus einem zwischen dem Bauträger, Architektenbüro und dem Stadtplanungsamt gemeinsam entwickelten städtebaulichen Konzept abgeleitet.

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

Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind bis auf Gartenbaubetriebe mit dem städtebaulichen Konzept nicht vereinbar und deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Infrastruktur des Gebietes wird um einen erforderlichen Kinderspielplatz und eine dringend notwendige Kindertagesstätte erweitert.

### 5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Straßen Brodtener Kirchsteig und Mühlenberg gesichert. Sie gewährleisten auch den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz. Für die Straße Brodtener Kirchsteig ist vorgesehen, die Fahrbahnbreite zurückzubauen und die Straße durch Erstellung eines Baum-/Parkstreifens attraktiver zu gestalten.

Eine fußläufige Verbindung zum Zentrum ist geplant. Die Festsetzung für die innere öffentliche Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll das Planungsziel einer flächen- und kostensparenden Erschließung sichern.

### 5.2 Parkplätze, Stellplätze

Die notwendigen Parkplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des Brodtener Kirchsteiges und der Planstraße Nr. 621 festgesetzt. Die privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht.

### 5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den bestehenden Straßen sind Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. Diese müssen in das Wohngebiet hinein verlängert werden.

Das vorhandene Regenwassernetz ist überlastet und muß saniert werden. Bis

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

zum Zeitpunkt der Durchführung der Sanierungsmaßnahme muß durch geeignete Maßnahmen dafür gesorgt werden, daß die vorhandene Regenwasserleitung nicht durch zusätzliche Regenwassermengen überlastet wird.

Der Anschluß an ein überörtliches Fernwärmenetz ist z. Zt. nicht möglich. Für die Geschosßwohnbebauung ist eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen.

## 5.5 Grün- und Freiflächen

Die im Bebauungsplan neu ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden bis auf eine kleine Teilfläche mit intensiver gärtnerischer Nutzung durch einen Fertighausbetrieb intensiv gewerblich genutzt. Die Überplanung der z. Zt. brachliegenden, fast vollständig versiegelten Gewerbeflächen mit einer Wohnbaunutzung wird zu einer gravierenden Verbesserung der ökologischen und Belastungssituation im gesamten Baublock führen, insbesondere durch:

- einen wesentlich geringeren Versiegelungsgrad der Bauflächen,
- Entlastung der bestehenden, angrenzenden Wohnungen durch gewerbliche Emissionen,
- Entlastung der Wohnstraßen vom gewerblichen Güter- und Schwerlastverkehr.

In Übereinstimmung mit dem neuen Landesnaturschutzgesetz und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde ist für dieses Plangebiet daher kein Grünordnungsplan erforderlich. Unbeschadet dessen ist parallel zur Entwicklung der Baukonzeption eine detaillierte Freiflächenplanung für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Bebauungsplangebiet durchgeführt worden. Die Zielvorstellungen dieser Freiflächenplanung sind - soweit bauleitplanerisch relevant - in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Das Freiflächenkonzept ist Anlage 1 dieser Begründung.

Der Kinderspielplatz ist für das neue Wohngebiet und für die angrenzenden Wohngebiete erforderlich.

## 5.6 Umweltschutz - Besondere Vorkehrungen

### 5.6.1 Altlast

Die vorliegende Altlast ist 1992 saniert worden bzw. werden Restarbeiten unter Aufsicht des Umweltamtes in 1993 abgeschlossen, so daß eine Wohnnutzung insgesamt auf diesen Altgewerbeflächen möglich ist.

### 5.6.2 Lärm

Eine 1991 durchgeführten Lärmberechnung (s. Anlage 2) nach DIN 18005 hat ergeben, daß eine für Stadtstraßen übliche Belastung vorliegt. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird für die Wohnbauten direkt am Brodtener Kirchsteig und am Mühlberg geringfügig überschritten. Durch den Einbau der bereits gemäß Wärmeschutzverordnung geforderten Isolierglasfenster werden diese Überschreitungen ausgeglichen. Der Text, Teil B, enthält dazu Festsetzungen über die Lage der besonders schützenswerten Räumlichkeiten wie Schlaf- und Kinderzimmer.

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

## 5.7 Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan, die mit dem zukünftigen Bauträger der Gesamtmaßnahme abgestimmt sind, sollen die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung gewährleisten und eine im ganzen einheitliche Gestaltung sichern.

## 6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

|              |  |                      |
|--------------|--|----------------------|
| 6.1          | Straßenbau                             | 550.000,-- DM        |
| 6.1.1        | Äußere Erschließung                    | 100.000,-- DM        |
| 6.1.2        | Innere Erschließung                    | 450.000,-- DM        |
| 6.2          | Entwässerung                           | 640.000,-- DM        |
| 6.2.1        | Äußere Entwässerung                    | 220.000,-- DM        |
| 6.2.2        | Innere Entwässerung                    | 420.000,-- DM        |
| 6.3          | Gasversorgung                          | 190.000,-- DM        |
| 6.4          | Wasserversorgung                       | 200.000,-- DM        |
| 6.5          | Elektrizität                           | 230.000,-- DM        |
| 6.6          | Herrichten der öffentlichen Grünfläche | <u>180.000,-- DM</u> |
| Gesamtkosten |  | ca. 2.630.000,-- DM  |

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, die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

## 7. Übersichtsplan M. 1 : 15 000 (Anlage)

Lübeck, den 20. Dezember 1993  
61 - Stadtplanungsamt  
hdg/br/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung

  
Dr.-Ing. Zahn

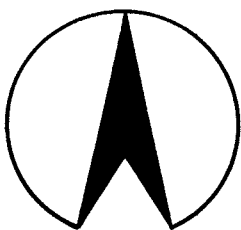
Im Auftrag

  
Bruckner








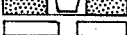


# 7. ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 32.51.09 MOORREDDER / BRODTENER KIRCHSTEIG / MÜHLENBERG ( N E U A U F S T E L L U N G )

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung)  
geändert durch Bebauungsplan 32.47.00



M.1:5000

## Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Straßenverkehrsflächen
-  Öffentliche Parkfläche
-  Grünfläche (privat)
-  Spielplatz
-  Grenze der Anschl. B-Pläne
-  Gemeinbedarf