

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 64 - Alsenstraße
3. Änderung

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz, Gemarkung Krempelsdorf, Flur 3. Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Alsenstraße Nr. 2 - 24,
Düppelstraße Nr. 4 - 14,
Herrendamm Nr. 1a - 41,
Schönböckener Straße Nr. 10 tlw. (Hansa-Meierei),
Nr. 32 und 34,
Sonderburgstraße Nr. 2 und 4,
Tondernstraße Nr. 2 - 36 und 1 - 13

sowie die nachstehend aufgeführten Flurstücke:
346/37 Kinderspielplatz, Flur 3, 9/13 und 9/14 (Bassow)
Flur 3.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen Herrendamm, Sonderburgstraße und Tondernstraße befindet sich überwiegend 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise, und zwar bis zur Einmündung der Sonderburgstraße in die Straße Herrendamm. Von hier an befindet sich an der Straße Herrendamm-Südseite und Tondernstraße-Nordseite 3-geschossige Bebauung in Zeilenbauweise.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Flächen südöstlich der Tondernstraße (Gelände Bassow) sind bisher unbebaut geblieben und als WA II Z festgesetzt.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Herrendamm, Tondernstraße, Sonderburgstraße, Düppelstraße und Alsenstraße erschlossen. In diesen Straßen sind Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

Im Geltungsbereich sind zwei Kinderspielplätze festgesetzt.

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind noch rechtsverbindlich:
der Bebauungsplan 64 - Alsenstraße - 1. und 2. Änderung

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen Planzeichnung, Begründung und Text auf den neuesten rechtlichen Stand gebracht und ergänzt werden. Hierbei sind auch Neufestsetzungen erforderlich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll im Nordosten bis an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 32 - Lohmühle - erweitert werden. Die künftigen Festsetzungen für diesen bisher unbeplanten rund 100 m breiten Streifen sollen verhindern, daß von den darin befindlichen Gewerbetrieben Belästigungen auf die benachbarten Wohngebiete und das Grundstück der Pestalozzi-Volksschule ausgehen.

Entsprechend der Nachfrage auf dem Baumarkt soll in Erweiterung des Villengebietes beiderseits der Tondernstraße Baugelände für freistehende Einfamilienhäuser an Stelle einiger der bisher geplanten Reihenhäuser ausgewiesen werden.

5. Planinhalt

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der 1. und 2. Änderung, soweit er nicht durch die vorliegende 3. Änderung aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung und im Text, der 3. Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Gewerbegebiet (GE) für ein- und zweigeschossige Bebauung in offener, geschlossener oder Zeilenbauweise mit entsprechenden Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen festgesetzt mit Ausnahme der Fläche für dreigeschossige Bauweise. In dieser Fläche sind die Gebäudegrundflächen sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ausgewiesen.

Erschließung

Die Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind endgültig ausgebaut mit Ausnahme der Verbreiterung der Düppelstraße im Bereich der Grundstücke Düppelstraße Nr. 4 - 10 sowie der ca. 60,00 m langen Straßenverbindung zwischen der Tondernstraße und der Gravensteinstraße.

Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von ca. 1540 qm Grünfläche vorgesehen.
Es handelt sich um den in der 2. Änderung festgesetzten Kinderspielplatz an der Gravensteinstraße.

6. Folgemaßnahmen

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für eine Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise kann die Enteignung gem. der §§ 85 ff. des BBauG durchgeführt werden. Gem. §§ 80 ff. des BBauG können auch Grenzregelung vorgenommen werden. Der Bebauungsplan sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

1. Grenzregelung gem. §§ 80 ff. des BBauG:
Düppelstraße o. Nr., Flurstück 400/37,
Schönböckener Straße 34,
Tondernstraße 32 - 36 und o. Nr. (Flurstück 9/1)
2. Enteignung gem. §§ 85 ff. des BBauG:
Düppelstraße 4 - 10,
Schönböckener Straße 32 - 34,
Tondernstraße o. Nr. (Flurstück 9/13).

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, aus dem Grundstücksverzeichnis.

7. Kosten

Die Verbreiterung der Düppelstraße ist bereits im Bebauungsplan (Durchführungsplan) 64 in der Fassung vom 20. 6. 1958 enthalten, die ca. 60 m lange Straßenverbindung Tondernstraße - Gravensteinstraße in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 64. Von den festgesetzten 2 Kinderspielplätzen ist der Kinderspielplatz an der Düppelstraße ausgebaut, der andere Spielplatz ist bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes enthalten.

Durch die 3. Änderung werden demnach keine zusätzlichen Kosten ausgelöst.

Lübeck, den 30. November 1967

Der Senat der Hansestadt Lübeck



In Vertretung

Senator

Im Auftrage

Oberbaurat