

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 171 - Am Brink -

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung St. Jürgen, Flur 3 und 4. Östlich der Ratzeburger Allee, westlich der Hohelandstraße, südlich der Antonistraße und der Klosterstraße und nördlich der Straße Bei der Wasserkunst.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen Antonistraße, Bäckerstraße (Nordostseite), Hohelandstraße (Westseite), Klosterstraße und Strohkatenstraße befindet sich überwiegend 3- und 4-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise, an den Straßen Bäckerstraße (Südwestseite) und Am Brink (Nordostseite) überwiegend 2-geschossige Bebauung in geschlossener oder offener Bauweise.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) anzusehen. Die Flächen zwischen der Ratzeburger Allee und der Straße Am Brink sind unbebaut geblieben und als Marktfläche bzw. Grünfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Am Brink, Antonistraße, Bäckerstraße, Hohelandstraße, Klosterstraße, Strohkatenstraße und Ratzeburger Allee erschlossen. Die Ratzeburger Allee hat als Bundesstraße Nr. 207 überörtliche Bedeutung.

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

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind keine älteren städtebaulichen Pläne rechtsverbindlich.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches zu verbessern und die Rechtsgrundlage für die Neuordnung

der unbebauten Flächen zwischen der Straße Am Brink und der Ratzeburger Allee zu schaffen. (Grünflächen, Wochenmarkt). Diese Flächen sollen auch als Reserveparkflächen genutzt werden, wenn besondere Veranstaltungen einen erhöhten Parkplatzbedarf verursachen. Der Ausbau ist entsprechend vorgesehen. Der Bebauungsplan bildet auch die Rechtsgrundlage zur Schaffung eines Kinderspielplatzes zwischen der Hohelandstraße, der Bäckerstraße, der Antonistraße und der Klosterstraße. Der Bebauungsplan soll außerdem die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festsetzen.

## 5. Planinhalt

### Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die vorhandenen Straßen ist, soweit möglich, eine höhere bauliche Ausnutzung vorgesehen, um damit Anreiz zu privaten Sanierungsmaßnahmen durch Abbruch abgängiger und Neubau zeitgemäßer Gebäude zu geben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der bisher unbebaute Teil ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als Grünflächen bzw. Marktfläche vorgesehen.

### Erschließung

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sollen teilweise durch Verbreiterung und endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden.

### Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von ca. 7200 qm Grünfläche vorgesehen.

## 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. Fall erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Grenzregelung für die Grundstücke  
Am Brink Nr. 3,  
Bäckerstraße Nr. 4 und 19,

Enteignung für die Grundstücke  
Am Brink Nr. 9 (Teilfläche für Straßenverbreiterung),  
Bäckerstraße Nr. 9, 9 a (Teilfläche für Kinderspielplatz).

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

### 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.

### 7. Kosten

Grunderwerb aus Privatigentum für Verkehrsflächen und Grünanlagen	ca. DM	25.000.--
Ausbau der Verkehrsflächen und des Wochenmarktes	ca. DM	250.000.--
Ausbau der Grünanlagen einschl. Grasbetonlochsteinpflasterung	ca. DM	100.000.--
Kosten insgesamt	ca. DM	<u>375.000.--</u>

Die Kosten sind von der Hansestadt Lübeck allein zu tragen.

Lübeck, den 8. März 1968



Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Bauverwaltung  
In Vertretung  
Im Auftrage  
*John*  
Senator  
*Kemmer*  
Oberbaurat