

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 163, Teil 1
- Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz. Er umfaßt die Grundstücke beiderseits der Karlstraße, Elisenstraße, Hochstraße Nr. 1 - 78, der Josephinenstraße Nr. 30 - 36, der Triftstraße Nr. 1 - 13 und 2 - 20 sowie der Schwartauer Allee Nr. 84a - 134 und 125 - 245.

2. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll in seinem räumlichen Geltungsbereich Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke sowie die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen festsetzen.

3. Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Nach der 6. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 14.6.1961 (GVOBl. S. 108) gilt der durch Erlaß des Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 9.12.1952 genehmigte Aufbauplan gemäß § 173 BBauG vom 23.6.1960 als Flächennutzungsplan weiter. Der vorliegende Bebauungsplan ist gemäß §§ 8 und 9 BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

4. Technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der Katasterkarte.

5. Beteiligte Eigentümer

Die Eigentümer der im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke werden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Grundstücksverzeichnis aufgeführt, das auch die Lage, Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, Flächengrößen sowie die nach dem BBauG in Aussicht genommenen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen enthält.

6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sowie für eine Nutzung zu öffentlichen Zwecken ausgewiesenen, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb herbeigeführt werden. Andernfalls wird eine Grundstücksumlegung nach Maßgabe der §§ 85 ff. BBauG durchgeführt werden. Gemäß §§ 80 ff. BBauG können auch Grenzregelungen vorgenommen werden. Welche

Maßnahmen im einzelnen angewandt werden können, ergibt sich aus dem Eigentümerverzeichnis. Die Liegenschaftsverwaltung der Hansestadt Lübeck ist ermächtigt, die bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen einzuleiten bzw. anzuordnen.

7. Verkehrsflächen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 163 Teil 1 wird erschlossen durch die Schwartauer Allee, Katharinenstraße, Karlstraße, Elisenstraße, Hochstraße, Josephinenstraße, Triftstraße und die Straße Bei der Lohmühle.

Die innerhalb des öffentlichen Grünzuges vorhandene Fußwegverbindung (Flurstück 169/43) zu den Sportflächen bei der Lohmühle wird nach Angabe des Garten- und Friedhofsamtes so verlegt, daß das Gleis der Industriebahn rechtwinklig gekreuzt wird. Die im Bereich der Karlstraße und Katharinenstraße befindlichen sonstigen Verkehrsflächen enthalten Parkflächen sowie Böschungsbauwerke, wobei eine endgültige Böschungsfußlinie erst nach dem Vermessungsergebnis festgelegt werden kann.

8. Versorgungs- und Entwässerungsanlagen

Entwässerungsleitungen und Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind in den Straßen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden.

9. Hinweise

a) Auf die nachfolgend aufgeführten Satzungen der Hansestadt Lübeck wird hingewiesen:

Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages vom 25.5.1961,

Satzung der Hansestadt Lübeck gegen die Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes vom 16.12.1965,

Satzung der Hansestadt Lübeck über die städtische Müllabfuhr vom 8.8.1963,

Satzung der Hansestadt Lübeck über die Benutzung öffentlicher Entwässerungsanlagen vom 24.6.1965.

b) Die Festsetzungen älterer Pläne werden in den Bebauungsplan eingearbeitet bzw. durch neue Festsetzungen ersetzt. Die Festsetzungen älterer Pläne sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 163 aufgehoben.

10. Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten für die im Gebiet des Bebauungsplanes 163 vorgesehenen Baumaßnahmen

Gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes entstehen der Gemeinde für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich die nachfolgend überschläglich ermittelten Kosten:

Kosten des Grunderwerbs einschließlich der Nebenkosten und Entschädigungen-----

Grunderwerb für Straßenverbreiterung aus Privatbesitz	ca.	100.500,-- DM
Wert der Grundstücke der Straßen im Besitz der Hansestadt Lübeck	ca.	307.900,-- DM
Wert der Baugrundstücke für den Gemeinbedarf im Besitz der Hansestadt Lübeck	ca.	167.500,-- DM
Grunderwerb für Spielplatz	ca.	18.750,-- DM
Vermessungs- u. Nebenkosten	ca.	5.350,-- DM
	ca.	<u>600.000,-- DM</u>

