

Begründung

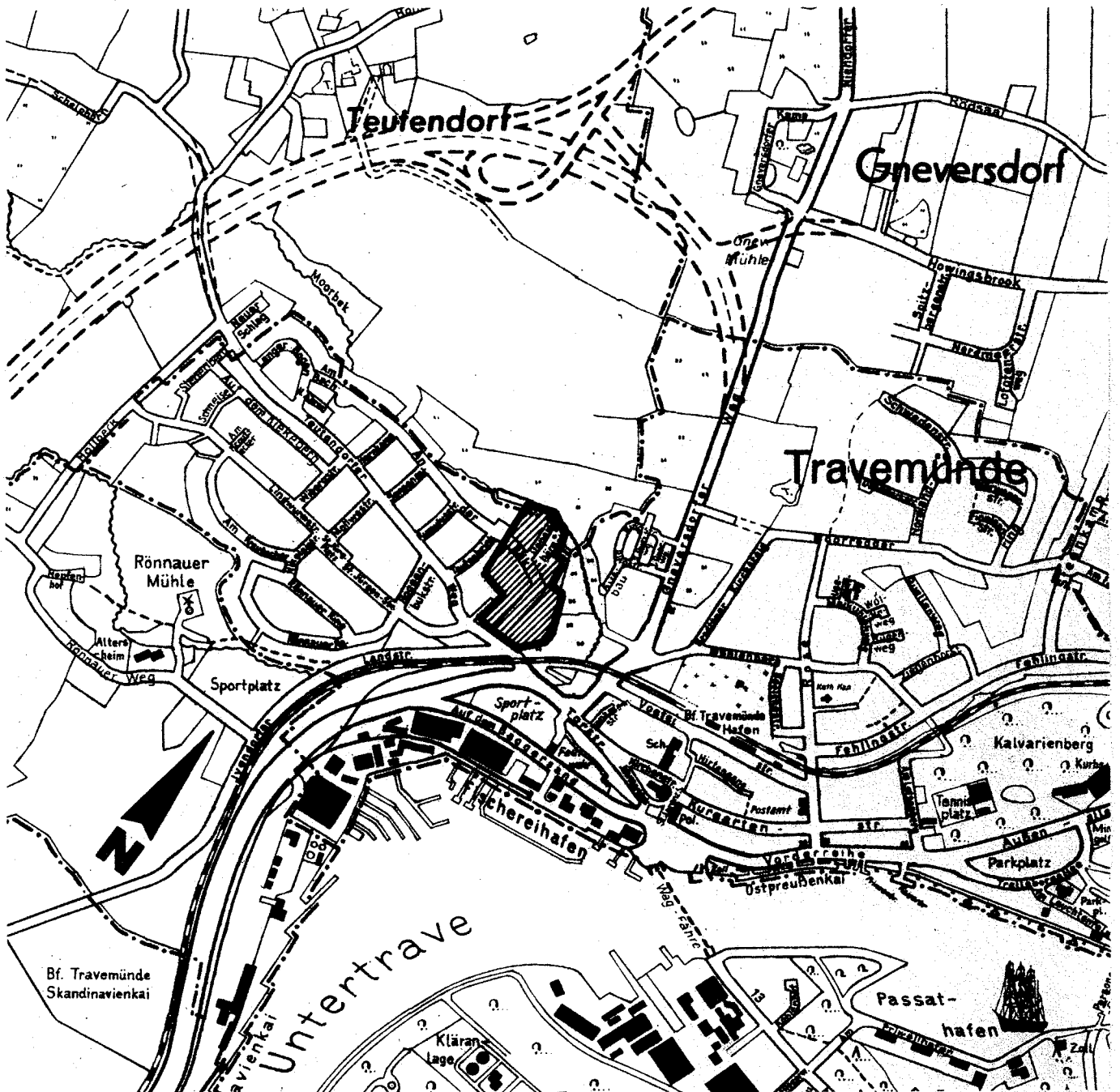
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 32.57.00 - An der Bäk/Depenhörn -

Fassung vom 30.01.1991

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 15.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	3,999 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,356 ha
Wohnbaugebiet	3,638 ha
Versorgungsanlage (Trafo)	0,005 ha

1.2 Wohnungen insgesamt

In vorhandenen Reihen- und Doppelhäusern	82
In vorhandenen Einzelhäusern	2

1.3 Einwohner (84 x 3,5) ca. 294

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Travemünde, FLur 1. Er erfaßt die Grundstücke: Depenhörn 1-14 und An der Bäk 1-35 und 2-28c.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet ist bereits mit I-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern mit Satteldach bebaut. Die Ende der 50er Jahre als Fischersiedlung erstellten kleinen Wohneinheiten mit ca. 55-70 m² Wohnfläche werden als Einfamilienhäuser genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

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

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung *) Neue Fassung sh. Seite 4 a!

