

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 32.52.01 - Travemünde/Brunskrug -
(1. Änderung und Erweiterung)

- Fassung vom 20. 6. 1978 -

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 5. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie aus der 18. Änderung dieses Planes entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256). Da bei dieser Bebauungsplanänderung der Aufstellungsbeschluß vor dem 1. 1. 1977 gefaßt und mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor dem 1. 1. 1977 begonnen worden ist, finden gemäß Art. 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2221) die Vorschriften des BBauG n.F. über

die Entwicklungsplanung, die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, die Grundsätze der Bauleitplanung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger an der Bauleitplanung, den Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur, Auflagen bei der Genehmigung für ergänzende Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur, die Grundsätze für soziale Maßnahmen

keine Anwendung. Statt dieser Vorschriften gelten - soweit entsprechend vorhanden - die Vorschriften des BBauG a.F..

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I, S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213-1-3)

~~Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 20. 6. 1975 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 141)~~

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVOBl. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVOBl. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Stadtteil Travemünde, Gemarkungen Gneversdorf, Flur 2, und Travemünde, Flur 2, südöstlich der Straße Howingsbrook (Verbindungsstraße zwischen dem Gneversdorfer Weg und der Straße Kowitzberg). Er erfaßt die Flurstücke 55/33, 46/5 und 46/6 tlw., 55/39 tlw., 55/37, 55/38, 55/36 tlw. (Gemarkung Gneversdorf, Flur 2), 33/1 tlw. und 33/163 tlw. (Gemarkung Travemünde, Flur 2).

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung ist bisher der Bebauungsplan 32.52.00 - Travemünde/Brunskrug - rechtsverbindlich. Die bisher im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen sollen unwirksam werden. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.2 Anlaß der Planänderung

Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte 6-geschossige Wohnbebauung soll in eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern umgewandelt werden, um den wachsenden Bedarf an Einfamilienhäusern zu decken.

Im Zuge der Umplanung wird gleichzeitig:

- a) die bisher noch nicht ausgebaute Trasse der Nordmeerstraße nach Süden hin neu festgesetzt. Diese Maßnahme ergibt sich zwangsläufig, nachdem nunmehr der Vorentwurf des angrenzenden Bebauungsplanes 32.53.00 - Gneversdorfer Mühle - vorliegt;
- b) die Planfigur des südlich der Nordmeerstraße gelegenen Flurstückes 55/38 neu festgesetzt. Diese Maßnahme ist eine Folgemaßnahme, die sich aus der unter a) aufgeführten Notwendigkeit ergibt;
- c) die auf dem Flurstück 46/6 tlw. (südlich der Nordmeerstraße) festgesetzte 2- bis 4-geschossige Wohnbebauung in eine Einfamilienwohnhausbebauung umgewandelt, um einen Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken zu leisten;
- d) der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes längst der Spitzbergenstraße um ca. 30 m nach Westen hin erweitert, um hier Anbaumöglichkeiten beidseitig der Spitzbergenstraße zu schaffen;
- e) der nordwestlich der Spitzbergenstraße festgesetzte Parkplatz in eine Wohnbaufläche, die der Errichtung von 1-geschossigen Einfamilienhäusern dienen soll, umgewandelt. Das planerische Konzept, auch für die westlich angrenzenden Flächen, macht diese Maßnahme notwendig. Die an dieser Stelle fortfallenden Parkplätze werden an anderer Stelle wieder ausgewiesen.

3.3 Planinhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes, soweit er nicht durch die vorliegende Planung aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung und im Text der Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

3.4 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden in den Wohngebieten (WR) freistehende Einfamilienhäuser, 2- bis 3-geschossige Hausgruppen und 4-geschossige Bebauung mit Geschoßwohnungen festgesetzt.

3.5 Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Straße Howingsbrook, die geplante Spitzbergenstraße, die Nordmeerstraße und über den von Norden nach Süden verlaufenden öffentlichen Fußweg außerhalb des Planungsgebietes. Dieser Fußweg tangiert das Ende der Schwedenstraße.

Für den ruhenden Verkehr sind öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung in Parkstreifen entlang der geplanten Spitzbergenstraße und an der Nordmeerstraße ausgewiesen.

