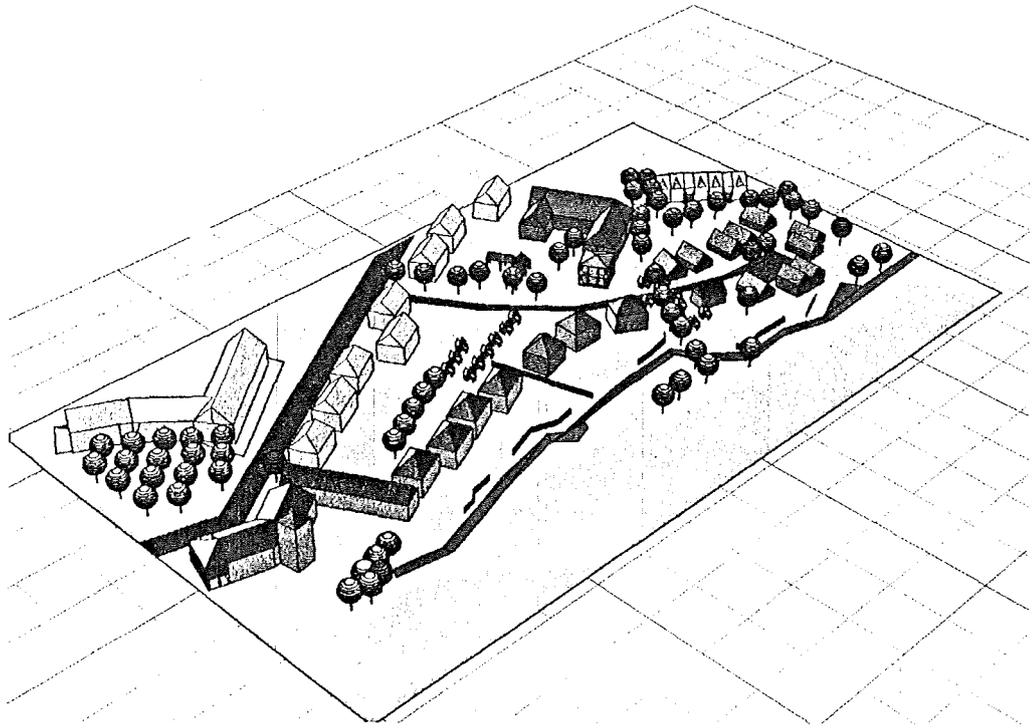


BEGRÜNDUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF

ZU DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 8/2



zeichen :
br / sey

datum :
august 93



stadtplanung bruns

**Begründung: zur 2.Änderung des Bebauungsplanes
Nr.8/2 der Gemeinde Stockelsdorf**

**Baugebiet : Zwischen Landgraben und
Beethovenstraße "Hansekoppel"**

Gliederung:

- 1.0 Geltungsbereich / Lage im Raum
 - 1.1 Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes
 - 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 2.0 Begründung zu den Planinhalten
 - 2.1 Erschließung
 - 2.11 Ruhender Verkehr
 - 2.12 Fußwegbeziehungen
 - 2.2 Baugebiete
 - 2.21 Allgemeine Wohngebiete
 - 2.23 Reine Wohngebiete
 - 2.3 Grünordnung
(siehe auch Anlage Grünordnungsplan)
 - 2.31 Öffentliche Grünflächen / Uferschutzstreifen
 - 2.32 Private Grünflächen / Anpflanzungen

- 3.0 Versorgung
 - 3.1 Wasserversorgung
 - 3.2 Versorgung mit elektrischer Energie
 - 3.3 Gasversorgung
 - 3.4 Fernwärme

- 4.0 Entsorgung
 - 4.1 Beseitigung des Schmutzwassers
 - 4.2 Beseitigung des Oberflächenwassers
 - 4.3 Feuerschutzeinrichtungen
 - 4.4 Müllentsorgung

- 5.0 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- 6.0 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten
 - 6.1 Umfang des Erschließungsaufwandes
 - 6.2 Kostenverteilung gemäß der Erschließungssatzung
 - 6.3 Finanzierung der vordringlichen Maßnahmen
 - 6.4 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

1.0 Geltungsbereich / Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am Rand der Ortslage Stockelsdorf, unmittelbar am Landgraben, also an der Gemeindegrenze zur Hansestadt Lübeck.

Der Geltungsbereich des Planes definiert sich durch die bestehenden Bebauungsgrenzen der Ahrensbökerstraße, Lohstraße, Beethovenstraße und dem naturräumlichen Element des Landgrabens. Das Plangebiet umfaßt damit ca. 2,5 ha.

In der unmittelbaren Nachbarschaft zum Landgraben, also zwischen bestehender Bebauung und Gemeindegrenze, wird derzeit das Plangebiet zu landwirtschaftlichen Zwecken (Weide) genutzt.

Weder die benachbarten bestehenden Baugebiete, noch die Uferzone des Landgrabens weisen eine bemerkenswerte Vegetation auf.

Die Topographie des Plangebietes ist geprägt durch eine Hanglage (Höhenunterschied ca. 8 m) zum Landgraben hin.

1.1 Grund zur Änderung des Bebauungsplanes

Bedingt durch die günstige Lage zum Oberzentrum und das ständig wachsende Arbeitsplatzangebot innerhalb der örtlichen Gewerbeflächen, besteht für die Ortslage Stockelsdorf nach wie vor ein Nachfragedruck an Wohnbaubauplänen.

