

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 04.06 (52) - Beethovenstraße - in der Form der 4. Änderung - Teilbereich I -

Fassung vom 1.9.1975

Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 8 (2) BBauG aus dem am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15.7.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie aus der 31. Änderung dieses Planes entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I. S. 341)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.11.1969 (BGBl. I. S. 1237 und BGBl. I. 1969, S. 11)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. III, 213-1-3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9.2.1967 (GVOBl. S. 51)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVOBl. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9.12.1960 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung St. Lorenz, Flur 16 u. 17. Er wird begrenzt durch die Richard-Wagner-Straße, Pfitznerstraße, Schönböckener Straße, die nordöstliche Grenze des Grundstücks Schönböckener Straße 35, 35 a und eine gedachte Linie, die im Abstand von 65 m zu den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Händelweg 1 - 5 verläuft.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

An den Straßen Richard-Strauss-Ring, Richard-Wagner-Straße, Pfitznerstraße, Schönböckener Straße befinden sich überwiegend 2-geschossige Reihenhäuser in Zeilenbauweise.

Das Gebiet ist als WA-Gebiet anzusehen. Die Grundstücke Richard-Wagner-Straße 6 und 8 sind bisher unbebaut geblieben und im bisherigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung ist bisher der Bebauungsplan 04.06 - Beethovenstraße - rechtsverbindlich. Die bisher im Geltungsbereich des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen sollen unwirksam werden. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Anlaß der Planänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird durchgeführt, um der in diesem Gebiet sich abzeichnenden Tendenz zur Nutzungsänderung vom Gewerbegebiet in Wohngebiet zu entsprechen. Diese Entwicklung wird positiv bewertet, da hierdurch die Qualitäten des umgebenden Wohngebietes verbessert werden, in dem das Gewerbegebiet als Enklave liegt. Dieser Plan soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

3.4 Planinhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes einschließlich seiner bisherigen Änderungen, soweit er nicht durch die vorliegende 4. Änderung* aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung und im Text der Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

*Teilbereich I

3.5 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

3.5.1 Wohnnutzung

Die günstig zum Zentrum und zu sonstigen, ausreichend vorhandenen Versorgungseinrichtungen gelegenen Flächen sollen zur Errichtung von Geschosswohnungen (ca. 130 WE) entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des geänderten Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für die Bebauung an den Straßen Richard-Strauss-Ring, Richard-Wagner-Straße, Pfitznerstraße und Schönböckener Straße ist eine Erhaltung des baulichen Bestandes vorgesehen.

3.5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Eine Kindertagesstätte für ca. 60 Kindertagesplätze wird auf dem Dach der 2-geschossigen Parkpalette im noch zu überplanenden Teilbereich II der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

3.5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des bebauten Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, die der bisher

unbebaut gebliebenen Flächen über die Verlängerung des Richard-Strauss-Ringes. Der ausgebaute Teil des Richard-Strauss-Ringes soll durch Verbreiterung dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angepaßt werden.

Es ist beabsichtigt, die im Planbereich durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen durch entsprechenden Vertrag Dritten zu übertragen.

3.5.4 Park- und Stellplätze

Innerhalb des Planbereiches sind ca. 65 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Die Stellplätze für die Geschoswohnungen sind als Gemeinschaftsgaragen im noch zu überplanenden Teilbereich II der Bebauungsplanänderung in einer 2-geschossigen Parkpalette festgesetzt. Die Stellplätze für die Reihenhausbauung sind in Garagenhöfe zusammengefaßt.

3.5.5 Kinderspielplätze

Ein vorhandener öffentlicher Kinderspiel- und Tummelplatz ist in ausreichender Größe im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan O4.03 - An der Stadtfreiheit - festgesetzt. Dieser Spielplatz soll in seiner Ausstattung verbessert werden. In diesem Änderungsbereich ist ein ca. 600 m² großer Kinderspielplatz an der Pfitznerstraße ausgewiesen.

Für jeden Einwohner im Einzugsbereich der Tummel- und Kinderspielplätze stehen 3 m² Spielplatzfläche zur Verfügung.

3.6 Immissionsschutzmaßnahmen

Durch die geplante Zwischenschaltung der 2-geschossigen Parkpalette wird eine Schallpegelminderung von 11 dB (A) erreicht, so daß der im WA-Gebiet zulässige Wert von 55 dB (A) eingehalten wird.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Außerdem sind Umlegungen gem. §§ 45 ff., Grenzregelungen gem. §§ 80 ff., bei einigen Grundstücken hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

4.1 Entschädigung

Sofern sich aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

4.2 Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen Richard-Strauss-Ring, Richard-Wagner-Straße, Pfitznerstraße und Schönböckener Straße sind Schmutzwasserleitungen, Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden. Im Richard-Strauss-Ring müssen die Leitungen für Gas und Wasser verstärkt werden.

In der geplanten Verlängerung der Straße Richard-Strauss-Ring sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon vorgesehen. Zur Aufnahme des auf den geplanten Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers sind Stauleitungen innerhalb des Grundstücks durch den Bauträger zu schaffen.

6. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entstehen

a) Straßenbau

1. Verbreiterung Richard-Strauss-Ring	DM	86.500.--
2. Verlängerung Richard-Strauss-Ring	DM	246.500.--
3. Parkplätze Richard-Wagner-Straße	DM	87.000.--
	DM	<u>420.000.--</u>

Die Hansestadt Lübeck trägt gemäß Erschließungssatzung 10 % der Kosten für den Ausbau (Verlängerung) des Richard-Strauss-Ringes (10% von DM 246.500.-- = DM 24.650.--). Sollte es zu einer Beschlußfassung über die Satzung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach dem Kommunalen Abgabegesetz (§ 8 KAG) kommen, dann trägt die Hansestadt Lübeck von den angeführten Kosten für die Verbreiterung des Richard-Strauss-Ringes und für die Anlegung der Parkplätze an der Richard-Wagner-Straße nur den in der Satzung festzulegenden Anteil am Erschließungsaufwand, im anderen Fall den gesamten Aufwand.

b) Gasversorgung	DM	50.000.--
c) Wasserversorgung	DM	52.000.--
d) Stromversorgung		
1. Kabelnetz	DM	94.000.--
2. Trafostationen	DM	90.000.--

Lübeck, den 1.9.1975
Me/Za/Cu/H.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrage



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]