BEGRÜNDUNG

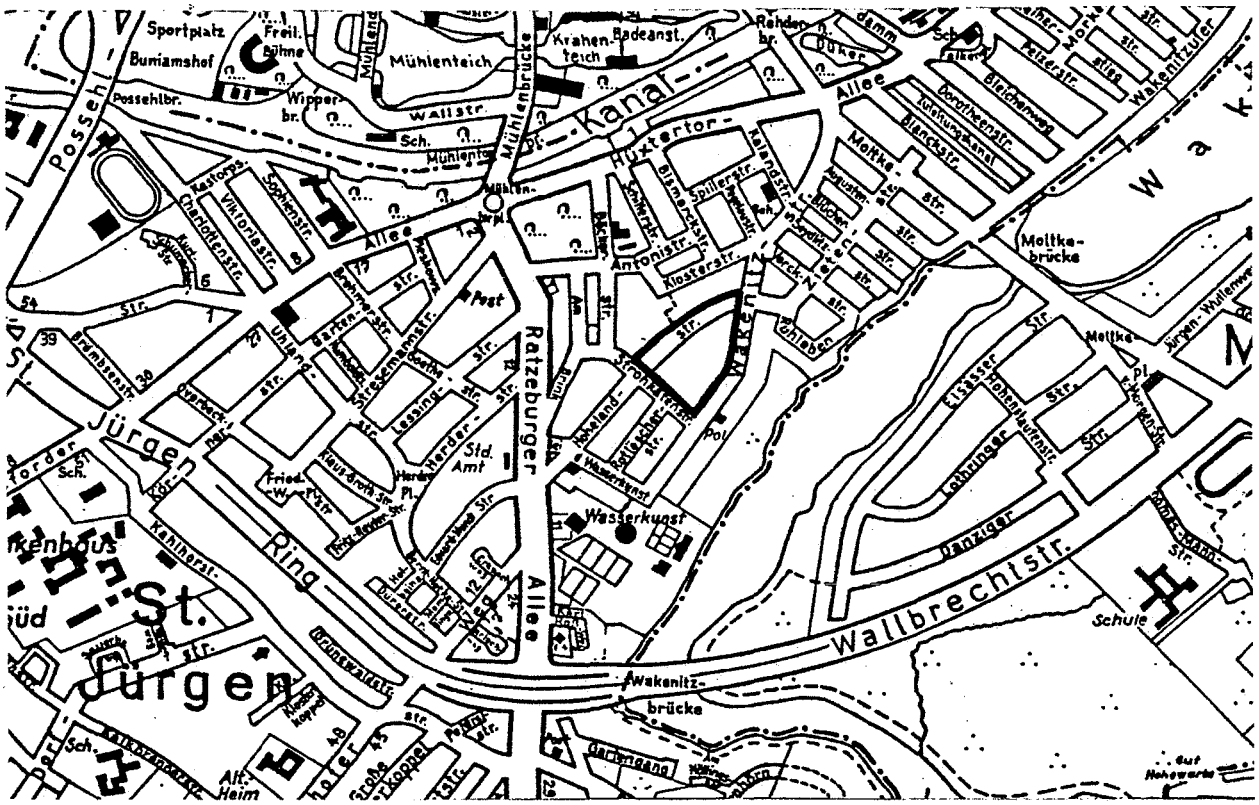
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 02.12.00 für das Gebiet Wakenitzstraße

- Fassung vom 08. Januar 1983 -

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 25.000)



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungsnovelle vom 03. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) und Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979, BGBl. I S. 949

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15. 09. 1977 (BGBl. I 1977, S. 1763)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 01. 1965 (BGBl. I, S. 21)

- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 20. 06. 1975 (GVOBl. Schl.-Holst. 1975 S. 141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. März 1982 (GVOBl. S. 266)

- Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 11. 11. 1981 (GVOBl. Schl.- Holst. S. 249).

2. FLÄCHENWERTE UND STÄDTEBAULICHE WERTE

1.	B-Plangebiet	2,548	ha
1.1	Besiedelte Flächen	2.548	ha
2.	Bruttobaugebiet (Planungsgebiet)	2.548	ha
2.1	Nettobauland	2.171	ha
2.1.1	Nettowohnbauland (§§ 2 - 6 BauNVO)	2.171	ha
2.2	Verkehrsflächen (Innere Erschließung) (inkl. 50 P)	0,377	ha
2.2.1	Öffentliche Parkplätze	50	Stück
3.	Wohnungszahl (gesamt) (ca. 42 neu)	148	
3.1	In freistehenden Einfamilienhäusern	11	
3.2	In Reihenhäusern	6	
3.3	In Geschoßbauten	131	
4.	Einwohner	370	

3. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im
Stadtteil St. Jürgen
Gemarkung Lübeck - St. Jürgen
Flur 3.

Er wird umschlossen von der Hohelandstraße, Wakenitzstraße und Strohkatenstraße einschließlich der Straßenfläche Hohelandstraße.