Das bestehende Angebot soll nun für den Geltungsbereich, unmittelbar dem Ortszentrum benachbart, neu geordnet werden, um den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen gerecht werden zu können.

Als wesentlichste Zielvorstellungen der Änderung sind hier zu nennen:

- Aufwertung der Landgrabensituation als traditionelle Grenze zwischen Stadt und Land.
- Minimierung der Nutzungskonflikte zwischen Einzelhandel/Gewerbe und Wohnen durch Anlage von Pufferzonen.
- Förderung des Wohnungsbaus durch Bereitstellung qualitativ hochwertiger Grundstücke und Wohnumfeldeinrichtungen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planung steht im wesentlichen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und seinen Änderungen (1. + 4. Änderung).

Lediglich eine nun neugestaltete Grünflächenplanung am Landgraben macht eine Änderung der bisherigen Grünflächenkonzeption erforderlich. Eine Anpassung und/oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist im Wege einer Überarbeitung des gesamten Ortskernes vorgesehen, sodaß im Sinne des Artikels 1/2 BauGB-Maßnahmegesetz der vorliegende B-Plan im Vorwege aufgestellt werden soll.

Grundsätzlich entspricht die Bebauungsplanneuaufstellung der Entwicklungsplanung für Stockelsdorf und der in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanung, sodaß von einer städtebaulich sinnvollen Einbindung des Planvorhabens ausgegangen werden kann.

Dies gilt sowohl für die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde, als auch für die Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen, die dem dringenden Nachfragebedarf an Wohnraum innerhalb der Ortslage Rechnung tragen sollen, zumal alle vorbereiteten Baulandflächen (Bebauungsplan NR.33) weitgehend ausgeschöpft sind.

2.0 Begründung zu den Planinhalten

2.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz. Änderungen der Straßenprofile und der Straßenführung sind hier ggf. nur in dem Knotenpunktbereich der Ahrensböckerstraße/Planstraße A vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den KFZ-Verkehr ausschließlich über eine Anbindung an die Ahrensböckerstraße.

Über einen als Platz ausgebildeten Verteilerknoten wird das gesamte Neubaugebiet am Landgraben erschlossen.

Entsprechend dem angestrebten Charakter einer reinen Anliegernutzung ist die Stickerschließung eindeutig der Wohnbebauung zugeordnet. Ebenso ist für die gesamte innere Erschließung ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Die angestrebte hohe Qualität der Erschließungselemente soll durch eine in Begründung des Straßenraumes unterstrichen werden (vgl. Systemskizzen).

2.11 Ruhender Verkehr

Die exponierte Lage des Plangebietes zwischen Einkaufseinrichtungen und wichtigen Landschaftselementen läßt eine Steuerung des Angebotes und der Gestaltung notwendig erscheinen.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den Grundstücksflächen unterzubringen und ab einer Größenordnung von mehr als 4 Einständen gärtnerisch zu gestalten, um eine übermäßige Flächenversiegelung zu verhindern, bzw. eine landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

Besonderes Augenmerk wurde bei der Planung auf ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen gerichtet. Für den Geschäftsbereich der Ahrensböckerstraße sind innerhalb der Zufahrtsstraße (Schnitt A-A) beidseitig Parkplätze vorgesehen. Für den Bereich der Wohnnutzung sind innerhalb der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße Parkmöglichkeiten vorgesehen(Schnitt B-B).

Zum einen soll so der Hanglage des Neubaugebietes Rechnung getragen werden, -Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksteilen am Landgraben sind nicht möglich-, zum anderen soll durch eine alternierende Aufstellung im Straßenraum eine Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden. Mit insgesamt ca. 35 Parkplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, bei geschätzten 45 Pflichtstellplätzen, wird damit die Anforderung des Garagen- und Stellplatzerlasses übertroffen, sodaß für den Nachbarbereich (B-Plan 8/3) eine Parkraumreserve verbleibt.

2.12 Fußwegbeziehungen

Die im Betrachtungsraum liegenden Nutzungen und Funktionen, Einkaufen, öffentliche Verwaltung, Naherholung und ÖPNV-Anbindung, lassen eine enge Fußwegverzahnung für den Geltungsbereich sinnvoll erscheinen.

Neben dem oben beschriebenen Erschließungsnetz, das in allen Bereichen gesonderte Gehwege aufweist, werden insgesamt drei zusätzliche Anbindungen angeboten.

-Zwischen der Beethovenstrasse und der Planstraße A /Stichstraße bindet ein Fußweg die bestehenden nördlichen Wohngebiete an den Betrachtungsraum an. Der Weg eröffnet damit einen Zugang zum Grünzug "Landgraben" und eine vom Verkehr der Lohstraße getrennte Anbindung des Ortszentrums, bzw. der Schulen.

-Über das Gewässer hinweg erfolgt in der Verlängerung des angebotenen Grünzuges eine Anbindung an den Wanderweg westlich des Landgrabens, um das Bebauungsgebiet mit den Grünflächen/ Kleingartenanlagen auf der Lübecker Seite zu verbinden.

-In der Verlängerung dieses Erholungsweges bindet ein weiterer Fußweg (der gleichzeitig das anliegenden Grundstück in Bereich der rückwärtigen Ahrensböckerstraße Nr.26-30 erschließt) die Einkaufsmöglichkeiten der Ahrensböckerstraße/Ecke Lohstraße an das Gebiet an.

