

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 42 - St. Lorenz-Süd -

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz, Gemarkung St. Lorenz, Flur 12, 13, 19 und 20, nordwestlich der Moislinger Allee zwischen dem Hanse-ring und Tulpenweg, nördlich des Tulpenweges, östlich des Verschiebebahnhofes und der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Friesenweg Nr. 1 bis Nr. 4, südwestlich der Märkischen Straße, südöstlich der Nordwestgrenze des Sportplatzes der Holstentor-Realschule und der Straße Hanseplatz von Nr. 5 bis Nr. 11, südwestlich der Margarethenstraße von Nr. 29 bis Nr. 49, nordwestlich der Dornestraße von Nr. 77 a bis Nr. 85, südwestlich der Straße Hansering von der Kreuzung Hanse-ring/Dornestraße/Stettiner Straße bis zur Einmündung in die Moislinger Allee.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen des Geltungsbereiches befindet sich überwiegend mehrgeschossige Bebauung in geschlossener- bzw. Zeilenbauweise, mit Ausnahme der Straße Tulpenweg, die überwiegend eingeschossig in offener Bauweise bebaut ist.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Moislinger Allee, Kolberger Straße, Angelnweg, Wendische Straße, Gotenweg, Sachsenweg, Friesenweg, Märkische Straße, Hanseplatz, Margarethenstraße, Dorne-

straße, Hansering, Königsberger Straße, Stettiner Straße und Stralsunder Straße erschlossen.

Die Moislinger Allee hat als Bundesstraße 75 überörtliche Bedeutung.

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

Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befinden sich die Holstentor-Realschule mit einem Sportplatz und die Lutherkirche mit Gemeindehaus und Pastorat.

Vorhandene Grünflächen

Im Geltungsbereich liegen ca. 30.000 qm Grünflächen, die als Sportflächen bzw. Kinderspielplätze genutzt werden.

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 wird aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau auf den zur Zeit noch gärtnerisch genutzten Flächen zu schaffen. Er soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern. Aus Gründen der planerischen Zweckmäßigkeit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 42 bis an den Tulpenweg erweitert und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 68 entsprechend eingeschränkt.

Im Geltungsbereich sind Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, soweit die vorhandene Bebauung dies noch zuließ.

5. Planinhalt

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als "Reines Wohngebiet" (WR) bzw. "Allgemeines Wohngebiet" (WA) oder "Mischgebiet" (MI) für mehrgeschossige Bauweise mit entsprechenden Ausnutzungsziffern ausgewiesen.

Die Bauweise wird zum Teil als offene, zum Teil als geschlossene oder als Zeilenbauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum Teil auch durch Festlegung der Gebäudeumrisse durch Baulinien mit Angabe der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Erschließung

Die Straßen im Geltungsbereich mit Ausnahme des Tulpenweges, der geplanten Stargardstraße und einem Teilstück der Stralsunder Straße sind endgültig ausgebaut. Die noch nicht ausgebauten Straßen sollen entsprechend den Regelprofilen der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages ausgebaut werden. Für diese Straßen sind, soweit nicht vorhanden, Entwässerungsleitungen und Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Elektrizität sowie Telefon vorgesehen.

Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von 3.200,00 qm Grünfläche für einen Kinderspielplatz 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 Maßnahmen vor:

Grenzregelungen gem. §§ 80 ff. BBauG,

Angelnweg 48, - 53,
Hansering 9 - 19,
Moislinger Allee 84 - 86 und 90 - 90 c,
hinter der Moislinger Allee 84 a und
Flurstücke 461/23, 462/23, 463/22 der Flur 12,
Stralsunder Straße 1 - 9.

Grenzregelungen gem. §§ 80 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für die Grundstücke

Moislinger Allee 96 - 98,
Kolberger Straße 2 - 8,
Stettiner Straße 1 - 57,
(15/6, 15/8, ^{15/3}10/16, 10/22 der Flur 12)

Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für die Grundstücke

Kolberger Straße 2 - 8,
Stettiner Straße 1 - 57,
Stralsunder Straße 2 - 8,
(10/41 Flur 12),
Moislinger Allee 92 - 94 a und 108 - 110, a,
hinter der Moislinger Allee 106 - 106 a.

Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG, für die Grundstücke

Angelnweg 48 und 53 und Flurstück 4/91 Flur 12,
Kolberger Platz 1,
Kolberger Straße 1 - 17,
Moislinger Allee 112 - 116,
Wendische Straße 74 - 82 und Flurstück 64/2 Flur 20,
Sachsenweg Flurstück 15/7 Flur 19.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

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

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 werden.

7. Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten

Durch den Ausbau der Straßen Tulpenweg, Stargardstraße und Stralsunder Straße werden nachfolgend aufgeführte Kosten verursacht.

Grunderwerbskosten für den Tulpenweg entstehen nicht, da sich diese Flächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden.

Beitragsfähige Erschließungskosten

traßen

Grunderwerb	DM	61.500,-
Ausbau	DM	122.500,-
		<hr/>
Gesamt	DM	184.000,-
		<hr/> <hr/>

Gemäß § 129 (1) BBauG in Verbindung mit § 7 der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt die Hansestadt Lübeck 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

DM 18.400,-
=====

Kosten für Ableitung von Abwasser und Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser

Abwasserleitungen	DM	67.650,-
Elektrizität)		
Gas)	DM	19.800,-
Wasser)		
		<hr/>
Gesamt	DM	87.450,-
		<hr/> <hr/>

Kosten für den Ausbau des geplanten Kinderspielplatzes

DM 25.000,-
=====

Diese Kosten sind vom Bauträger der geplanten Wohngebäude an der Stargardstraße voll zu übernehmen.

Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

Anteil an beitragsfähigen Erschließungs-
kosten

DM 18.400,-
=====

Lübeck, den 14. Mai 1971

Der Senat
der Hansestadt Lübeck
Planungsamt
In Vertretung Im Auftrag

  
S e n a t o r Dipl.-Ing.

1000

1000