*) ~~In dem Plangebiet wurden Reihen- und Doppelhäuser errichtet, die aus heutiger Sicht relativ kleine Wohnflächen von ca. 55 - 70 m² pro Hauseinheit aufweisen. Aufgrund der veränderten Wohnbedürfnisse besteht bei vielen Bewohnern der Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten~~



*) Neufassung siehe Seite 4 a !

- *) ~~und es werden vermehrt Anfragen an die Hansestadt Lübeck bezüglich der Möglichkeit eines gartenseitigen bzw. giebelseitigen Anbaues herangetragen. Die bestehende Rechtslage (§ 34 BauGB) läßt eine Genehmigung dieser Vorhaben jedoch nicht zu. Es sind lediglich Windfanganbauten in geringen Abmessungen zulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist eine gartenseitige und im Teilbereich auch eine giebelseitige Erweiterungsmöglichkeit zur Verbesserung der Wohnqualität sinnvoll. Durch Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für Anbauten geschaffen werden. Neben der teilweisen planungsrechtlichen Festschreibung des vorhandenen Baubestandes eröffnet der B-Plan den Bewohnern daher die Möglichkeit, ihre Häuser in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Varianten baulich zu erweitern.~~



4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am *) 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.

*) 31.08./07.09.1989

5. Inhalt der Planung

*) Neufassung siehe Seite 4 b !

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

- *) ~~Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen gartenseitige Anbauten an die vorhandenen Doppel- und Reihenhäuser und für Teilbereiche auch seitliche Anbauten an Endreihenhäuser unter Berücksichtigung der Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Ordnung und Beibehaltung von ausreichend Freiflächen. Die in den textlichen Festsetzungen zugelassenen Anbauten sind auf die vorhandenen Haustypen abgestimmt. Siehe hierzu die zeichnerischen Anlagen zu den textlichen Festsetzungen.~~

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



5.2 Erschließung

Die öffentlichen Erschließungsstraßen "An der Bäk" und "Depenhörn" sind vorhanden und nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.

5.3 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßenflächen sind Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Um das relativ harmonische Erscheinungsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur zu unterstützen bzw. störende Einflüsse durch die Neubebauung zu verhindern, werden baugestalterische Festsetzungen nach § 82 (1) Landesbauordnung Schleswig-Holstein getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß die Außenwände im gleichen Material wie das Hauptgebäude und die Wintergärten in Glas/Holz- bzw. Glas/Metallkonstruktion ausgeführt werden.

5.5 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

- Schallschutz

Das Bebauungsplangebiet wird bezüglich der Emissionen von den Lärmeinwirkungen der Bundesstraße B 75, der Travemünder Landstraße (B 75 alt), dem Gneversdorfer Weg, dem Teutendorfer Weg und der Bundesbahnstrecke Lübeck-Travemünde beeinträchtigt. Die zu erwartenden Schalleinwirkungen wurden in einem Verkehrslärmgutachten und einer Ergänzung zum Verkehrslärmgutachten (siehe Anlage) von Herrn Prof. Dr.-Ing. Gober ermittelt.

Die Beurteilungspegel für die Grundstücke An der Bäk Nr. 1 und An der Bäk Nr. 2 liegen im Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)). Für diese Grundstücke sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.


Die übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes liegen im Lärmpegelbereich II, d. h. bei der Realisierung von Baumaßnahmen sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen. Diese Schallschutzklasse wird von Fenstern mit normaler Isolierverglasung bzw. Doppelverglasung erfüllt. Aufgrund der Wärmeschutzverordnung § 1 (1) und § 2 (2) sind bei außenliegenden Fenstern/Fenstertüren von beheizten Räumen Isolierverglasungen oder Doppelverglasungen vorgeschrieben, so daß die Einhaltung der Schallschutzklasse 2 bereits durch diese gesetzliche Vorschrift (Wärmeschutzverordnung) gewährleistet ist und auf Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