Ziel ist es insgesamt, durch bewußt kurz angelegte Einkaufs- und Schulwege eine KFZ-Benutzung überflüssig zu machen, dementsprechend sollten alle hier angesprochenen Verbindungen auch für Radfahrer ausgelegt werden.

2.2 Baugebiete

2.21 Allgemeine Wohngebiete

Zwischen der bestehenden merkantil geprägten Bebauung der Ahrensböckerstraße und der Einzelhausbebauung am rückwärtigen Langgraben-bereich ist als "Puffer" ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend der dominierenden Wohnnutzung wird auf eine ausnahmsweise zulässige Nutzung einer Tankstelle oder eines Gartenbaubetriebes gänzlich verzichtet, da weder die räumliche Lage noch das städtebauliche Ambiente eine solche Nutzung sinnvoll erscheinen läßt.

Darüberhinaus ist für das allgemeinen Wohngebiet eine weitere Reduzierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten vorgesehen, indem Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe nicht zulässig sind, um eine weitgehende Angleichung an das räumlich im Zusammenhang stehende reine Wohngebiet im nördlichen Teil zu erreichen.

Das Maß der Nutzung für das WA-Gebiet bestimmt sich aus der Mittelposition der Lage zwischen Landschaftsraum und dem vorhandenen Baubestand heraus.

Für den zweigeschossigen Bereiche ist in Ablehnung zu den benachbarten Mischgebieten (B-Pan 8/3) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 vorgegeben. Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht im Rahmen der überbaubaren Flächen einen Entwicklungsspielraum bzw. eine Orientierung des Gebäudes auf den "Landgraben" hin, der der zentralen Lage der Flächen gerecht wird.

Zur verbesserten städtebaulichen Einbindung, ist neben der Anzahl der Vollgeschoße, die Höhenentwicklung der Baukörper durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt.

Für die Eingangssituation in das Plangebiet ist zusätzlich neben den allgemein geltenden baugestalterischen Festsetzungen eine Zeltdachform für die "Wächter" vorgesehen ist, um die städtebauliche Bedeutung der Gebäude hervorzuheben.

2.22 Reine Wohngebiete

2.3 Grünordnung

2.31 Öffentliche Grünflächen

Herausragendes Element der Grüngestaltung ist der das Plangebiet begrenzende Landgraben mit seinen anliegenden Grünflächen/Dauerkleingärten und Wanderwegen auf Lübecker Seite. Grundsätzlich ist vorgesehen, aufgrund der Bedeutung des Landgrabens als Boden- und Kulturdenkmal alle Planungen in enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck durchzuführen.

Durch eine starke Durchgrünung der Neubauf Flächen soll hier nun auch auf Stockelsdorfer Seite ein Äquivalent erfolgen. Vorgesehen ist neben einer Überstellung des Straßenraumes mit Großgrün eine in den Siedlungsbereich hineinragende Grünfläche, die sowohl Spieleinrichtungen als auch einem Grabenlauf zum "Landgraben" aufnehmen soll. Vorgesehen ist unter anderem die Anpflanzung von Obstbäumen um Ansiedlungsmöglichkeiten für den Eisvogel anbieten zu können. Bei den oben genannten Baumpflanzungen im Straßenraum ist auf eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern, bzw. deren unterirdischen Versorgungsanlagen zu achten, ggf. sind diese durch Schutzmaßnahmen (Beton- u. Kunststoffplatten usw.) zu sichern. Die angestrebte Gewässerführung soll neben den ökologischen Belangen, einen Fortfall des vorhandenen Grabens im Bereich der Reihenhausanlage Beethovenstraße ermöglichen, da dieser weder bautechnisch noch naturnah gestalterisch, heutigen Ansprüchen gerecht werden kann. Ergänzt werden die öffentlichen Parkanlagen durch einen Grünstreifen entlang der Gemeindegrenze/des Landgrabens. Der so entstehende Uferschutzstreifen soll weder für die Anlieger noch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Hierzu ist eine Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen, die eine naturbelassene Ufervegetation, z.B. Erlenbruchwald, vorsieht. Der Pflegeaufwand, nach Anlage der Gehölze, ist dementsprechend auf ein Minimum zu beschränken.

Die zusätzlich gewonnenen Flächenanteile für den Landgraben erlauben neben der oben angesprochenen Bepflanzung auch eine Umgestaltung der jetzt zu steilen Uferböschungen sowie eine Verbesserung der Oberflächenwasserführung durch die Anlage naturnah gestalteter Regenrückhaltebecken. Hierzu ist mit der ebenfalls betroffenen Hansestadt Lübeck eine gemeinsame Planung durchzuführen, die über den hier vorliegenden Geltungsbereich hinaus die Gesamtsituation aus den Themenbereichen der Umwelt und der Naherholung betrachten sollte.

Der in Anlehnung an das Landschaftspflegegesetz (§ 40) wünschenswerte Erholungsschutzstreifen kann aufgrund der innerörtlichen Lage und der beengten Bestandsituation nicht eingehalten werden. Insgesamt jedoch erreicht das vorliegende Konzept eine wesentliche Verbesserung der derzeitigen ökologischen Situation (vgl. auch Anlage Grünordnungsplan).

