

B e g r ü n d u n g

-----

zum Bebauungsplan 71  
- Weinbergstraße/Gustav-Falke-Straße

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung St. Jürgen, Flur 13 und 14. Er liegt zwischen der Ratzeburger Allee und der Gärtnergasse sowie zwischen der Weinbergstraße und der Gustav-Falke-Straße. Der Geltungsbereich erfaßt auch die Verkehrsflächen der Weinbergstraße, des Drosselweges und der Gustav-Falke-Straße teilweise. Er erfaßt außerdem die Grundstücke Ratzeburger Allee 97 und Gustav-Falke-Straße 2.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen Gustav-Falke-Straße, Drosselweg, Gärtnergasse und Weinbergstraße befindet sich überwiegend eingeschossige Bebauung, an der Ratzeburger Allee überwiegend zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Ratzeburger Allee, Weinbergstraße, Gärtnergasse, Gustav-Falke-Straße und Drosselweg erschlossen. Die Ratzeburger Allee hat als Bundesstraße 207 überörtliche Bedeutung.

In den Straßen Ratzeburger Allee, Weinbergstraße, Gärtnergasse, Gustav-Falke-Straße und Drosselweg sind zum Teil bereits Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

-----  
Im Geltungsbereich befinden sich keine Einrichtungen für den Gemeinbedarf.

Vorhandene Grünflächen

Im Geltungsbereich liegen keine Grünflächen.

3. Bisherige Festsetzungen

Die bisher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind unwirksam. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle des alten Planes.

#### 4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan 71 wird aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau und die rechtliche Voraussetzung für den Bau einer ~~Grund~~Schule im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu schaffen. Diese ~~Grund~~Schule war bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70 - Fahlenkampsweg - vorgesehen. Der neue Standort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 71 liegt mehr im Schwerpunkt des Einzugsbereiches und wird geringere Erschließungskosten verursachen.

#### 5. Planinhalt

##### Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als "Reines Wohngebiet" (WR) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) für ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt werden. Ausgewiesen wird außerdem ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (~~Grund~~Schule). Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächen- und Geschößflächenzahlen, die Stellung der baulichen Anlagen durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Planzeichnung, die auch gestalterische Festsetzungen enthält.

##### Erschließung

Die geplanten Straßen werden entsprechend den in der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages enthaltenen Regelprofilen ausgebaut. In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht schon vorhanden, Entsorgungsleitungen für Schmutzwasser und Regenwasser sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon vorgesehen. Vorhandene E-Freileitungen werden verkabelt. Auf dem Baugrundstück für eine Schule an der Straße 262 ist eine Umformerstation im Schulgebäude vorgesehen.

##### Geplante bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich ist der Neubau einer ~~Grund~~Schule geplant.

##### Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von Grünflächen nicht 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 eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

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

Grenzregelung für die Grundstücke Gustav-Falke-Straße 1a, 2, 19-25, Drosselweg 26-28, Ratzeburger Allee 73, 77-81, 97, Weinbergstraße 18-20, Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstücke 294/2, 121/5 und 121/8 (hilfsweise Enteignung);

Umlegung, hilfsweise Enteignung für die Grundstücke Gustav-Falke-Straße 1, 5-13, Ratzeburger Allee 75-89, Weinbergstraße 2, Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstücke 111/5, 111/8, 111/9 und 112/3;

Enteignung für die Grundstücke Gustav-Falke-Straße 29-31 tlw. und 59 tlw., Weinbergstraße 2, 2a tlw., 6-8 tlw., 10 tlw., 28 tlw., 30 tlw., Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstück 116/14 tlw.

Im Übrigen ergeben sich die einzelnen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

### Kommunale Folgemaßnahmen

Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Grundschule geplant.

## 7. Kosten

### Neubau einer Grundschule

Grunderwerb und Neubau zusammen ..... ca. DM 2.000.000,--

### Beitragsfähige Erschließungskosten

#### Straßen

Grunderwerb und Ausbau zusammen ..... ca. DM 470.000,--

Gemäß § 129 (1) BBauG in Verbindung  
mit § 7 der Satzung der Hansestadt  
Lübeck über die Erhebung des Erschlie-  
bungsbeitrages trägt die Hansestadt  
Lübeck 10 v. Hundert des beitragsfä-  
higen Erschließungsaufwandes .....

ca. DM 47.000,--

Kosten für Ableitung von Abwasser und Ver-  
sorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser

Abwasserleitungen ..... ca. DM 920.000,--

Elektrizität, Gas und Wasser ..... ca. DM 85.000,--

Zusammenstellung der der Gemeinde  
verbleibenden Kosten

Neubau ~~Grund~~schule ..... ca. DM 2.000.000,--

Anteil an beitragsfähigen Erschließungskosten ca. DM 47.000,--

gesamt ca. DM 2.047.000,--  
=====

Lübeck, den 9. Juli 1971  
-61- Ev./ek -

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Planungsamt

In Vertretung Im Auftrage



Mayor

*M. K. Stein*  
Dipl.-Ing.