6. Kosten und Finanzierung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

7. Übersichtsplan M. 1 : 5.000 Siehe Anlage

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag


Dr. - Ing. Zahn


Guhr

Lübeck, den 30.01.1991
61 - Stadtplanungsamt
Ls/Br/ka/Ru



Es folgt Seite 4 a



4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

In dem Plangebiet wurden Reihen- und Doppelhäuser errichtet, die aus heutiger Sicht relativ kleine Wohnflächen von ca. 55 - 70 m² pro Hauseinheit aufweisen. Aufgrund der veränderten Wohnbedürfnisse besteht bei vielen Bewohnern der Wunsch nach Erweiterungsmöglichkeiten und es werden vermehrt Anfragen an die Hansestadt Lübeck bezüglich der Möglichkeit eines gartenseitigen bzw. giebelseitigen Anbaues herangetragen. Die bestehende Rechtslage (§ 34 BauGB) läßt eine Genehmigung dieser Vorhaben jedoch nicht zu. Es sind lediglich Windfanganbauten in geringen Abmessungen zulässig. Eine gartenseitige und im Teilbereich auch eine giebelseitige Erweiterungsmöglichkeit zur Verbesserung der Wohnqualität ist unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation möglich und sinnvoll. Durch Festsetzungen in einem einfachen Bebauungsplan soll daher die Rechtsgrundlage für Anbauten geschaffen werden. Neben der teilweisen planungsrechtlichen Festschreibung des vorhandenen Baubestandes eröffnet der B-Plan den Bewohnern damit die Möglichkeit, ihre Häuser in verschiedenen, aufeinander abgestimmten Varianten baulich zu erweitern.

Bei der Entwicklung und Festsetzung von gartenseitigen Anbauten an die Reihenhäuser sind die besonderen Rahmenbedingungen dieser Bauweise zu berücksichtigen. Der städtebaulichen Konzeption der Reihenausgebiete liegt zugrunde, daß der verdichteten Bauweise ein zusammenhängender, genügend großer Freiflächenanteil zugeordnet ist. Dabei kommt der in der Regel zur Sonne orientierten Gartenseite (Wohnseite) eine besondere Bedeutung zu. Das Verhältnis von bebauten zu unbebauten Grundstücksflächen kann bei dieser städtebaulichen Grundform nicht parzellenweise, sondern nur im Zusammenhang gesehen werden: Jeder Reihenhausbewohner partizipiert an der gesamten Freifläche. Die Wohnqualität auf seinem Grundstück beruht u.a. darauf, daß der hintere Grundstücksteil (Gartenteil) auf der anderen Parzelle nicht bebaut ist. Insofern ist ein Reihenhausbewohner in eine besondere Schicksalsgemeinschaft eingebunden. Die gartenseitige Erweiterung eines einzelnen Reihenhauses führt daher zu einer, im vorliegenden Fall zwar relativ geringfügigen, Verminderung des "gemeinsamen" Freiflächeanteils, allerdings auch zur Verschattung der Wohnseiten der Nachbarn. Die Auswirkungen der vorgesehenen gartenseitigen Anbaumöglichkeiten stehen daher im Spannungsfeld mit den berechtigten Anbauwünschen der Bewohner. Sie sind in die Planungsüberlegungen einzubeziehen.