2.32 Private Grünflächen und Anpflanzungen

Ergänzt werden die Grünflächenausweisungen durch ein Pflanzgebot im rückwärtigen Bereich der vorgesehenen Hofgruppenbebauung, um die introvertierte Gebäudestellung, -bezogen auf den Angerraum-, zu unterstreichen (vgl. auch Anlage Grünordnungsplan).

3.0 Versorgung

3.1 Wasserversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Stockelsdorf wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8/2 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

3.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Stockelsdorf wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen.

* Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle Pönitz durchzuführen.

* Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.

* Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

3.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt zentral (Erdgas) über das Leitungsnetz der Gemeindewerke Stockelsdorf. Die für die Versorgung des Baugebietes erforderlichen Flächen für die Rohrleitungen werden bei der Realisierung des Bebauungsplanes freigehalten. Sollten Flächen für notwendige Druckminderstationen erforderlich werden, erfolgt eine Abstimmung mit dem Eigenunternehmen der Gemeinde rechtzeitig.

4.0 Entsorgung

4.1 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Stockelsdorf besitzt keine eigene zentrale Abwasserbeseitigung, die Klärung der Abwässer erfolgt über das Zentralklärwerk Warthestraße der Stadt Lübeck. Die derzeitige Kapazität der Anlage ist ausreichend, dementsprechend wird das Plangebiet an das bestehende Netz angeschlossen.

4.2. Beseitigung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet, wobei die geplante neue Grabenanlage eine Rückhaltefunktion übernehmen kann und damit zu einer Regenwassernutzung beiträgt. Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 35 LWG bzw. 7 WHG einzuholen. Für die Zukunft sollte auch eine Behandlung des Regenwassers der Verkehrsflächen vorgesehen werden.

4.3. Feuerschutz-Einrichtungen

Der Feuerschutz in Stockelsdorf ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Die Bereitstellung der notwendigen Löschmittel und technischen Einrichtungen erfolgt gem. Arbeitsblatt W 405, die zur Brandbekämpfung notwendige Menge Löschwasser kann gem. Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 zur Verfügung gestellt werden.

4.4 Müllentsorgung

Für das Plangebiet sollten neben der privaten Müllentsorgung auch Flächen zum Aufstellen von Containern und Verstoffsammlungen vorgesehen werden. Aufgrund von möglichen Störungen durch Benutzer und Entsorgungsfahrzeuge wird ein Standort im Bereich des Parkplatzes/Einmündung Ahrensböckerstr. vorgeschlagen, eine Festsetzung erfolgt nicht um örtliche Gegebenheiten in die Abfallverwertung mit einbeziehen zu können, grundsätzlich erfolgt die Wertstoffsammlung an gleicher Stelle wie die Müllabfuhr. Aufgrund der schwierigen topographischen Lage der Wendeanlage im Bereich des Landgrabens, erfolgt eine Abstimmung der Randausbildung der Verkehrsanlage im Rahmen der Ausführungsplanung.

5.0. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet für den Bau der Erschließungsanlagen und für die Anlage der Grünflächen erforderlich.

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen (Paragraph 45ff, 80ff u. 85ff BauGB) Anwendung.

6.0. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr.8/2 der Gemeinde Stockelsdorf entstehenden Erschließungskosten werden wie folgt ermittelt:

6.1 Umfang des Erschließungsaufwandes (Paragraph 128 BauGB) für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen.

(Da die Erschließungsplanung und die Grundstücksverhandlungen derzeit noch nicht abgeschlossen sind, erfolgt eine Kostenübersicht erst bei der Auswertung des Ausschreibungsergebnisses. Dies wird dann unverzüglich nachgetragen).

a.) Erschließungsflächen mit Fußwegverbindungen ca.....DM

b.) Öffentliche Grünfläche ca.....DM

Die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung, Beleuchtung sowie Begrünung

a.) Erschließungsflächen mit Fußwegverbindungen ca.....DM

b.) Öffentliche Grünfläche ca.....DM

6.2 Kostenverteilung gemäß Erschließungssatzung

Gesamtkosten ca.....DM

Erschließungsbeiträge ca.....DM

Gemeindeanteil 10% ca.....DM

6.3 Finanzierung und vordringliche Maßnahmen

Die Finanzierung erfolgt durch Entnahme aus der allgemeinen Rücklage.

Besondere Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes sind im Bereich der Erschließung des Gebietes erforderlich. Hierbei wird derzeit nicht davon ausgegangen, daß ein Umbau der Ahrensböckerstraße, -Linksabbiegespur-, notwendig ist und kostenmäßig zu berücksichtigen wäre.

6.4. Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Die Kanalkosten werden von der Gemeinde umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Stockelsdorf am .28.06.1993.... gebilligt.

Stockelsdorf, den .28.07.1993....

