

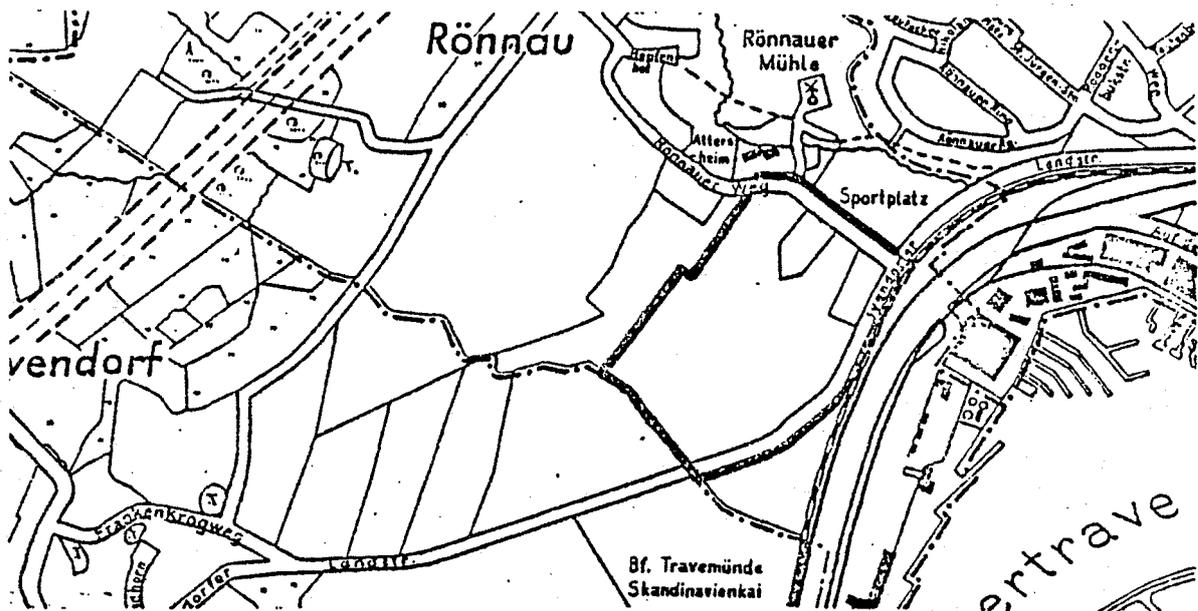
Begründung

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 32.76.00 - Rönnauer Weg/Möhlenberg -
Fassung vom 07. 11. 1983

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15 000)



1. Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 03. 12. 1976, BGBl. I, S. 3281 und Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979, (BGBl. I, S. 949).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15. 09. 1977 (BGBl. I, 1977, S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-Holst. 1983, Nr. 5, S. 86).

2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	17,3874	ha
Ver- und Entsorgungsflächen	0,5041	ha
Verkehrsflächen	2,9957	ha
- öffentlich	2,6337	ha
- privat	0,3620	ha
Wohnungsbaugebiete	1,5124	ha
Sondergebiet	12,0287	ha
- Bereich I	1,3926	ha
- Bereich II	2,5271	ha
- Bereich III	1,9847	ha
- Bereich IV	1,8034	ha
- Bereich V	1,9241	ha
- Bereich VI	2,3968	ha
Grünflächen (privat)	0,3465	ha

2.2 Wohnungen gesamt	453
im Geschößwohnungsbau (Bestand)	67
im Geschößwohnungsbau (Planung)	32
Bereich I (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal)	3
Bereich II (Altenwohnungen)	165
Bereich III	120
Bereich VI	66

2.3 Stellplätze / Garagen	453
Öffentliche Parkplätze	150

2.5 Einwohner (geplant)	ca.	906
-------------------------	-----	-----

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im

Stadtteil Travemünde
Gemarkung Rönna
Flur 2

Er umfaßt folgende Grundstücke:

Rönnauer Weg 1,
Ivendorfer Landstraße 2 und 4 - 8
sowie das Flurstück 57/3 tlw. und die Flächen des Rönnauer Weges 90/3
tlw. und der Ivendorfer Landstraße 91/2 tlw..

