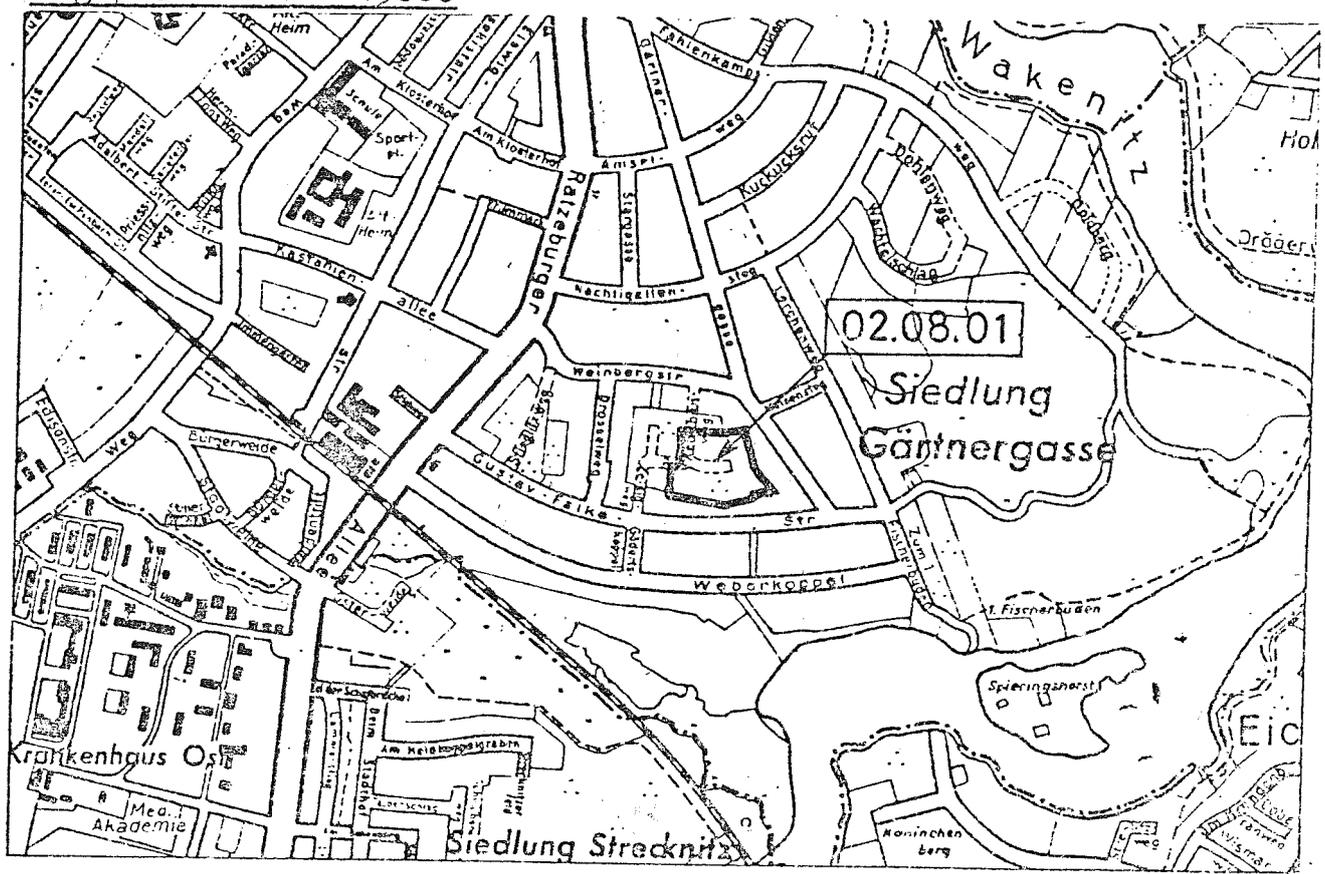


B e g r ü n d u n g  
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 02.08.01 - Weinbergstraße/Gustav-Falke-Straße -  
(1. Änderung) -

- Fassung vom 28.2.1980 -

Lageplan M 1 : 15000



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21)
- Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 59) in Verbindung mit § 1 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 198)

2. VERGLEICHSWERTE

Reines Wohngebiet -WR-	ca. 1,38 ha
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,11 ha
Einfamilienhäuser vorhanden	1
geplant	17

3. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen am Rotkehlchenweg. Er erfaßt die Flurstücke 112/11, 111/20, 111/18, 111/19 und 116/52 der Gemarkung Lübeck - St. Jürgen, Flur 13 (Grundstücke Rotkehlchenweg 7 und 9).