3.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

3.7 Gewässer 2. Ordnung

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich ein Gewässer 2. Ordnung (offener Graben). Dieses Gewässer ist so lange funktionsfähig zu halten, bis der Anschluß an die Regenentwässerung in der Straße Howingsbrook erfolgt ist. Zwecks Beseitigung dieses Gewässers ist ein Planfeststellungsverfahren (Plangenehmigung) nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Abs. 1, durchzuführen.

3.8 Erschließungsvertrag

Bezüglich der wasserrechtlichen Belange (siehe Pkt. 3.7) ist bei Aufstellung eines Erschließungsvertrages die Wasserbehörde einzuschalten. Im Erschließungsvertrag sind die Eigentümer, auf deren Grundstück das Gewässer verläuft, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen im Wassergesetz zu verpflichten, die Vorflut für das nördlich des Geltungsbereiches liegende Einzugsgebiet Howingsbrook jederzeit bis zur Aufhebung der Gewässereigenschaft ordnungsgemäß zu unterhalten.

3.9 Gestalterische Absichten

Die Reihenhäuser sind so angeordnet, daß eine Vielzahl von Räumen unterschiedlicher Nutzung und Ausprägung gebildet werden kann. Die zwei- und dreigeschossige Bebauung entlang des von der Straße Howingsbrook nach Süden zur Nordmeerstraße verlaufenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes soll die Räume zwischen der östlich gelegenen viergeschossigen Zeilenbebauung schließen und einen höhenmäßigen Übergang von der viergeschossigen Bebauung zu der eingeschossigen Bebauung westlich der Spitzbergenstraße schaffen. An dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht liegt in zentraler Lage ein privater Kinderspielplatz. Die privaten Stellplätze sind in Form von Garagenhöfen an den jeweiligen Eingängen zu der Bebauung konzentriert. Die Reihenhäuser werden durch ein privates Fußwegesystem erschlossen.

Das Baugebiet wird durch den vorhandenen Knick und durch die geplanten Verkehrsflächen deutlich gegliedert. Es soll einheitlich gestaltet werden, dabei soll eine charakteristische, differenzierte Bebauung erreicht, jedoch Gleichförmigkeit vermieden werden. Die Grün- und Freiflächengestaltung wird hierin einbezogen. Die privaten Grünanlagen sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

3.10 Flächenwerte und städtebauliche Werte

Flächenwerte:

Bruttobauland	ca. 1,8 ha
Nettobauland	ca. 1,45 ha
Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca. 0,1 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,25 ha
Anzahl der Wohneinheiten	146

Städtebauliche Werte:

Geschoßfläche des WR-Gebietes	ca. 7.800 m ²
Anzahl der Stellplätze	57
Anzahl der Parkplätze (30 %)	ca. 25

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

5. Entschädigung

Sofern sich aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den geplanten Straßen Howingsbrook, Spitzbergenstraße und Nordmeerstraße (Verlängerung) sind Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen geplant. Ferner sind im Planänderungsbereich zwei Trafostationen vorgesehen.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entstehen

a) Grunderwerb	ca.	115.300,--	DM
b) Ausbau der Straßen Howingsbrook tlw., Spitzbergen- straße, Nordmeerstraße tlw. und Parkplätze	ca.	462.000,--	DM
c) Erstellung der Regenwasser- leitungen und Ausbau des Regenwasserrückhaltebeckens	ca.	307.700,--	DM
d) Erstellung der Schmutzwasserleitung	ca.	240.000,--	DM
e) Erstellung zweier Trafostationen sowie Verlegung der erforderlichen Mittel- und Niederspannungskabel und Hausanschlüsse	ca.	175.400,--	DM
f) Erstellung der Wasserleitungen	ca.	11.800,--	DM
g) Erstellung der Gasleitungen	ca.	<u>11.800,--</u>	<u>DM</u>
		i n s g e s a m t	ca. 1.324.000,-- DM =====

Lübeck, den 20. 6. 1978
61 - Stadtplanungsamt
Tho./Ki.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

(Schmidt)

(Friedrich)