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der weitaus größte Teil der überplanten Fläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im nördlichen Teil am Rönnauer Weg und der Ivendorfer Landstraße ist Ende der 60-er Jahre eine Wohnbebauung entstanden. Hier bestehen in einem 3- und 4-geschossigen Gebäude 39 Wohneinheiten, in einem Punkthaus mit 7 Geschossen 28 Wohneinheiten. Das Gebiet ist über den Rönnauer Weg und die Ivendorfer Landstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Personennahverkehr befährt die Ivendorfer Landstraße mit der Linie H.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich bestehen keine rechtsverbindlichen städtebaulichen Pläne. Der geltende Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet für Soziales und Kultur aus.

5. Planungsgrundsätze

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kulturzentrums, angegliederte Sozialeinrichtungen, für ein Bundeszentralarchiv für Lastenausgleichsakt und komplementäres Wohnen zu schaffen. Außerdem soll die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Bereiche gesichert und für diesen Teil eine Ergänzung der Wohnbebauung ermöglicht werden.

5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der

Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und seiner 71. Änderung vom entwickelt worden.

6. Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Am Rönnaer Weg ist eine geringfügige Ergänzung der Wohnbebauung vorgesehen. Weitere Wohngebietsfestsetzungen sind wegen der im Nahbereich fehlenden Infrastruktur nicht möglich.

Das Plangebiet bietet wegen seiner Lage zu dem Kur- und Tagungsort Seebad Travemünde und durch seine relativ günstige Erschließbarkeit durch Schifffahrt, Schiene und Straße, die günstigsten Voraussetzungen für die Anlage eines Kultur- und Sozialzentrums. Da sich die zukünftige Nutzung des Plangebietes wesentlich von den Nutzungen der Baugebiete gem. den §§ 2 - 10 der Baunutzungsverordnung unterscheidet, wird hier ein "Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 BauNVO mit der allgemeinen Zweckbestimmung "Soziales und Kultur" festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet "Soziales und Kultur" ist auf den gemeinsamen Zweck ausgerichtet, Arbeitszentrum für landsmannschaftliche, nationale und internationale Aktivitäten, Stätte der Bildung und Ausbildung, Ort der Begegnung und Standort für komplementäre Wohnnutzung zu sein. Es bedarf daher einer organisatorischen Zusammenfassung.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sollen sehr verschiedenartige Nutzungen möglich sein, die aber weitgehend in funktionalem Zusammenhang miteinander stehen sollen.

Die Besonderheiten der örtlichen und landschaftlichen Situation sowie die räumlichen und nutzungsabhängigen Standortanforderungen ergaben, daß insgesamt 6 Bereiche gebildet werden mußten, in denen jeweils nur ganz bestimmte Nutzungen möglich sind.

Die einzelnen Nutzungen ergeben sich aus Punkt 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung).

Von zentraler Bedeutung, aber auch Zentrum des Sondergebietes werden die Bereiche I, II und III sein. Innerhalb dieser Bereiche soll zwischen den Gebäuden mit den in den planungsrechtlichen Festsetzungen genannten Nutzungen ein kleiner Platz angelegt werden. Außerdem ist hier eine überbaubare Fläche für eine kleine Kirche oder Kapelle festgesetzt.

Die im Bereich II vorgesehenen Versorgungseinrichtungen (Restaurant, Läden zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs) dienen der im Sondergebiet "Soziales und Kultur" ebenfalls zulässigen Komplementärnutzung "Wohnen". Die Festsetzung dieser Nutzungen ist erforderlich, da in zumutbarer Entfernung zum Sondergebiet entsprechende Einrichtungen nicht vorhanden sind. In den Bereichen I und II werden weitere Infrastruktureinrichtungen, die sich nach der Zweckbestimmung des Sondergebietes von allgemeinen infrastrukturellen Ausstattungen unterscheiden, zweckgebunden vorgehalten. Dazu gehören im Bereich I Freizeiteinrichtungen, wie Werk- und Bastelräume, im Bereich II Gemeinschaftsräume im Pflegebereich, zentrale Versorgungsflächen, wie Speisesaal, Cafeteria incl. Küche, Therapiebereich und zentrale Dienste.

Im Bereich II sind neben den anderen Sondergebietsfestsetzungen nur Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gem. § 9 (1) Nr. 8 BBauG, hier Altenwohnungen zulässig. Ihre Ausstattung muß den

Förderungsrichtlinien für Altenwohnungen entsprechen. Außerdem wird ihre Wohnfläche auf eine angemessene übliche Größe begrenzt.