~~Der Bürgermeister~~

2. Stellvertreter
des Bürgermeisters

Wolfgang Kell



GRÜNORDNUNGSPLAN ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN 8 / 2 und 8 / 3 DER GEMEINDE STOCKELSDORF

ERLÄUTERUNGSTEXT

1. Inhalt

2. Grundsätze und Ziele
3. Bestand
 - 3.1 Lage und angrenzende Freiraumnutzungen
 - 3.2 Pflanzen- und Tierwelt
 - 3.3 Orts- und Landschaftsbild, Nutzbarkeit
4. Folgerung für die Planung
5. Planung
 - A Landgraben
 - B Öffentliche Grünflächen
 - C Straßen und Plätze
 - D Privatgrundstücke
 - E Hotelvorplatz und - Erschließung
6. Bilanz

2. Grundsätze und Ziele

Der gesetzliche Rahmen für den aufgestellten Grünordnungsplan sind das Baugesetzbuch (BauGB § 1 Absatz 5) sowie das Schleswig-Holsteinische Landschaftspflegegesetz (LPflegG § 2 und 6) . Danach sind für das B-Plangebiet folgende Grundsätze anzuwenden:

- > Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- > Berücksichtigung der Freizeit- und Erholungsbelange
- > Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- > Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aus den allgemeinen Formulierungen der Naturschutzgesetzgebung sind für Stockelsdorf einige Ziele zu übertragen:

- > Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Unterlassen von Beeinträchtigungen (Satz 1)
- > Schutz, Pflege und *Entwicklung* von Teilen von Natur und Landschaft in *besiedelten* Bereichen (Satz 2)
- > Erhalt und Vermehrung von Wasserflächen, Schutz vor Verunreinigungen von Gewässern sowie die Wiederherstellung der natürlichen Selbstreinigungskraft (Satz 6)

> Einfügen baulicher Anlagen in Natur und Landschaft

Gemäß Umweltbericht Ostholstein 1991 sollen bei der Bauleitplanung durch Instrumente der Landschaftsplanung sichergestellt werden, daß

- die örtlichen Erfordernisse des Naturschutzes eingebracht,
- Gewässer, Topographien, Ortsränder, Straßen und Wege gestaltet,
- die Standortverträglichkeit der vorgesehenen Nutzung überprüft und
- Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes als entscheidendes Instrument zur Durchsetzung der genannten Ziele wird der exponierten Lage des B-Plangebiets am Landgraben und an der Stadtgrenze Lübecks Rechnung getragen.

3. Bestand

3.1 Lage und angrenzende Freiraumnutzungen

Das ca. 6 ha große B-Plangebiet ist Teil des Stockesdorfer Ortsrandes entlang des Landgrabens. Davon sind noch 2 ha geschlossene Freifläche auf einem ausgeprägten Hang. An diese reichen einerseits Mischflächen mit Gewerbebauten, andererseits Wohngebiete mit Einzel- und Reihenhäusern heran. Die umliegenden kleinteiligen Freiflächen sind durchweg Ziergärten, die Erschließungsstraßen sind ausgebaut und wenig begrünt. Die Ufer des Landgrabens nördlich des Plangebiets werden privat genutzt und gestaltet. Das Stockesdorfer Gebiet wurde hier bis an die Lübecker Stadtgrenze geschlossen bebaut.

Dagegen grenzen auf Lübecker Gebiet Grünanlagen, Kleingärten und landwirtschaftliche Flächen an den Graben.

Im Bereich des verrohrten Grabens im Süden hinter der ehemaligen Marzipanfabrik entstand ein Grenzwäldchen sowohl auf Stockesdorfer als auch Lübecker Gebiet, das somit ein Spielplatzgelände einrahmt.

3.2 Pflanzen- und Tierwelt

Die verbliebene Freifläche wurde bis 1991 als Weide genutzt. 1992 fiel das Grünland nach Lösung des Pachtvertrages brach. Um die Fläche herum führt ein Graben, der zwei unterschiedliche Abschnitte aufweist. Der obere ist mit Heckenrelikten aus Hasel (*Corylus avellana*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) bewachsen. Die Hecke ist durch mangelnde Verjüngung, Zäunung und Tritt beeinträchtigt. Mehrere Hainbuchen haben eine stattliche Größe ($d \sim 50 \text{ cm}$, Höhe $\sim 10 \text{ m}$) erreicht. Diese langsam wachsenden Bäume sind schutzwürdig, da sie Charakterbäume des Naturraumes, aber in der freien Landschaft und besonders in Ortslagen selten geworden sind. Neben Reihenhausbäumen schließt an den offenen Graben ein verwilderter Garten, der neben Ziersträuchern und Fichten auch Obstbäume aufweist.

Der untere Abschnitt des Zulaufs ist verrohrt. Der Verlauf wird von einzelnen baumartigen Hainbuchen markiert, die vermutlich Reste einer früheren Hecke sind. Die Verrohrung stellt eine Unterbrechung der Ausbreitungsmöglichkeiten für den Landgraben bewohnende Organismen dar. Eine weitere Einleitung von Oberflächenwasser in den Landgraben erfolgt durch ein Rohr von der Ahrensböcker Straße her.

Die Sohle des Landgrabens liegt im Bereich der Grünlandbrache 1 Meter unter Flur. Die Ufer sind mit einem für Wiesengräben typischen Uferstaudensaum aus

Epilobium hirsutum	Zottiges Weidenröschen
Calystegia sepium	Zaunwinde
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Symphytum officinale	Beinwell
Brennnessel	Urtica dioica

u.a. bewachsen.

Durch Nährstoffeintrag und Gewässerausbau findet eine Nivellierung zugunsten von Brennnesselfluren und Gierschsäumen statt. In jüngerer Zeit wurden in die Böschung Roterlen gepflanzt. Die Qualität des Biotops Fließgewässer, das hier äußerlich noch naturnah erscheint, wird durch Einleitung belasteten Oberflächenwassers und Beeinträchtigungen durch Ausbau und Uferschäden im benachbarten Ober- und Unterlauf verringert (vgl. Fotos 1 + 2).

