

B E G R Ü N D U N G(§ 9 (8) BBauG)

Zum Bebauungsplan 02.35.01 (Neuaufstellung) - Geniner Straße -
- Fassung vom 8. 7. 1980 -

Der Bebauungsplan (Neuaufstellung) ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 5. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden.

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. 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.-H. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale, in der Fassung vom 18. September 1972 (GVOBl. Schl.-H. S. 165).

2. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Lübeck-St. Jürgen, Flur 8 und 9.

Er erfaßt nachstehende Grundstücke:

Charlottenstraße Nr. 31, 33,
Possehlstraße Nr. 5,
Geniner Straße Nr. 16 - 36 sowie folgende Flurstücke:
Flur 8: 16/9 tlw., 24/18, 26/6, 77/5 (Geniner Straße
Nr. 16a), 24/7 (Geniner Straße Nr. 14a), 26/5,
29/8 tlw., 77/4 tlw.

Auf das Grundstücksverzeichnis wird verwiesen.

3. STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

An der Geniner Straße befindet sich eine zwei- bis dreigeschossige, schutzwürdige Bebauung der Jahrhundertwende und der Zwanziger Jahre in "abweichender Bauweise", d.h., z.T. als einseitige Grenzbebauung u.z. als Bebauung mit sehr geringen Bauwischen von ca. 1 - 2 m. Das Gebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" anzusehen. Die Flächen westlich der Bebauung Geniner Straße Nr. 16 - 36 sind bisher unbebaut geblieben und im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Über die Geniner Straße ist das Wohngebiet an Hauptverkehrsstraßen wie die Possehlstraße und die Kronsforders Allee angeschlossen.

Im Geltungsbereich liegen ein Bolzplatz von ca. 3.900 m² und ein Kinderspielplatz von ca. 2.350 m². Beide Plätze dienen u.a. auch der Versorgung der umliegenden Gebiete und sind somit z.T. als überörtliche Grünflächen anzusehen. Die anschließenden umfangreichen Sportflächen der Lübecker Turnerschaft haben einschließlich einer Sporthalle eine Gesamtfläche von ca. 33.500 m². Ein ebenfalls im Geltungsbereich liegendes Grundstück des Lübecker Ruderklubs mit Klubhaus und Bootslagerhallen hat eine Größe von 2.300 m².

3.2 Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02.35.01 (Neuaufstellung) erfaßt eine ca. 5 m breite Teilfläche des Durchführungsplanes 02.35.00 (37) an der geplanten Theodor-Heuß -Straße.

Die in diesem Teil des Geltungsbereiches getroffenen Festsetzungen (überwiegend private Grünflächen) werden aufgehoben. Die nunmehrigen Festsetzungen (überwiegend Straßenverkehrsfläche) treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um zentrumsnahe Wohnungen zu schaffen. Er soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung des bisher unbebauten, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Geländes bilden. Hierzu werden u. a. die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

3.4 Planinhalt

3.4.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Bebauung an der Geniner Straße ist eine Erhaltung des Bestandes vorgesehen. Auf den bisher unbebaut gebliebenen Flächen wird eine Erschließungsstraße und eine Bebauung in städtebaulich differenzierter Gliederung entstehen. Bei überwiegend drei bis vier Vollgeschossen sind somit ca. 85 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe möglich.

Es besteht in Lübeck ein besonderer Bedarf nach Wohnungen für Berechtigte nach dem II. Wohnungsbaugesetz (sozialer Wohnungsbau), insbesondere für kinderreiche Familien und junge Ehepaare. Die angestrebte Lückenbebauung für den sozialen Mietwohnungsbau ist kaum noch realisierbar, da Grundstücke dieser Art sich vorwiegend in Privathand befinden. Durch die geforderten Bodenpreise und die teilweise unwirtschaftliche Bebauungsmöglichkeit, sind die für den sozialen Wohnungsbau zu vertretenden Mieten nicht zu erreichen. Es ist daher notwendig, stadtnahe Gebiete wie das an der Geniner Straße (Theodor-Heuss-Straße) für den allgemeinen sozialen Wohnungsbau zu nutzen, zumal zu erwarten ist, daß die Erschließungskosten hier relativ niedrig sein werden und somit die von der Landesregierung vorgeschriebene Kostenmiete erreicht werden kann. Aus den vorgenannten Gründen ist es erforderlich, Flächen festzusetzen, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

Der zur Zeit bebaute und unbebaute Teil des Geltungsbereiches (mit Ausnahme der Sport-, Spiel- und Grünflächen) wird in dem Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt, um die vorhandene Struktur zu erhalten sowie der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes zu entsprechen.

3.4.2 Erschließung

Neben der neu zu bauenden Erschließungsstraße (Theodor-Heuss-Straße), für die eine Fahrbahnbreite von 5,5 m sowie ein einseitiger Gehweg von 2,35 m Breite vorgesehen ist und den ausgewiesenen Parkplätzen, liegen keine weiteren Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die angrenzenden Straßen sind

mit Ausnahme der Privatstraße, Kurt-Schumacher-Straße, ausgebaut und den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt.

3.4.3 Sport-, Spiel- und Grünflächen

Im Geltungsbereich befinden sich umfangreiche Sport- und Spielflächen, die in vollem Umfang erhalten bleiben (siehe 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung) und auch bei einem Neubauvolumen von ca. 85 Wohneinheiten größtmäßig den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Der zu der Bebauung an der Kurt-Schumacher-Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) gehörende Kinderspielplatz wird durch die Anlage eines für die Neubebauung notwendigen Garagenhofes geringfügig verkleinert. Die an der nordwestl. Geltungsbereichsgrenze gelegene Grünfläche des LRK erhält eine wassergebundene Zweckbestimmung.