Im Bereich III sind Wohnungen zulässig, die besonderen Wohnzwecken dienen. Die Wohnungen stehen in einem besonderen funktionalen Zusammenhang mit den zulässigen Einrichtungen des Bereiches I. Sie sind zur Komplettierung des Sondergebietes erforderlich, um den Teilnehmern an Tagungen und Seminaren der Akademie Unterkunft zu bieten. Der Bedarf wäre anderweitig im Ferienort Travemünde nicht zu decken. Neben den Wohnungen für den beschriebenen wechselnden Personenkreis sind im Bereich III Wohnungen auch für einen nicht wechselnden Personenkreis zulässig. Die Wohnungen im Bereich III und im folgenden noch zu beschreibenden Bereich VI stehen in besonderem Zusammenhang mit den übrigen Sondergebietsfestsetzungen. Die zukünftigen Nutzer sollen sich den landsmannschaftlichen Einrichtungen sowie untereinander verbunden fühlen. Engagement durch Mitarbeit in den Einrichtungen des Bereiches I ist möglich und erwünscht. Auch ist die Aufnahme von Internatsschülern in die häusliche Gemeinschaft vorgesehen. Die älteren Nutzer haben den Anspruch auf die besondere Versorgung durch den Pflegebereich. Um den Ansprüchen des zukünftigen Nutzerkreises gerecht zu werden, wird die Wohnfläche und die Anzahl der Wohn-/Schlafräume begrenzt. Zur Sicherung des Wohnbedarfs der Tagungs- und Seminarteilnehmer ist der Anteil der Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf begrenzt.

Der Bereich IV ist für ein Bundeszentralarchiv für "Lastenausgleichsakten" vorgesehen.

Am Rönnauer Weg ist der Bereich V für ein Gymnasium und Internat festgesetzt, da der Sportplatz nördlich des Rönnauer Weges mitbenutzt werden soll. Das Privatgymnasium soll maximal 450 Schüler aus dem ganzen Bundesgebiet aufnehmen können. Das Internat bietet 300 Schülern Unterkunft.

Der Bereich VI ist für Altenwohnungen bestimmt. Da die Belegung aus allen Teilen der Bundesrepublik erfolgen soll, hat die Einrichtung überörtliche Bedeutung.

Zum hinreichenden Nachweis der Errichtung von Altenwohnungen, d. h. deren Unterscheidung von Wohnungen allgemeiner Art, enthält der Text, Teil B entsprechende Festsetzungen. Die erforderlichen besonderen Infrastruktureinrichtungen werden, wie beschrieben, im Bereich I und II vorgehalten.

6.2 Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Ivendorfer Landstraße durch die Planstraßen 563 und 564. Die Planstraßen haben eine fußläufige Verbindung untereinander und zum Rönnauer Weg, so daß kein Durchgangsverkehr möglich ist. Die Wege können für eine Notüberfahrt vorgesehen werden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck sieht im westlichen Anschluß des Bebauungsplanes Wohnbauflächen vor. Um eine Erschließung dieser Flächen zu ermöglichen, ist in Verlängerung der Straße 564 nach Westen eine möglicherweise erforderlich werdende Vorbehaltsfläche für den Straßenbau reserviert.

Über den Rönnaauer Weg ist der Bereich V und die Wohnbebauung erschlossen. Der Rönnaauer Weg wird endgültig hergestellt, und an der Ivendorfer Landstraße ein kombinierter Geh- und Radweg gebaut, der außerhalb des Bebauungsplanes bis nach Ivendorf weitergeführt wird.

Das Plangebiet ist über die Ivendorfer Landstraße an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die an der Ivendorfer Landstraße vorhandene Haltestelle wird an den Einmündungsbereich des Rönnaauer Weges verlegt. Eine zweite Haltestelle ist im Einmündungsbereich der Straße 564 geplant, so daß die Entfernung zu den Haltestellen nie weiter als 350 m ist.

Im Zuge der B 75 verkehren die Linien A und B der Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft (LVG). Die Haltestelle "Skandinavienkai" der Linien A und B ist und bleibt mit dem entsprechenden Haltepunkt der Deutschen Bundesbahn verbunden.

Die Herstellung einer Fußwegeverbindung zum "Skandinavienkai" ist möglich.