Zum Gelände der ehemaligen Marzipanfabrik hin ist der Graben tief in das Gelände eingeschnitten (ca. 2 m), hinter der Fabrik selbst wurde er verrohrt. Auf einem Streifen von 20 Metern Breite und 100 Metern Länge über dem verschütteten Graben entwickelte sich stattdessen ein Wäldchen aus

Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Eiche
Salix spec.	Baumweiden
Sambucus nigra	Holunder u.a.

Während die einzelnen Biotop-elemente Hecke, Uferstaudensaum, Fließgewässer, Garten- und Grünlandbrache für sich keine hochwertige Eigenschaften mehr aufweisen (Ausstattung, Vielfalt, Seltenheit), ist die Kombination jedoch noch potentiell wertvoll als Lebensraum für Wirbellose, Kleinsäuger, Amphibien und Vögel.

Dieser Wert hängt jedoch auch von dem bestehenden Biotopverbund ab, der durch den Landgraben und die umgebenden Gärten und Freiflächen bestimmt wird. Im Süden wird der Verbund durch Bebauung und Straßen völlig gestört. Richtung Norden gewähren die Lübecker Freiflächen entlang des Landgrabens die Verbindung bis hin zum waldartigen Vorwerker Friedhof und strukturreichen Freiflächen Grünland, Hecken, Gartenbrachen) auf Stockelsdorfer Gebiet.

Die naturfernen Ziergärten fördern die heimische Tier- und Pflanzenwelt nur in geringem Maße.

zu Seite 3



Fotos 1 + 2 : beeinträchtigungende Nutzung und Gestaltung des Landgrabenufers durch Anlieger



3.3 Orts- und Landschaftsbild

Durch die unbebaute Koppel wird die bewegte Topographie entlang des Landgrabens deutlich ablesbar. Das Gelände steigt von 10 auf über 16 Meter ü.N.N. an. Die Freiflächen am Landgraben werden durch die geschlossene Bebauung an der Ahrensböcker und Segeberger Straße von den belebten Straßenräumen getrennt, sodaß sich dem Fußgänger und Radfahrer fast unvermutet ein ruhiger landschaftlich reizvoller Raum öffnet, der durch das Stockelsdorfer Grünland eine zusätzliche Weite bekommt. Durch die anschließenden Lübecker Grünanlagen erscheint die Koppel nicht als Baulücke, sondern als Landschaftsbestandteil.



Foto 3: Weide am Landgraben im Frühjahr ' 92

Die Erleb- und Nutzbarkeit ist jedoch nur durch Ausstattungen der Lübecker Grünanlage möglich. Wegebeziehungen in Stockelsdorfer Wohngebiete und zur Ahrensböcker Straße fehlen. Es bildet sich bereits ein Trampelpfad mitten durch die Freifläche heraus.

Die möglichen Ausblicke von angrenzenden Wohnhäusern werden nicht genutzt, die Situationen mit Gräben und Bachlauf werden nicht in die Gestaltung der Gärten einbezogen (vgl. Foto 1 + 2).

Der Gebäudebestand der ehemaligen Marzipanfabrik einschließlich dem gesonderten Flachdachgebäude beeinträchtigen das Ortsbild mit der Landgrabensituation stark. Auch vom Straßenraum her verlangt diese Stelle als Tor zu Stockeldorf Betonung und Ablesbarkeit. Der Zugang zum Landgraben erscheint derzeit als Zufallsprodukt, der Raum der traditionellen Wegekreuzung ist für Fußgänger kaum zu nutzen.

4. Folgerungen für die Planung

Um eine Bebauung einer Freifläche am Landgraben aus landschaftsplanerischen Sicht beurteilen zu können, muß der gesamte Grabenabschnitt zwischen Mori und Bad Schwartau betrachtet werden. Dies geschah bereits im Zusammenhang mit einer neuen Flächennutzungsaufstellung. Der Landgraben stellt keinen zusammenhängenden Grünzug mehr dar, sondern wird teilweise durch Privatgärten überformt und sogar verrohrt und überbaut. Daraus ergeben sich zwei Schwerpunktbereiche, in denen zugunsten des Naturhaushalts Flächen am Landgraben von einer Bebauung freigehalten werden und entsprechend entwickelt werden sollten. Der isoliert liegende 200 Meter lange Abschnitt im B-Plangebiet läßt dagegen eine Bebauung zu. Dabei ist es jedoch notwendig, eine Pufferzone von +/- 10 Metern entlang der Uferlinie auszuweisen, die in die öffentliche Hand übergehen muß.

Eine Bebauung des Hanges bedeutet den Verlust von 2 ha Grünland. Ein Ausgleich, etwa die Umwandlung einer nahen Ackerfläche ist nicht möglich. Es muß daher eine Ausweisung von Grünflächen erfolgen, die den Erhalt bestehender Elemente, eine Aufwertung durch naturnahe Gestaltung und eine sinnvolle Verknüpfung gewährleistet.

Die einhergehenden Versiegelungswirkungen müssen durch Schutz und Entwicklung eines biologisch aktiven Grabenufers als 10 - 20 Meter breite Zonen und Regenwasserrückhalt gemindert werden.

