

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

2

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 32.55.00 - Gneversdorfer Weg/Sandblöcken/Moorredder-
- Fassung vom 13. August 1984 -

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15 000)



2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	8,44 ha
Wasserflächen	0,39 ha
Öffentliche Grünflächen	2,19 ha
Lärmschutzwallflächen (öffentlich)	0,42 ha
Verkehrsflächen	0,56 ha
Versorgungsflächen	0,84 ha
Wohngebiete	1,95 ha
Mischgebiete	2,09 ha

2.2 Wohnungen	ca.	105
Bestand		75
Neuplanung (Wohngebiete)	ca.	30

2.3 Stellplätze/Garagen	ca.	105
(Wohngebiete)		
öffentliche Parkplätze		40

2.4 Einwohner	ca.	300
---------------	-----	-----

Textliche Festsetzungen (Art der Nutzung) geändert durch Bebauungsplan 32.41.00

3. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Travemünde, Gemarkung Travemünde, Flur 2, östlich der neuen Bundesstraße 75, nördlich der Straße Moorredder. Er erfaßt die Flurstücke 7/15 tlw., 26/1, 1031/25, 24/2, 23/3, 22/2, 21/2, 20, 19, 18, 17/2, 33/183 tlw., 30/3, 7/10 tlw., 8/7 tlw., 33/15 und das Flurstück 5/1 tlw..

4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bis auf die Flurstücke 7/10 und 8/7 sind die Flächen unbebaut. Auf dem Flurstück 7/15 befand sich eine Ziegelei sowie Lehmbauflächen. Der Abbau ist eingestellt. Auf dem Flurstück 8/7 ist eine dreigeschossige Bebauung vorhanden. Die restlichen Flurstücke werden landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßt im östlichen Bereich eine Teilfläche des Bebauungsplanbereiches 32.51.00. Die in diesem Teil des Geltungsbereiches enthaltenen Festsetzungen (Grünstreifen - Windschutzpflanzungen) und Wohngebiete werden aufgehoben. Die jetzigen Festsetzungen (Grünflächen und Wohngebiete) treten an die Stelle der bisherigen.

5. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

5.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen der Schaffung von zusätzlichem Baugelände für den Wohnungsbau und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, die Herrichtung von Grünflächen sowie die verkehrliche Anbindung des Baugebietes Gneversdorfer Mühle an die Straße Moorredder/Gneversdorfer Weg zu schaffen.

5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 5. 07. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie seiner 74. Änderung vom entwickelt worden.

6. INHALT DER PLANUNG

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Neufassung sh. Seiten 2 a und 2 b

Durch das neu ausgewiesene Wohnbaugebiet wird die vorhandene Bebauung abgerundet und der Übergang zum Baugebiet Gneversdorfer Mühle geschaffen.



Es folgt Seite 2 a

Betr.: Bebauungsplan 32.55.00 - Gneversdorfer Weg/ Sandblöcken/ Moorredder -
(Neufassung der Ziffer 6.1 der Begründung gem. Erlaß des Innenministers
vom 05.09.1985)

6.1 **Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Durch das neu ausgewiesene Wohnbaugebiet wird die vorhandene Bebauung abgerundet und der Übergang zum Baugebiet Gneversdorfer Mühle geschaffen.

Die Festsetzung von Mischgebieten ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die ausgewiesenen Flächen tragen mit dazu bei, den seit Jahren in Travemünde vorhandenen Bedarf an solchen Flächen, insbesondere für Betriebe, die aus den Wohn- und Kernbereichen von Travemünde ausgelagert werden sollen, abzudecken.