4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Bisherige Festsetzungen

Die Flurstücke 112/11, 111/20, 111/18 und 111/19 (Rotkehlchenweg 7) sind bisher unbebaut geblieben und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche (Schule) festgesetzt. Das Flurstück 116/52 (Rotkehlchenweg 9) ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.

5. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch diese Planung sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung im o.a. Bereich geschaffen werden. Es soll die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke geregelt bzw. die Grundlage für weitere zur Durchführung des BBauG erforderliche Maßnahmen gebildet werden, um hierdurch eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Um die genannten, vom Bundesbaugesetz vorgegebenen allgemeinen Planungsziele zu erreichen, sind im Zusammenhang damit, daß die bisher für den Schulbau festgesetzte Fläche für diesen Zweck aufgrund der neueren Festlegungen im Schulentwicklungsplan nicht mehr benötigt wird, Nutzungsüberlegungen für das Gelände angestellt worden, die zu dem Ergebnis geführt haben, hier eine sinnvolle Erweiterung des unmittelbar angrenzenden Reinen Wohngebietes durchzuführen. Durch Änderung des Bebauungsplanes können 17 weitere Einfamilienhäuser errichtet werden. Hiermit wird zur Deckung des in der Hansestadt Lübeck bestehenden Bedarfes an Grundstücken für Einfamilienhäuser beitragen.

## 5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die künftigen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 5. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde, entwickelt worden.

## 6. INHALT DER PLANUNG

### 6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für das WR-Gebiet ist eine Bebauung mit 17 Einfamilienhäusern in offener Bauweise vorgesehen.

### 6.2 Erschließung

Die in der Bebauungsplanänderung enthaltene Straßenverkehrsfläche, ihre Führung und Ausbaubreite, sowie die öffentlich-rechtlich zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechen den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein unter Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E). Die künftigen Einfamilienhausgrundstücke werden über den bereits endgültig hergestellten Rotkehlchenweg und über die geplante Straße 531 erschlossen.

### 6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Für das Grundstück Rotkehlchenweg 9 und für die 17 geplanten Einfamilienhäuser sind 7 öffentliche Parkplätze erforderlich. Am Rotkehlchenweg sind für 11 vorhandene Einfamilienhäuser 16 Parkplätze ausgebaut, so daß der zusätzliche Bedarf von 7 öffentlichen Parkplätzen hier gedeckt wird.

### 6.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Im Rotkehlchenweg sind Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen vorhanden. In die Straße 531 sollen die vorgenannten Leitungen eingebaut werden, eine Verstärkung der Leitungen im Rotkehlchenweg ist nicht erforderlich. Die Schmutzwasserleitung, die in die geplante Straße Nr. 531 eingebaut werden soll, läßt eine Kellerentwässerung der Einfamilienhäuser im Freigefälle nicht zu.

Die vorhandene Trafostation ist in der Planzeichnung ausgewiesen. Eine weitere ist für die Versorgung des Gebietes nicht erforderlich.

#### 6.3.1 Entwässerungsgraben

Der an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufende Graben ist ein Gewässer II. Ordnung; eine Beseitigung oder die Umgestaltung dieses Gewässers bedarf der vorherigen Plangenehmigung nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

### 6.3.2 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

## 7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Infrastruktursicherung

Die Bebauungsplanänderung sieht Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9a BBauG nicht vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BBauG (ggfs. nach § 33 BBauG).

### 7.2 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. Hilfsweise können Enteignungen und Grenzregelungen vorgenommen werden.

Aus dem Grundstück Rotkehlchenweg 9 wird eine ca. 25 m<sup>2</sup> große Fläche zur Anlegung der Straße 531 benötigt.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

### 7.3 Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## 8. MASSNAHMEN, DIE ZUR VERWIRKLICHUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ALSBALD GETROFFEN WERDEN SOLLEN, ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN UND VORGESEHENE FINANZIERUNG

8.1	Straßenbau einschließlich Grunderwerb ca. DM 160.000,--			
	Anteil der Hansestadt Lübeck	ca.	DM	16.000,--
8.2	a) Schmutzwasserentwässerung	ca.	DM	50.000,--
	b) Regenwasserentwässerung	ca.	DM	50.000,--
		ca.	DM	116.000,--

8.3 a) Trinkwasserleitung	ca. DM	15.000,--
b) Gasleitung	ca. DM	13.000,--
c) Elt-Leitung	ca. DM	15.500,--
		<hr/>
	ca. DM	43.500,--

Die Finanzierung der o.a. Maßnahmen wird durch Mittel der Haushalte der Jahre bis 1985 sichergestellt.

Lübeck, den 28. 2. 1980  
61 - Stadtplanungsamt  
Me/Dü

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung Im Auftrag

(Schmidt) (Friedrich)