Künftige Gebäude am Hang sind stark exponiert und werden das Ortsbild stark verändern und prägen. Es ist daher wichtig, eine dem Gelände gerecht werdende und ansprechende Architektur zu wählen. Eine Einbindung kann nur durch Großbäume und Betonung der Grabensituation erfolgen. Die wohltuende optische Wirkung der Koppel für Spaziergänger kann durch tatsächliche Angebote ersetzt werden: Wegeverbindungen, Flächen für Spiel und Aufenthalt, begrünte Straßen und Plätze, Anreicherung mit Landschaftselementen.

Die Neuordnung des Fabrikgeländes ist eine Chance für ein besseres Ortsbild am >Tor< zu Stockelsdorf. Abriß und Erdarbeiten ermöglichen den Neubau eines Grabens, sodaß der Landgraben entrohrt werden kann. Das Wäldchen im Bereich der Verrohrung ist dabei zu erhalten.

5. Planung

A Landgraben

Für die Maßnahmen werden 3 Abschnitte unterschieden:

Im Hotelbereich A1 ist der Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln. Der Abriss der tiefen Fabrikgebäude und die Lage des geplanten Hotels ermöglichen eine Neugestaltung der Landgrabensituation. Zwischen der bestehenden und der geplanten Gebäudekante liegen 5 bis 10 Meter, die zugunsten des Landgrabens genutzt werden können. Zwischen dem Fußweg

von der Segeberger Straße zu den Grünanlagen (an dem die Rohrleitung verläuft) und der derzeitigen Rohrmündung wird das Wasser in einem neu zu bauenden Bett offen direkt am Gebäudeflügel entlang geführt. Der Graben kann hier architektonisch in das Konzept des Hotelbaus einbezogen werden. Der parallel verlaufende verrohrte Abschnitt wird somit um ca. 90 Meter verkürzt, auf dieser Länge entwidmet und geschlossen. Gegebenenfalls können auch Wasserflächen durch Staumaßnahmen entstehen.

Im mittleren Teil A 2 wird der Gehölzstreifen fortgesetzt, um den Bachlauf zu markieren und ein optisches Gegengewicht zur Villenbebauung zu schaffen. Die Gehölz-Zusammensetzung (s. Liste auf dem Kartenteil) entspricht einem landschaftsgerechten, naturnahen Biotopelement in einer Bachaue.

Der 3. Abschnitt A 3 soll flache Teiche zum Auffangen herbeigeführten Oberflächenwassers aufnehmen. Die gehölzarme Ausstattung dient zum einen als Lebensraum lichtbedürftiger Stauden- und Grasfluren (z.B. Uferstaudensäume), zum anderen der optischen Öffnung der Räume. Mit einer Holzbrücke wird eine deutliche Verbindung zum Lübecker Wegenetz geschaffen.

B Grünflächen

Die mit B 1 bezeichnete Grünfläche gliedert das Neubaugebiet, nimmt einen baumbestandenen Weg und den umgeleiteten Graben auf, wird durch heimische Waldmantelgehölze naturnah gestaltet und soll mit Spiel- und Ruheangeboten ausgestattet werden.

Im Bereich des Supermarktes B 2 entsteht ein sichtbarer und begrünter Weganschluß. Das Betriebsgelände hinter dem Gebädetrakt wird aus klimatischen Gründen mit Bäumen überstellt. Der Gehölzbestand des ehemaligen Gartens wird erhalten und ergänzt, sodaß sowohl eine Pufferzone zwischen Wohn- und Gewerbebebauung als auch ein Refugium für Tiere und Pflanzen entsteht.

Das öffentliche Rahmengrün B 3 soll den Erhalt bestehender Bäume, Sträucher und der Grabenstrukturen (= temporäre Kleingewässer) sowie die Anlage eines ausreichend stabilen Heckengürtels sicherstellen.

Die extensive Nutzung als sporadisches Spielgelände ist möglich.

C Straßen und Plätze

Die platzartige Situation an der Ahrensböcker Straße (C 1) wird zur Betonung und Raumbildung durch Hecken - geschnittener Flieder - begrenzt. Nach Möglichkeit sind vorhandene Obstbäume zu erhalten und durch eine gepflanzte Reihe zu ergänzen. Dieser Zufahrtbereich wird wie die übrige Erschließungsstraße durch zu pflanzende Winterlinden gekennzeichnet.

In den Parkstreifen der Erschließungsstraße (C 2) werden Winterlinden gesetzt, die den Straßenverlauf markieren, zur Eigenart des Ortsbildes und zu den notwendigen, positiven Wirkungen einer Begrünung beitragen. Die Baumscheiben (mindestens 2,5 x 5 Meter) sind mit Gras einzusähen (Mahd

1-2 x / Jahr). Die Befestigung der Stellplätze erfolgt durchlässig aus Pflaster mit breiten Fugen oder Rasengitterstein.

Der exponierte Platz auf dem Hügel erhält 2 Solitärbäume, die Bergahorn oder Kastanien sein können. Der nur sporadisch befahrene Innenkreis erhält eine "weiche" und grüne Befestigung aus Schotterrasen. Der Fußweg zur Beethovenstraße wird von einer Laubholzhecke begrenzt

D Privatgrundstücke

Die Hanggrundstücke mit Villenbebauung (D 1) erhalten als Abgrenzung zur Straße und zu den teilweise gewerblichen Grundstücken im Westen Hecken, die freiwachsend oder geschnitten sein können. Die Baumpflanzungen aus heimischen hochwachsenden Laubgehölzen gliedern den Raum und tragen zu einem parkartigen Charakter des Geländes bei.