Um eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke im Mischgebiet für Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Höchstgrenze der Grundflächenzahl gem. § 17 (10) BauNVO um 0,1 zugelassen. Dadurch wird den erkennbaren Bedürfnissen von Gewerbetreibenden nach höherer baulicher Ausnutzung für ebenerdige Gewerbebauten Rechnung getragen. Die Flächen sollen insbesondere den vorhandenen Gewerbebetrieben in der Travemünder Altstadt, die dort wegen der beengten Grundstücksverhältnisse nicht mehr expandieren können, neue Ansiedlungsmöglichkeiten schaffen. Hinzu kommt, daß veränderte Betriebsstrukturen (Ausdehnung in die Fläche und nicht in die Höhe) zu höheren Flächenansprüchen führen. Eine Überschreitung des Höchstwertes der Grundstücksflächenzahl gemäß Baunutzungsverordnung ist vertretbar, da sich einerseits die Wohnnutzung auf das Obergeschoß beschränkt und damit eine ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet und andererseits in unmittelbarer Nähe ein Ausgleich an Freiflächen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen geschaffen wird. Die verkehrlichen Auswirkungen durch die Erhöhung der Grundstücksflächenzahl sind nicht gravierend, zumal die Grundstücke durch eine leistungsfähige Wohnsammelstraße erschlossen werden. Sonstige öffentliche Belange, wie z. B. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, stehen nicht entgegen.

Mit der Festsetzung, daß Wohnnutzung nur im Obergeschoß zulässig ist, soll u. a. erreicht werden, daß die für Gewerbetreibende begrenzten freien Flächen in Travemünde auch tatsächlich für mischgebietstypische Betriebe zur Verfügung gestellt werden. Durch die Begrenzung der Wohnnutzung auf das Obergeschoß werden ausreichende Wohnverhältnisse in bezug auf Belichtung und Belüftung erreicht.

Die Zweckbestimmung des Gebietes (Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben) bleibt durch diese

Es folgt Seite 2 b

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



Begrenzung gewahrt, da bei Ausnutzung der möglichen Wohnnutzung ein Gleichgewicht zwischen Gewerbenutzung und Wohnnutzung erreicht werden kann.

Mit dem Ausschluß der Ausnahmen in den Reinen Wohngebieten soll einerseits sichergestellt werden, daß die Wohnruhe erhalten bleibt und daß sich andererseits die privaten und öffentlichen Versorgungseinrichtungen auf die außerhalb des Plangeltungsbereiches ausgewiesenen oder geeigneten Flächen konzentrieren.

Der Ausschluß der Ausnahmen in den Allgemeinen Wohngebieten WA² soll gewährleisten, daß die beabsichtigte Wohnbebauung nicht durch gebietsfremde Nutzungen gestört wird. Diese können sich teilweise auf der Fläche WA¹ ansiedeln, da hier bereits eine Vorbelastung durch die Straße Moorredder und die Nähe zur neuen B 75 vorhanden ist. Der Ausschluß einzelner Ausnahmen stellt sicher, daß Beeinträchtigungen auf die innerhalb und außerhalb der Fläche möglichen Wohnbebauung minimiert werden.

Der Ausschluß von Tankstellen in dem Gebiet MI¹ wurde vorgenommen, um das Gebiet nicht zusätzlich durch Fremdverkehr zu belasten. Die Errichtung von Tankstellen ist in dem verkehrsmäßig günstig gelegenen MI² Gebiet möglich.

Es folgt Seite 3



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



Die Festsetzung von Mischgebieten ermöglicht die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die ausgewiesenen Flächen tragen mit dazu bei, den seit Jahren in Travemünde vorhandenen Bedarf an solchen Flächen, insbesondere für Betriebe, die aus den Wohn- und Kernbereichen von Travemünde ausgelagert werden sollen, abzudecken.

Um eine bessere Nutzbarkeit der Grundstücke im Mischgebiet für Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Höchstgrenze der Grundflächenzahl gem. § 17 (10) BauNVO um 0,1 zugelassen. Dadurch wird den erkennbaren Bedürfnissen von Gewerbetreibenden nach höherer baulicher Ausnutzung für ebenerdige Gewerbebauten Rechnung getragen.

Negative Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich in Folge der festgesetzten horizontalen Gliederung nicht.

Die ausgewiesene horizontale Gliederung der Mischgebiete entspricht den Belangen der Wirtschaft und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

6.2 Erschließung

Die Planstraße 541 ist erforderlich zur Erschließung des Bebauungsplanbereiches 32.55.00 und des angrenzenden Bebauungsplanbereiches 32.53.00. Bei dieser und der Planstraße 561 handelt es sich um beitragsfähige Erschließungsanlagen.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken erstellt bzw. zu erstellen. Die öffentlichen Parkplätze für die Bebauung auf dem Flurstück 8/7 sind in dem bereits hergestellten Straßenraum der Straße Moorredder enthalten. Weitere Parkplätze sind in den Planstraßen 541 und 561 ausgewiesen.