Kosten der Anlagen

Straßenbau		
a) nicht beitragsfähige Straßen	ca.	1.148.300,-- DM
b) beitragsfähige Straßen	ca.	231.000,-- DM
Kinderspielplätze	ca.	25.000,-- DM
Parkplatz und Grünflächen	ca.	60.700,-- DM
	ca.	<u>1.465.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	ca.	<u>2.065.000,-- DM</u>

Die Baukosten für die nicht beitragsfähigen historischen Straßen sind voll von der Hansestadt Lübeck zu tragen in Höhe von ca. 1.148.300,-- DM

Die Baukosten für die beitragsfähigen Straßen einschl. Entwässerung und Beleuchtung in Höhe von ca. 231.000,-- DM sind gem. § 129 (1) des BBauG zu 10 v. H. als beitragsfähiger Erschließungsaufwand von der Hansestadt Lübeck zu tragen in Höhe von ca. 23.100,-- DM

somit Gesamtkosten für die Hansestadt Lübeck ca. 1.581.700,-- DM

Bei den Gesamtkosten, die der Hansestadt Lübeck entstehen, ist zu berücksichtigen, daß die Ausbaukosten der Schwartauer Allee (Bundesstraße 207)

etwa zu 66 % in Höhe von ca. 450.000,-- DM
vom Bund und Land Schleswig-Holstein ge-
tragen werden.

90 v. H. sind als Erschließungsaufwand durch
den Erschließungsbeitrag von den Anliegern
zu erbringen in Höhe von ca. 207.900,-- DM

Die Kosten für Anlagen zur Ableitung
von Abwässern sowie zur Versorgung
mit Elektrizität, Gas und Wasser
sind von den Anliegern der Karl-
straße Nordseite voll zu erbringen
in Höhe von ca. 46.800,-- DM

Lübeck, den 19. April 1966
Az.: 61.- Fb/Sch -



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung

Im Auftrage

Im Auftrage

Jürgen
Leitender Baudirektor

Schauen
Baurat

T e x t

zum Bebauungsplan 163, Teil 1
- Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den örtlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Es können Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m errichtet werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen können durchsichtige Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen werden.

