

Begründung
zur 2.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 "Peermoor"
der Gemeinde Lüdersdorf

Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat am 18.10.1994 den Bebauungsplan Nr.5 "Peermoor" als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der oberen Verwaltungsbehörde liegt vor. Der Bebauungsplan ist noch nicht bekanntgemacht/wirksam. Die 2.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird erst mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr.5 "Peermoor" wirksam.

Planungsanlaß

Aufgrund der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt soll die Anordnung der Reihenhausesgrundstücke innerhalb des "Quartiers Peermoor" geändert werden. Planungsanlaß ist die Befristung der Sonderförderung für Wohnungsbauinvestitionen bis Ende 1996. Die Förderung gilt nicht für selbstgenutztes Wohneigentum. Sie wirkt sich daher im Bereich der Einzelhausbebauung kaum, im Reihenhauses- und Geschosswohnungsbau jedoch in hohem Maße investitionsanregend aus. Es ist folglich davon auszugehen, daß die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken rel. stetig bleiben wird, während die Nachfrage nach Grundstücken für Reihenhäuser ab 1997 stark zurückgeht. Es bietet sich daher an, den Bebauungsplan Nr.5 "Peermoor" in 2 Abschnitten durchzuführen, um möglichst schnell Baugrundstücke für Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau bereitzustellen. Die Anzahl der Reihenhäuser soll im 1. Abschnitt (südlich der Straße G "Boulevard") und insgesamt erhöht werden, die Reihenhäuser im 2.Abschnitt entfallen.

Bestand und Lage des Gebietes

Die Geltungsbereich der 2.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 umfaßt die Blöcke P6 - P11 und P14 - P18.

Planaussagen

Im Bebauungsplan Nr.5 "Peermoor" sind Reihenhausesgrundstücke an unterschiedlichen Standorten zwischen der Einzel- /Doppelhausbebauung angeordnet. Die unter dem Aspekt der Sonderförderung erwünschte Konzentration von Reihenhäusern ist nur im Block P7 möglich, der mit der 2.vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes entsprechend geändert werden soll¹. Parallel dazu werden die Reihenhausesbebauungen in den Blöcken P14 - P16 in Einzel- und Doppelhausbebauung umgewandelt.

Die Anzahl der zulässigen Wohnungen steigt insgesamt unwesentlich um 16 Einheiten. Wegen der höheren Grundstückspreise für Reihenhausesgrundstücke ist ein Mehrerlös für die Gemeinde Lüdersdorf in einer Größenordnung von ca. 70 TDM zu erwarten. Durch die Teilung in zwei Bauabschnitte kann die Erschließung zeitnah zum Verkauf der Grundstücke erfolgen, d.h. die Einfamilienhausgrundstücke in Teilabschnitt 2 werden erst erschlossen, sobald hierfür Nachfrage besteht.

Im Zuge der Neuordnung ergeben sich verschiedenen Änderungen der Bau- und Nutzungsgrenzen, der Stellplatzanordnung und der Straßenverkehrsflächen. Hervorzuheben ist hier

- die Umwandlung der Gehrechte in Straßenverkehrsflächen (vgl. B-Plan Nr.3), Wegen der Verkehrssicherungspflicht und aus gestalterischen Gründen soll auf Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit verzichtet werden.
- die Neuordnung der öffentlichen und privaten Stellplätze sowie die Festsetzung eines Wendeparkplatzes mit öffentlichen Stellplätzen am Nordende der Planstraße D (Müllabfuhr). Entlang der Planstraße D wird darüberhinaus der Bau von Carports entlang der Straße als Sichtschutz empfohlen.
- die Anordnung von Senkrechtparken und von Gemeinschaftsstellplätzen an der Planstraße E
- die Begradigung der Grundstücksgrenzen im südlichen Teil des Blocks P10.

Verfasser: Dipl.Ing.H.-G.Mark, Lübeck, den 14.05.95

¹ Hinzuweisen ist hier jedoch auf die möglicherweise negativen Auswirkung der Konzentration von Reihenhäusern auf das Image des Quartiers/Gebietes.