6.4 Sport-, Spiel-, Grün- und Wasserflächen

In der öffentlichen Grünfläche soll der Grünflächenbedarf für den nordwestlichen Teil von Travemünde gedeckt werden. In dieser Fläche sind ein Bolzplatz, ein Spielplatz und ein Regenwasserrückhaltebecken integriert. Die Grünflächen finden ihre Fortsetzung im nördlich anschließenden Bebauungsplangebiet Gneversdorfer Mühle.

Der festgesetzte Spielplatz dient auch der Versorgung der Wohnbebauung des nördlich anschließenden Bebauungsplanes 32.53.00 - Gneversdorfer Mühle bis zur geplanten Grünfläche sowie der Bebauung südlich der Planstraße 541/Nordmeerstraße einschließlich der Bebauung des Bebauungsplanes 32.52.01 und ist für die Benutzung durch Kinder von 6 - 12 Jahren vorgesehen. Dieser Spielplatz ist beitragsfähig.

Der festgesetzte Bolzplatz deckt die Spielbedürfnisse der größeren Kinder aus den Bebauungsplanbereichen 32.53.00 - Gneversdorfer Mühle - sowie 32.52.01 - Brunskrug - mit ab. Der Einzugsbereich erstreckt sich bis zu den Straßen Nordlandring und Schwedenstraße. Dieser Bolzplatz bis zu einer Größe von 2400 m² ist ebenfalls beitragsfähig.

6.5

Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen für das bestehende Wohngebiet sind bereits vorhanden. Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie Regen- und Schmutzwasserleitungen sind vorgesehen. Die geplanten Ver- und Entsorgungsmaßnahmen an der Planstraße 541 sind außerdem zur Erschließung des Bebauungsplanbereiches 32.53.00 - Gneversdorfer Mühle - erforderlich.

Das geplante Regenwasserrückhaltebecken ist u. a. zur Entwässerung der nördlich des Plangebietes liegenden Wohnbaugebiete und der neuen B 75/76 notwendig.

6.6

Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Das Plangebiet wird im Westen von der neuen B 75/76 begrenzt. Die Verkehrsspitzenbelastungen treten durch den Wochenenderholungsverkehr auf. Sie liegen um etwa 100 % über den Werten eines normalen Werktages. Zur Herabsetzung von Immissionen ist zum Schutz der geplanten Wohn- und Mischgebiete entlang der B 75/76 ein Lärmschutzwall festgesetzt. Bei diesem handelt es sich um eine beitragsfähige Erschließungsanlage.

Die künftige Verkehrsbelastung am Wochenende wird hier unter Berücksichtigung fortgeschriebener, bei dem Planfeststellungsverfahren zugrunde gelegter Belastungswerte mit 1050 Kfz/Std. am Tage und 230 Kfz/Std. in der Nacht angenommen. Bei dieser Verkehrsdichte wird sich ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB (A) am Tage und 55 dB (A) in der Nacht einstellen (Vornorm DIN 18005, Bild 1).

Der im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwall bringt gemäß Vornorm DIN 18005, Bild 4, eine Pegelminderung für den Erdgeschoßbereich der nächstgelegenen Bebauung, im Mischgebiet von 10 dB (A). Hinzu kommt eine weitere Pegelabnahme durch die Bepflanzung des Walles von 1 dB (A), so daß sich unter Berücksichtigung des Abstandes von der Schallquelle (Straßenachse der zur B 75/76) bis zur nächstgelegenen Bebauung eine Reduzierung von 12 dB (A) ergibt. Es ist daher im Erdgeschoß mit einer Lärmbelastung von 50 dB (A) am Tage und 43 dB (A) in der Nacht zu rechnen.

