

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 16 -- Marlesgrube--Dankwartsgrube --
2. Änderung

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Lübeck, Gemarkung Lübeck, Innere Stadt, Flur 51, 54, 56, 57, südlich der Straße Marlesgrube, westlich der Straße Pferdemarkt und nördlich der Straße Dankwartsgrube.

Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Marlesgrube 1 bis 45,
Pferdemarkt 2 bis 8 und
Dankwartsgrube 2 bis 30.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen Marlesgrube, Pferdemarkt und Dankwartsgrube befindet sich überwiegend 3-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise, auf dem Grundstück Dankwartsgrube 14 - 22 befindet sich von der Straße zurückgesetzt das 6-geschossige Gebäude der Gewerbeschule I Lübeck.

Die Häuser Dankwartsgrube 26 und 30 stehen unter Denkmalschutz.

Das Gebiet ist als Kerngebiet anzusehen.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Marlesgrube, Pferdemarkt und Dankwartsgrube erschlossen.

In den Straßen des Geltungsbereiches sind Entwässerungsleitungen sowie Versorgungsleitungen für Elektrizität, Telefon, Wasser und Gas vorhanden.

Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befindet sich die städtische Gewerbeschule für konstruierende Berufe und eine private Frauenklinik.

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind noch der Bebauungsplan 16 -- Dankwartsgrube--Marlesgrube -- und seine 1. Änderung rechtsverbindlich.

4. Anlaß der Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgestellt, um die Nutzung für die Grundstücke Marlesgrube 17 bis 21 und

Dankwärtsgrube 2 bis 12 und 14 bis 13 neu festzusetzen. Anstelle der bisher ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, der Baufläche für ein öffentliches Gebäude sowie der Wohnbauten mit gewerblicher Nutzung soll zur Erweiterung des westlich angrenzenden Schulgrundstückes eine Fläche für den Gemeinbedarf - Schule - festgesetzt werden. Diese Erweiterung des Schulgrundstückes wird notwendig, um Auflagen des Kultusministers des Landes Schleswig-Holstein zu erfüllen, der die Bewilligung von Landesmitteln zum Schulneubau von der Erweiterung des Schulgrundstückes abhängig gemacht hatte. Im übrigen werden die Darstellung der Festsetzungen in der Planzeichnung auf den neuesten Stand gebracht und Art und Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke neu festgesetzt.

5. Planinhalt

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung, soweit er nicht durch die vorliegende 2. Änderung aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung der 2. Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit hat, voll berücksichtigt.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die bauliche Entwicklung und Nutzung der Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist für die nähere Zukunft als nahezu abgeschlossen zu betrachten.

Erschließung

Die vorhandenen Straßen genügen in ihrem jetzigen Ausbau den Anforderungen des heutigen Verkehrs. Die anliegenden Grundstücke sind ausreichend erschlossen.

6. Folgemaßnahmen

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. Andernfalls kann hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan sieht, falls ein freihändiger Erwerb nicht möglich ist, im wesentlichen eine Enteignung für die Grundstücke Dankwärtsgrube 10/2 und Dankwärtsgrube 10/3 sowie Dankwärtsgrube 12 und Dankwärtsgrube 24 bis 30 vor.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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.

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.

7. Kosten

Im Geltungsbereich der Planänderung entstehen der Hansestadt Lübeck keine Erschließungskosten. Durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf auf Privatgrundstücken erwachsen der Hansestadt Lübeck jedoch bei Ankauf dieser Grundstücke Kosten, die aus den Entschädigungsforderungen der Eigentümer entstehen.

Überschläglich ermittelte Kosten, die der Hansestadt Lübeck aus Entschädigungsforderungen der Grundstückseigentümer Dankwartsgrube 6 und 10 sowie Dankwartsgrube 24 bis 30 entstehen

Grunderwerb		
(DM 60,00 je qm) =	ca. DM	175.800,00
Entschädigung für Gebäude	ca. DM	678.200,00
	<hr/>	
zusammen	ca. DM	<u>854.000,00</u>

Bei der Entschädigung der vorhandenen Gebäude wurde davon ausgegangen, daß die zurzeit vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten und festen Werte mit Hilfe der Entschädigung annähernd wieder neu geschaffen werden können. Ein Teil der Kosten, die der Hansestadt Lübeck entstehen, können durch Eigennutzung der vorhandenen Gebäude wieder aufgebracht werden.

Lübeck, den 15. Dezember 1969

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Beauftragung
In Vertretung Im Auftrag

  
Senat Lübeck Dipl.-Ing.