Die Planstraßen 563, 564 und der Rönnaauer Weg sind zur Erschließung des Plangebietes erforderlich und somit beitragsfähige Anlagen. Die Dimensionierung des Rönnaauer Weges entspricht einer beidseitig anbaubaren Straße. Auf das neue Baugebiet kann nur der für das Baugebiet erforderliche Herstellungsaufwand verteilt werden. Der den Aufwand eines Ausbaues bei einseitiger Bebauung übersteigende Kostenanteil verbleibt zu Lasten des Haushaltes der Hansestadt Lübeck, ebenso die Kosten für die Verbindungswege und den kombinierten Geh- und Radweg.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen.

Stellplätze bzw. Garagen sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Wenn der Nachweis der Stellplätze in einer Tiefgarage erfolgt, muß die Fläche bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht berücksichtigt werden.

Auf die Festsetzung der Tiefgarage wurde verzichtet, um die Entscheidung über deren Lage der Ausführungsplanung zu überlassen.

Im Bereich VI sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt worden, um die Altenwohnungen gegen Lärm abzuschirmen und um den Fahrverkehr aus dem Bereich der Wohnanlage herauszuhalten.

6.4 Sport-, Grün- und Wasserflächen

Die vorhandene Sportfläche nördlich des Rönnaauer Weges kann durch Einrichtungen des Sondergebietes mitbenutzt werden.

Die festgesetzte private Grünfläche dient zusammen mit dem Regenwasserrückhaltebecken der Trennung der Wohnbebauung von den Nutzungen des Bereiches I.

Der vorhandene Knick und der alleeartige Baumbestand an der Ivendorfer Landstraße und der Knick an der südlichen Grenze des Plangebietes bleiben erhalten.

Um den Forderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entsprechen, ist zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt worden.

Der Grünordnungsplan entwickelt die im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept gewonnenen Grundsätze für eine adäquate Freiraumplanung weiter.

Zur Ergänzung der Baukörperstrukturen ist eine Großgrünstruktur vorgesehen. Die Elemente sind Alleeen, Baumreihen und Baumgruppen, die den Gesamtraum gliedern, Baukörpergruppen miteinander verbinden und gestaltendes Element für den Platz (s. Ziff. 6.1 Abs. 3) sind.

Da es für das gesamte Sondergebiet noch keine Vorstellungen über eine differenzierte bauliche Nutzung gibt, sind im Text (Teil B) Festsetzungen zu den grünordnenden Maßnahmen nur teilweise getroffen worden. Die weitere Gestaltung der Freiflächen soll in Anlehnung an den beigegeführten Grünordnungsplan vorgenommen werden.

6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

6.5.1 Alle Ver- und Entsorgungsmaßnahmen wie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Regen- und Schmutzwasserleitungen werden in die neuen Straßen eingebaut. An der Ivendorfer Landstraße im Einmündungsbereich der Straßen 563 besteht eine Gasreglerstation.

Das Schmutzwasser hat über bestehende Leitungen Vorflut zum Klärwerk Priwall und wird dort vollbiologisch gereinigt. Das Regenwasser, außer aus dem Bereich V, fließt über das im Bebauungsplan ausgewiesene Regenrückhaltebecken durch bestehende Regenwasserleitungen zur Trave. Für die Oberflächenentwässerung des Bereiches V sind zum Teich nördlich des Altenheimes (Mühlenteich) nördlich des Rönnaer Weges) eine Regenwasserleitung sowie eine Ablaufleitung des Teiches neu herzustellen. Dieses Oberflächenwasser hat dann ebenfalls Vorfluß zur Trave.

Da davon auszugehen ist, daß die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen teilweise drainiert sind, sollten zur Vermeidung späterer Nässeschäden die Drainleitungen bei Errichtung der baulichen Anlagen an das neue Entwässerungssystem angeschlossen werden.

6.5.2 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Für den Bereich VI sind Standplätze für Abfallbehälter im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsgaragen festgesetzt.

6.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Zur Beurteilung der im Plangebiet auftretenden Immissionen wurde eine lärmtechnische Untersuchung durch die Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH. Gewerbering 2, 2000 Oststeinbeck bei Hamburg im September 1983 durchgeführt.

Der Betrieb des Skandinavienkais, die B 75, die Bundesbahnstrecke Lübeck-Travemünde wirken von Osten mit Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Sie werden durch die topographische Struktur des Gebietes und den Hügelrücken zwischen Ivendorfer Landstraße und der Bundesbahnstrecke gemildert. Durch die Gliederung des Sondergebietes in einzelne Bereiche sind lärmempfindlichen Nutzungen geschützte Standorte zugeteilt worden, insbesondere die Festsetzung der Bereiche I, II und III im östlichen Teil des Plangebietes dient den im westlichen Teil liegenden Altenwohnungen als passiver Schallschutz.