Die hofartige Situation D 2 ist nach einem zusätzlichen Gestaltungsplan gärtnerisch zu gestalten. Wichtig ist eine Schutzhecke und die Pflanzung von mindestens 10 Laubbäumen, die mit den Bäumen auf D 1 eine Verbindung zum Landgraben herstellen.

Für die Gestaltung der Privatgärten wird dringend empfohlen, Obst- und Laubgehölze sowie Blütenstauden zu verwenden. Insbesondere höherwachsende Koniferen würden das Ortsbild am Landgraben stören.

E Hotelvorplatz und Erschließung

Gezielte Baumpflanzungen sollen der besonderen Zusammensetzung des Hotelkomplexes gerecht werden und die Architektur ergänzen sowie Versiegelung und Verkehr des extremen Standortes ertragen und entgegenwirken. So ist eine ordnende Baumreihe vorgesehen, am Gebäudeflügel und vor dem Turm dagegen besondere Eigenarten aufweisende Robinien (Wuchs, Blüten, Stadtklimaresistenz).

Das erhaltene Gebäude der Marzipanfabrik könnte durch aufragende Pyramidenpappeln markiert werden, die zudem den Weg zu den Dependancen weisen. Da die Erschließung über einen schmalen Streifen abgewickelt werden muß, ist die Anpflanzung eine Empfehlung, deren Realisierung von den technischen Gegebenheiten beeinflusst wird. Weitere Begrünungen des Erschließungswege erfolgen durch eine Fliederhecke und eine solitäre Kastanie in der Biegung.

6. Bilanz

Bäume:

Bestehende Bäume, insbesondere Hainbuchen bleiben erhalten und werden in naturnahe Landschaftselemente integriert. Dazu kommen umfangreiche Baumpflanzungen, die standortgerecht und zumeist heimisch sind.

Hecken/ Wald:

Die beiden Heckenelemente entlang der Gräben bleiben erhalten und werden großzügig ergänzt, sodaß sie sich teilweise auch waldartig entwickeln können. Zu den breiten freiwachsenden naturnahen Gebüschern kommen an Grundstücks- und Weggrenzen gärtnerische Hecken, die traditionell in Dorflagen Verwendung finden.

Grünland:

Die Lebensgemeinschaften der Wiesen und Weiden gehen durch das Vorhaben verloren. Anstelle eines Ausgleichs ist der Ersatz durch Entwicklung naturnaher Biotoptypen wie Hecken, Laubbäume, Sukzessionsflächen und Gewässer geplant.

Gärten:

Der in den Grünzug integrierte Garten kann durch extensive Pflege und behutsame Ergänzung ein Refugium für Tier- und Pflanzengemeinschaften werden. Die Zusammensetzung einiger Privatgrundstücke wird durch festgesetzte Grenzhecken und Baumgruppen zur Einbindung und Raumbildung tangiert; die Gehölzverwendung in den übrigen Privatgärten ist eine Empfehlung.

Fließgewässer:

Der Landgraben bleibt im wesentlichen in der derzeitigen Ausbildung erhalten. Seine Situation wird durch Ausweisung ungenutzter Pufferzonen mit aktiver naturnaher Vegetation verbessert (Erosionsschutz, Festlegung von Nährstoffen, Beschattung). Zugeleitetes Oberflächenwasser wird zuvor behandelt. Der verrohrte Abschnitt hinter der Fabrik wird durch einen offenen Graben ersetzt. Der teilweise verrohrte Zulauf wird umgeleitet , sodaß ein neues offenes Gewässer entsteht.

Kleingewässer:

Das Gebiet ohne stehende Gewässer wird durch neue Kleingewässer bereichert: 2 flache Teiche parallel zum Landgraben sowie temporäre Kleingewässer durch nur teilweises Verschütten des Grabens vor den Reihenhäusern.

Böden:

Die weitgehende Überbauung bisheriger Wiesenflächen kann nicht ausgeglichen werden. Verringert wird die Versiegelungswirkung durch Stabilisierung des Landgrabens, Anlage von Regenwasser-rückhaltebereichen und möglichst geringe Befestigungsgrade. In diesem Zusammenhang sollten alle Entsiegelungsmöglichkeiten im Umfeld des Plangebiets geprüft werden (z.B. Anlage durchlässiger Stellplätze, schmale Straßen, wassergebundene Wege).

Orts- und Landschaftsbild:

Das durch das Fabrikgebäude beeinträchtigte Ortsbild wird an dieser Stelle grundlegend verändert und in positiver Weise Eigenart und Charakter bekommen. Die Freiflächen mit bisher ländlicher Ausstrahlung werden zu einem städtisch geprägten Ortsrand, der durch sensible, der Topographie angepaßte Architektur und großzügige Eingrünung interessant und positiv wirken kann. Die Erlebbarkeit der Landgrabensituation wird verstärkt.

Wohn-/ Erholungsqualität:

Für die Bewohner des Plangebiets sowie der benachbarten Bereiche wird sich die Wohn- und Erholungsqualität deutlich erhöhen, da vorhandene und geplante Grünflächen erschlossen werden und vielfältige Landschaftselemente entstehen und miteinander verbunden werden.