5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

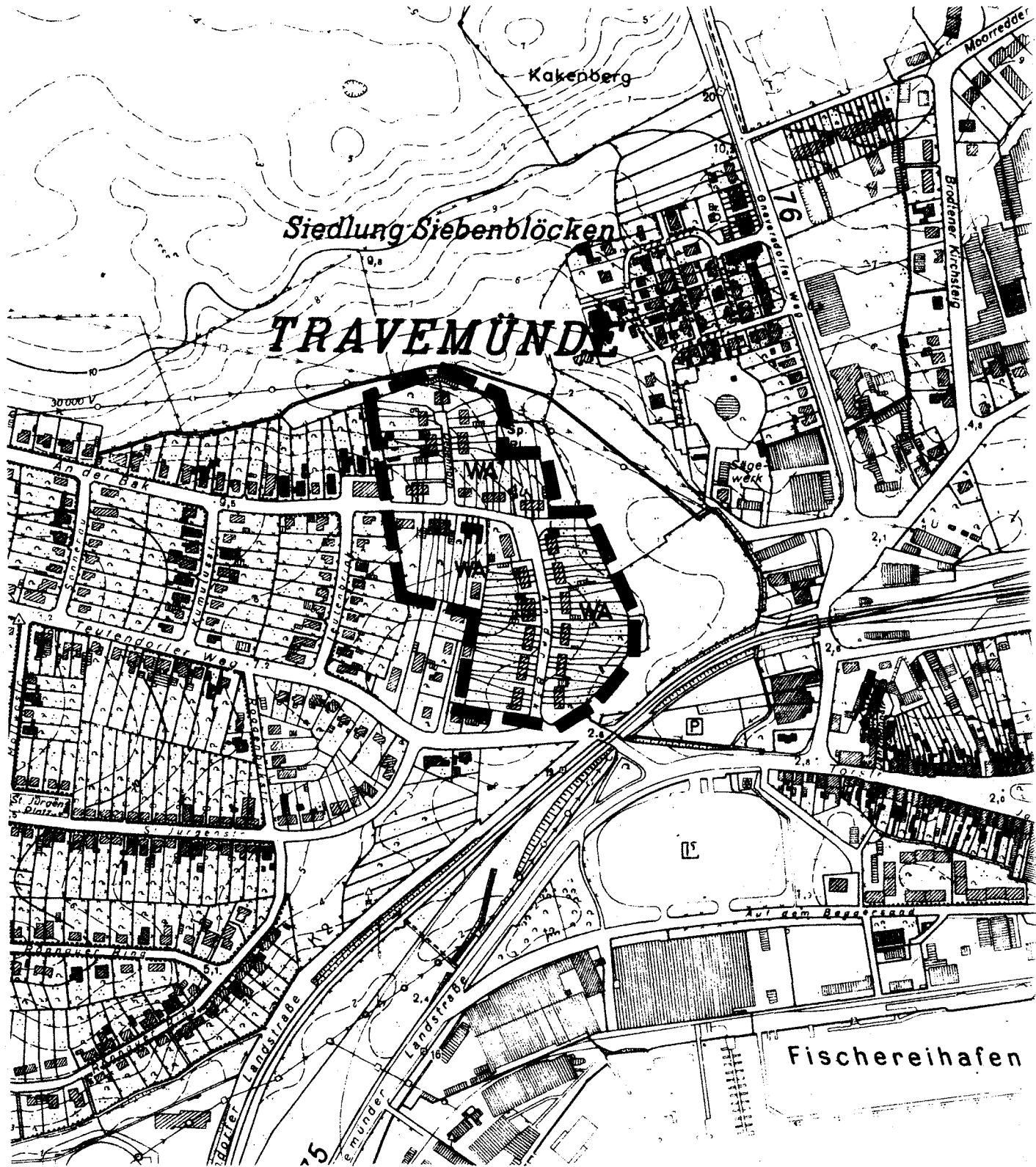
Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation, der Gebäude und Grundrißstruktur und der bereits vorhandenen gartenseitigen Anbauten sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gartenseitige Anbauten an die vorhandenen Doppel- und Reihenhäuser bis zu max. 4,00 m Tiefe und für Teilbereiche auch seitliche Anbauten an Endreihenhäuser ermöglichen. Die in den textlichen Festsetzungen definierten Anbauten sind auf die vorhandenen Haustypen abgestimmt (siehe hierzu die zeichnerischen Anlagen zu den textlichen Festsetzungen).

Mit diesem Planungsinhalt soll den berechtigten Wünschen der Bewohner nach angemessener Vergrößerung der Wohnfläche Rechnung getragen werden. Diesem Planungsansatz soll angesichts des Freiflächenanteils, der im vorliegenden Falle wegen der Tiefe der Gärten erhalten bleibt, so daß die Anbauten den städtebaulichen Charakter der Reihenanlage nicht wesentlich beeinträchtigen, in Abwägung der unter Ziffer 4.1 am Ende des zweiten Absatzes genannten Konflikte der Vorrang gegeben werden. Hierfür spricht auch, daß die im Einzelfall bei Berücksichtigung von Nachbarrechten auftretenden Probleme dann als gering zu bewerten sind, wenn der Nachbar dem Anbau zustimmt oder der Anbau wegen der Lage zur Himmelsrichtung keine oder nur geringe Beeinträchtigungen hervorruft. Im übrigen setzt der Bebauungsplan den planungsrechtlich zulässigen Rahmen der Reihenanlage fest. In den frühzeitigen Bürgerbeteiligungen zu Bebauungsplänen mit Reihenanbauten wird daher regelmäßig darauf hingewiesen, daß die Baugenehmigungsbehörde auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Einzelfall zu prüfen hat, ob das Vorhaben unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange zulässig ist (§ 15 BauNVO). Das Ergebnis dieser unabhängig vom Bebauungsplanverfahren vorzunehmenden Abwägung kann dazu führen, daß der planungsrechtlich mögliche Rahmen nicht ausgeschöpft werden kann bzw. das Vorhaben abgelehnt werden muß.



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

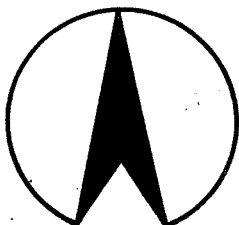


ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 32.57.00 - AN DER BÄK / DEPENHÖRN -



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete



M. 1:5000