Er umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Lübeck - St. Jürgen
Flurstücke: 666 / 86
667 / 86
668 / 91
732 / 91
100 / 18
104 / 2
104 / 3
702 / 104
701 / 104
104 / 4
104 / 5
693 / 100
100 / 14
100 / 13
91 / 1
91 / 3
91 / 2
687 / 91
686 / 91
685 / 86
697 / 86
434 / 104

4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

An der Wakenitzstraße und Strohkatenstraße befindet sich überwiegend 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise, an der Hohelandstraße 2- und 3-geschossige Babauung in teilweise geschlossener Bauweise. Das Gebiet ist als Reines Wohngebiet anzusehen. Über die Wakenitzstraße und Hohelandstraße sind diese Flächen an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

5. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

5.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau zu schaffen. Er soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern und verbessern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung des Grundstückes Wakenitzstraße 36 - 38 bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

5..2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck in der Fassung vom 28. 12. 1981 (49. Änderung) entwickelt worden.

6. INHALT DER PLANUNG

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Planes ist für die bereits bebauten Grundstücke eine in diesen citynahen Wohngebieten allgemein feststellbare und aufgrund der vorhandenen Infrastruktur und der Wohnfolgeeinrichtungen vertretbare Verdichtung des baulichen Bestandes entsprechend der vorhandenen Bebauung vorgesehen. Durch die generelle Festsetzung von zweigeschossiger Bebauung (mit Ausnahme der vorhandenen dreigeschossigen Bebauung) soll der Charakter der Bebauung erhalten bleiben.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der vorhandenen Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als Reines Wohngebiet festgesetzt.
*

6.2 Erschließung

Die Erschließung der Bebauung im Blockinnern erfolgt über Flächen mit Geh- und Leitungsrechten auf den privaten Grundstücken.

Die Erschließungsanlagen Hohelandstraße, Strohkatenstraße und Wakenitzstraße sind historische Straßen, deren Breiten (Straßenprofile) variieren können.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Im Bebauungsplanbereich sind 50 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Für die vorhandene Altbebauung und die Neubebauung sind 30 öffentliche Parkplätze erforderlich. Dieser Bedarf wird durch die ausgewiesenen Parkstreifen in der Hohelandstraße und in der Wakenitzstraße abgedeckt. Die restlichen 20 Parkplätze werden zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs außerhalb des Geltungsbereichs herangezogen.

* Die festgesetzten Bäume sollen erhalten bleiben. Der Nachweis der Erhaltung des Wurzelwerkes im Bereich der überbaubaren Flächen erfolgt im Baugenehmigungsve rfahren.

6.4. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Wakenitzstraße, Hohelandstraße und Strohkatenstraße sind Entwässerungsleitungen (Mischsystem) und Versorgungsleitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden. Für die Verbesserung der Stromversorgung ist eine Trafostation bereits erstellt worden.

Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt. Die genehmigte Planung für den Ausbau dieses Klärwerkes berücksichtigt das vorliegende Einzugsgebiet.
Die Erweiterung des Zentralklärwerkes erfolgt entsprechend vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 7 WHG und Genehmigung nach § 36 c LWG.

6.4.1 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.5 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des Gesetzes über die baugestalterischen Festsetzungen vom 11. 11. 1981 (GVOBl. Schlesw. - Holst. S. 249) enthält dieser Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung (Teil A), als auch im Text (Teil B) des Planes Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Das Bebauungsplangebiet wird durch die vorhandene villenartige Bebauung geprägt. Dieser Charakter soll durch die Festsetzung von Dachneigungen, Material- und Farbverwendung gesichert werden.

Dabei soll die Blockrandbebauung in ihrer gegenwärtigen Struktur erhalten werden. Dazu zählen Einzelhäuser aus den 20er und 30er Jahren von hohem Gestaltungswert, der aus den Bauformen und verwendeten Materialien resultiert. Um diesen Charakter zu erhalten und für zukünftige Baumaßnahmen vorzuschreiben, sind baugestalterische Festsetzungen nach Maßgabe der §§ 14 und 111 der LBO für das Land Schleswig-Holstein erforderlich.

7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Infrastruktursicherung

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9a BBauG nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BBauG.

7.2 Soziale Maßnahmen - Sozialplan

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in seinem Geltungsbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen. Die Erarbeitung von Vorstellungen über Grundsätze sozialer Maßnahmen und deren Realisierung durch einen Sozialplan ist entbehrlich.

7.3 Schutz von Kulturdenkmalen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Kulturdenkmale zu vermuten. Bei allen erforderlich werdenden Bodeneingriffen ist der § 14 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale vom 18. 09. 1972 zu beachten. Daher sollten Erdbewegungen aller Art durch die Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksbesitzer oder ihre Beauftragten mindestens zwei Monate vor Baubeginn und möglichst unmittelbar nach Abschluß der Planung dem Amt für Vor- und Frühgeschichte (Bodendenkmalpflege), Meesenring 8, 2400 Lübeck 1 schriftlich angezeigt werden.

7.4 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. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Straßen und Wegebau:	50.000,-- DM

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Lübeck, den 08. 01. 1983

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Schmidt Friedrich

HANSESTADT LÜBECK 56