Lübeck, den 25. Mai 1967

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung



Im Auftrage

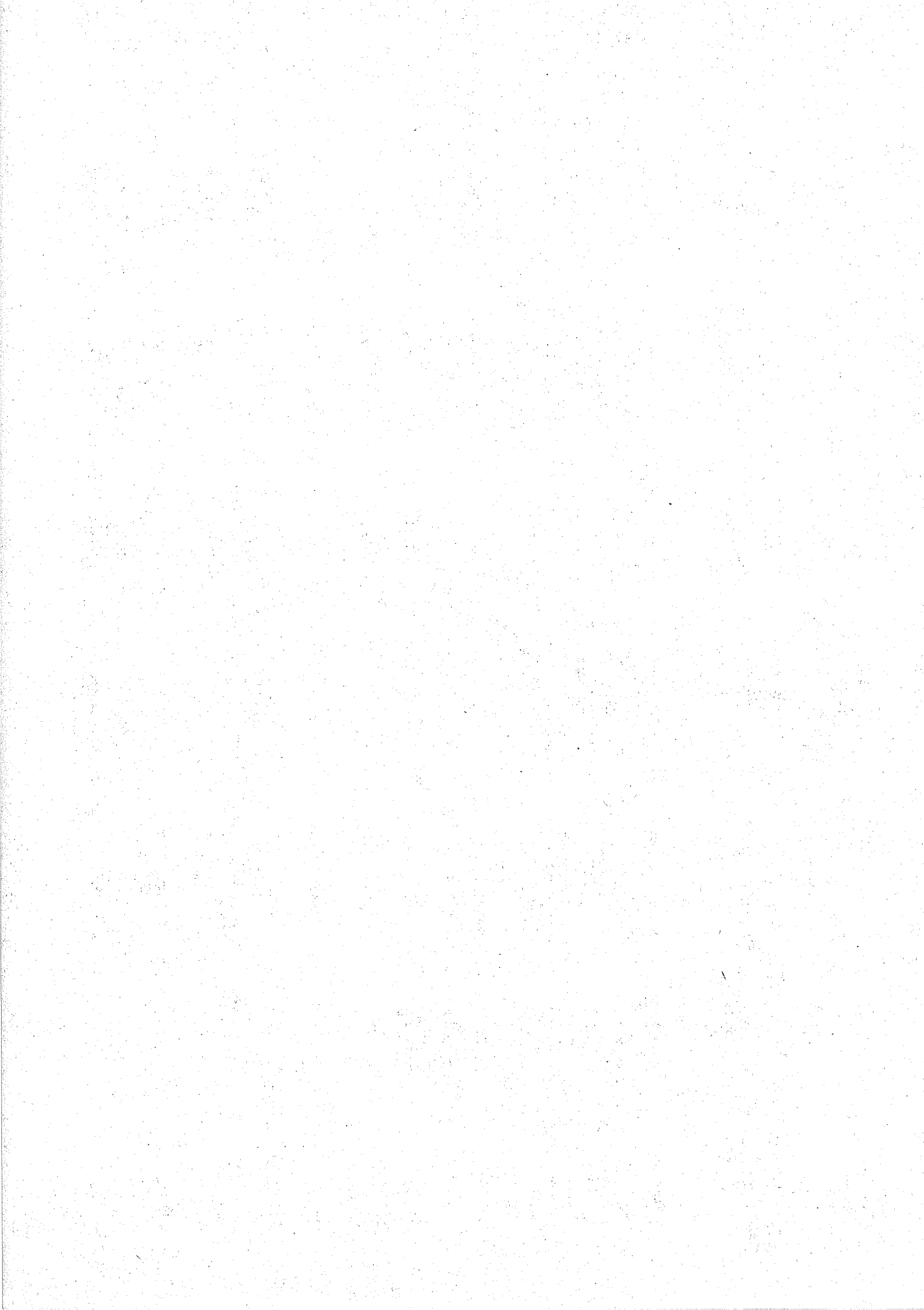
Leitender Baudirektor

Im Auftrage

Oberbaurat

*Diese Ausfertigung des Textes hat mir in Verbindung
mit der am 14. März 1967 genehmigten Textfassung
Zutrifft.*

Worm 27/7.67



T e x t

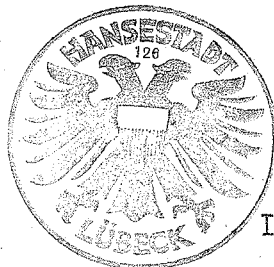
zum Bebauungsplan 163, Teil 1
- Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -

Einzelheiten der Bebauung

1. Die Festlegung der Gebäude, ihrer Höhenlage, der Dachform und Dachneigung, der Firststrichtung, der Farbe der Dachpfannen sowie weiterer Einzelheiten erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.
2. Kellergaragen sind zulässig, wenn die Höhenlage des Gebäudes und des Garagenfußbodens sowie der Abstand zur Straße oder zu einem Erschließungsweg eine Rampe mit nicht mehr als 15° Neigung zulassen und dadurch keine Verkehrsgefährdung anzunehmen ist. Über die Frage der Verkehrsgefährdung entscheidet der Arbeitskreis Verkehr (Ordnungsamt, Polizei, Tiefbauamt).
3. Als Abgrenzung der Baugrundstücke zu örtlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Es können Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m errichtet werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen können durchsichtige Einfriedigungen oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen werden. Die Art einer Einfriedigung hinsichtlich der Gestaltung und Einfügung in die Nachbarschaft sowie bei Eckgrundstücken hinsichtlich der Verkehrsübersicht wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Lübeck, den 13. April 1966
Az.: 61. - Fb/Sch -

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung



Im Auftrage

Im Auftrage

[Signature]

[Signature]

Leitender Baudirektor
G E M E I N I G T

Baurat

GEMÄSS ERLASS

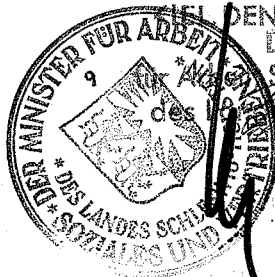
IX 31 C - 313/04 - 23 (1635)

VOM 14. März 1967

BIS DEN 14. März 1967

Der Minister

Soziales und Vertriebene
des Landes Schleswig-Holstein



[Signature]
(B. Schmidt)