3.4.4 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Öffentliche Parkplätze sind in ausreichender Anzahl in Längsaufstellung entlang der Geniner Straße vorhanden sowie für die Neubebauung entlang der Theodor-Heuss-Straße und im Bereich der Wendeanlage geplant.

Stellplätze und Garagen werden für die Bebauung an der Geniner Straße im Untergeschoß, für die Neubebauung ober- und unterirdisch auf den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen untergebracht.

3.4.5 Gestaltungsvorschriften

Da es sich bei der Bebauung an der Geniner Straße um schutzwürdige Bauten der Jahrhundertwende und der Zwanziger Jahre handelt, die mit denen der gegenüberliegenden Straßenseite sowie des südlich angrenzenden Wohnviertels eine Einheit bilden, setzt der Bebauungsplan für Veränderungen und Neubauten Gestaltungsvorschriften fest.

Für die in unmittelbarer Nähe entstehende Neubebauung an der Theodor-Heuss-Straße werden einige grundlegende Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die die Einfügung in die o. g. stark differenzierte Bebauung gewährleisten.

3.4.6 Schallschutzmaßnahmen

Die Lärmimmission, verursacht durch die Verkehrsbelastung der Possehlstraße, macht für die den Sport- und Spielflächen zugewandte Seite der Neubebauung an der ~~Theodor-Heuss-Straße~~ Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Form von Schallschutzfenstern sowie einer Grundrißgestaltung, die die Lärmquelle berücksichtigt, vorzunehmen, um die in der Vornorm 18005 - Schallschutz im Städtebau - festgelegten Richtwerte einzuhalten.

3.4.7 Überschwemmungsbereich

Ein Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Sportflächen liegt im Überschwemmungsbereich der Ostsee mit einer max. Überflutungshöhe von 3,87 m ü. N.N.

Nur bei einem ungünstigen Rückstau der Kanal-Trave auf die o.g. Höhe würde es zu einer teilweisen Überflutung der gekennzeichneten Flächen kommen. Im Überschwemmungsbereich sind keine Wohnbauten geplant.

3.5 Städtebauliche Vergleichswerte

Allgemeines Wohngebiet	ca. 20.000 m ²
Gesamtverkehrsfläche (Theodor-Heuss-Straße)	ca. 2.650 m ²
Gesamtgrünfläche (Grünfläche - LRK ca. 2.300 m ²) (Sportplatz ca. 33.500 m ²) (Bolzplatz ca. 3.900 m ²) (Kinderspielplatz ca. 2.300 m ²)	ca. 42.000 m ²
Wohneinheiten	ca. 30 (alt) ca. 85 (neu) ca. 115 (gesamt)
Einwohner (WE x 3)	ca. 90 (alt) ca. 255 (neu) ca. 345 (gesamt)
Stellplätze und Garagen	ca. 152
öffentliche Parkplätze	ca. 43

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 einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

4.1 Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als enteignende Eingriffe im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

4.2 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.

5. VER- UND ENTSORGUNGSMASSNAHMEN

5.1 In der Geniner Straße sind Leitungen für Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen vorhanden.

In der geplanten Theodor-Heuß-Straße sind alle zuvor genannten Leitungen vorgesehen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die Vorfluter im Sportplatzgelände der Lübecker Turnerschaft an der Charlottenstraße.

5.1.1 Die vorgenannten Maßnahmen zur Entwässerung sind im Zusammenhang mit dem Bemühen der Hansestadt Lübeck zu sehen

- a) die Sanierung und Erweiterung des zentralen Klärwerkes vorzunehmen und
- b) das vielfach noch vorhandene Mischsystem auf das Trennsystem umzustellen.

Zum weiteren Ausbau des Zentralklärwerkes sind im Investitionsplan 1980-1984 insgesamt 20,85 Mio. DM vorgesehen. Mit den Baumaßnahmen soll 1981 begonnen werden.

Insgesamt sind für die Stadtentwässerung und damit für die Abwasserbeseitigung im Investitionsplan 1980-1984 92,281 Mio DM, d.h. rd. 18,5 Mio DM/Jahr enthalten.

5.2 Standflächen für Müllbehälter

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

6. ÜBERSCHLÄGLICH ERMITTELTE KOSTEN, DIE VORAUSSICHTLICH DER HANSESTADT LÜBECK IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS-PLANES ENTSTEHEN

6.1	Für Straßenbau ohne Grunderwerb	ca.	DM	370.000,--
	Für den Einbau der Regenwasser- leitungen	ca.	DM	130.000,--
	Für den Einbau der Schmutzwasser- leitungen	ca.	DM	100.000,--
6.2	Baumpflanzungen	ca.	DM	2.500,--
	Herstellung einer Wegever- bindung - Possehlstraße - Theodor-Heuss-Straße - mit Änderung der bestehenden Kinderspielplatzanlage	ca.	DM	5.000,--
6.3	Legung von Steuer-, Mittel- spannungs- und Niederspannungs- kabeln	ca.	DM	98.500,--
	Errichtung einer Trafostation	ca.	DM	52.000,--
	Verlegung von Gas- und Wasser- leitungen	ca.	DM	68.000,--
				<hr/>
Gesamt				ca. DM 826.000,-- =====

Die anfallenden Kosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

61 - Stadtplanungsamt
Lübeck, den 8. 7. 1980
v. Rü/H.

Lübeck, den 7. 9. 1981

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

(Schmidt Friedrich)