Aufgrund des o.g. Gutachtens ist mit folgenden Immissionspegeln zu rechnen:

WA-Gebiet an der Ivendorfer Landstraße	60/62 dB (A)
Ostfronten der Bebauung im Bereich II u. III	58/54 dB (A)
Hochhaus am Rönnauer Weg	57/60 dB (A).

Hieraus ergeben sich Schallschutzmaßnahmen für das Gebiet, da für das WA-Gebiet und das sonstige Sondergebiet die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005, Abschnitt 5, Tabelle 4, Nr. 2, eines allgemeinen Wohngebietes, tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A), erreicht werden sollen.

An den vorhandenen Gebäuden Ivendorfer Landstraße und Rönnauer Weg ist aktiver Schallschutz wegen der Höhe der Gebäude, des Abstandes zu den Straßen und des Zuganges von den Straßen nicht möglich. Deshalb enthält der Text Teil B Festsetzungen für einen passiven Schallschutz innerhalb der WA-Gebiete.

Für den Bereich I sind keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, da hier nach den planungsrechtlichen Festsetzungen nur lärmunempfindliche Nutzungen untergebracht werden.

Für die Bereiche II und III wird eine Kombination aus aktivem und passivem Lärmschutz gewählt. Entsprechend dem Grünordnungsplan wird eine Geländemodellierung so vorgenommen, daß ein Wall, der mit 3,0 Höhe über Gelände südlich der vorhandenen Bebauung an der Ivendorfer Landstraße beginnt und auf 2,0 m Höhe über Gelände nördlich der geplanten Bebauung des Bereiches III ausläuft.

Aus der Lärmschutzmaßnahme und der künftig reduzierten Belastung der B 75 (durch B 75 neu) ergibt sich eine Pegelminderung von 5,5 dB (A).

Damit liegt der Tageswert bei 52,5 dB (A) und unter dem Planungsrichtpegel der DIN 18005. Der Nachtwert von 48,5 dB (A) wird durch passiven Lärmschutz, hier Fenster mit Isolierverglasung, auf den Planungsrichtpegel der DIN 18005 gesenkt.

Auf der Westseite des Plangebietes wirken Immissionen durch die neue B 75 ein.

Aufgrund des o.g. Gutachtens ist mit Immissionspegeln von 48/43 dB (A) zu rechnen.

Der Planungsrichtpegel nachts (40 dB (A)) wird überschritten. Durch den westlich festgesetzten Knick wird der Planungsrichtpegel erreicht.

7. Sicherung der Plandurchführung

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll durch Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

8. Kosten und Finanzierung

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

1. für Straßenbau ohne Grunderwerb

1.1 Planstraße 563	}	1.890.000,--	DM
1.2 Planstraße 564			
1.3 Rönnauer Weg			
1.4 Ivendorfer Landstraße		330.000,--	DM
1.5 Öffentliche Wege		280.000,--	DM

2. Entwässerung

2.1 Schmutzwasserleitung	}	1.200.000,--	DM
2.2 Regenwasserrückhaltebecken			
2.3 Regenwasserleitung			
2.4 außerhalb des B-Plangebietes			

3. Wasserversorgung 260.000,-- DM

4. Gasversorgung 250.000,-- DM

5. Elektrizitätsversorgung 356.000,-- DM

Die überschlägig ermittelten Kosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Alle Erschließungskosten sind in dem bis 1987 fortgeschriebenen Investitionsprogramm nicht enthalten.

9. Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes für die zur Erschließung erforderlichen Anlagen 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.

6. Die Kosten für den nicht erschließungsbeitragsfähigen Teil des Rönnauer Weges, der öffentlichen Wege und des kombinierten Geh- und Radweges betragen: 850.000,--DM

und verbleiben zu Lasten des Haushaltes der Hansestadt Lübeck.

Lübeck, den 07.11.1983
61 - Stadtplanungsamt
Gus/H.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Schmidt
Schmidt



Stützer
Stützer

[Faint, illegible text covering the majority of the page, likely bleed-through from the reverse side.]

THE UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF THE INTERIOR
BUREAU OF LAND MANAGEMENT



BLM/FLM

10/1/80