Wohn- und Schlafräume im Obergeschoß werden im unmittelbaren Bereich hinter dem Lärmschutzwall nicht geschützt. Um den nach der Vornorm DIN 18005 für Mischgebiete empfohlenen Richtwert von 45 dB (A) in der Nacht zu erreichen, wäre eine Erhöhung des Walles um ca. 2 m erforderlich. Dies würde zu einer starken Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die vorgesehene Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird eine Aufteilung der Mischgebietsflächen in größere Grundstücke zur Folge haben. Es ist davon auszugehen, daß die Anordnung der Wohn- und Schlafräume im unmittelbaren Bereich hinter dem Lärmschutzwall nicht erforderlich ist. Diese Räume sollten deshalb einen Abstand von 50 m zur Fahrbahnachse der neuen B 75/76 einhalten. In dieser Entfernung wird eine Pegelminderung von 11 dB (A) eintreten, so daß am Tage ein äquivalenter Dauerschallpegel von 51 dB (A) und in der Nacht von 44 dB (A) erreicht wird. Wohn- und Schlafräume, die innerhalb des 50-m-Bereiches zu Fahrbahnachse liegen, sollten sich von der

Emissionsquelle abwenden oder mit Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie) versehen sein. In Abwägung der baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück und der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wird auf eine Erhöhung des Walles verzichtet.

Der Abstand von der Schallquelle bis zu den geplanten Wohngebäuden in den Wohngebieten beträgt ca. 160 m. Daraus ergibt sich eine Pegelabnahme von 6 dB (A). Der festgesetzte Lärmschutzwall sowie die festgesetzte Bepflanzung und Bebauung bringen für den nördlichen Teil des Wohngebietes (nördlich der Garagen/Stellplatzanlage an der Planstraße 541) eine Pegelminderung von 14 dB (A). Es ist daher mit einer Lärmbelastung von 41 dB (A) am Tage und 34 dB (A) in der Nacht zu rechnen. Diese Werte können sich zeitweise geringfügig durch Lärmeinwirkungen von dem Bolzplatz erhöhen.

Die Lärmschutzwirkung für den südlichen Teil des geplanten Wohngebietes an der Planstraße 541 ist infolge des Anschlusses der Straße Moorredder an die B 75 gemindert. Hinzu kommt die Lärmbelastung durch die Straße Moorredder. Unter Berücksichtigung dieser Faktoren und der Entfernung zur B 75 (ca. 140 m) kann mit einem „äquivalenten Dauerschallpegel“ von 55 dB (A) am Tage und 48 dB (A) in der Nacht gerechnet werden. Zur weiteren Reduzierung der Lärmbelastung auf die gem. Vornorm DIN 18005 zulässigen Werte sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt.

Zur Reduzierung von Lärmemissionen aus dem geplanten Mischgebiet wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß die bauliche Front zur Straße 541 zum Schutz der gegenüberliegenden Wohngebiete weitgehend zu schließen ist.

6.7 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften beschränken sich im wesentlichen darauf, für Travemünde und die engere Umgebung des Baugebietes untypische Materialien zu verhindern.

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG

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

a) Straßen- und Wegebau incl. Signalanlage	ca. DM 655.000,--
b) Erstellung der Regenwasserleitung incl. Regenwasserrückhaltebecken (Kostenbeteiligung Bund: 70.000,-- DM)	ca. DM 770.000,--
c) Erstellung der Schmutzwasserleitungen	ca. DM 220.000,--
d) Erstellung der Wasserleitungen	ca. DM 70.000,--
zu übertragen:	<hr/> ca. DM 1.715.000,--

Übertrag:	ca. DM 1.715.000,--
e) Erstellung der Gasleitungen	ca. DM 60.000,--
f) Erstellung einer Trafostation sowie der erforderlichen Mittel- und Niederspannungskabel	ca. DM 130.000,--
g) Herrichtung der überörtlichen Grünflächen	ca. DM 300.000,--
h) Herrichtung des Spielplatzes	ca. DM 85.000,--
i) Herrichtung des Bolzplatzes (60 % erschließungsbeitragsfähig)	ca. DM 60.000,--
j) Herrichtung der Wasserfläche	ca. DM 40.000,--
k) Herrichtung des Lärmschutzwalles	ca. DM <u>120.000,--</u>
gesamt	ca. DM 2.510.000,--

8. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Hansestadt Lübeck gedeckt.

Lübeck, den 13.08.1984
61 - Stadtplanungsamt
Ol/H./We/Sch

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag



Dr. Stützer

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