

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 163

Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe - Teil II - 1. Schicht

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz, Gemarkung St. Lorenz, Flur 22, südöstlich der Schwartauer Allee, westlich der Eisenbahnlinie Lübeck-Bad Schwartau, südlich der Südgrenze des Grundstückes Hochstraße Nr. 84 und nördlich der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Josephinenstraße Nr. 2 - 28 sowie nördlich der Josephinenstraße zwischen Hochstraße und Eisenbahn. Er erfaßt im einzelnen die nachstehend aufgeführten Grundstücke: Schwartauer Allee 136 - 194, Josephinenstraße 1 - 47 und 2 - 28 und Hochstraße 41 - 51.

2. Bisherige EntwicklungBaulicher Bestand

An den Straßen Schwartauer Allee, Josephinenstraße und Hochstraße südlich der Josephinenstraße befindet sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, an der Westseite der Hochstraße zwischen Josephinenstraße und Schwartauer Allee überwiegend eingeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise mit gewerblicher Nutzung. Das Gebiet ist als Mischgebiet anzusehen. Die Fläche nördlich der Josephinenstraße zwischen Hochstraße und Eisenbahn ist bisher unbebaut geblieben und als Gewerbegebiet mit der Geschoßflächenzahl 1,2 im Flächennutzungsplan dargestellt.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Schwartauer Allee, Josephinenstraße und Hochstraße erschlossen. Die Schwartauer Allee hat als Bundesstraße 207 überörtliche Bedeutung.

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

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich gab es bisher keine rechtsverbindlichen Pläne.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Die 1. Schicht des Bebauungsplanes wird aufgestellt, um in ihrem Geltungsbereich die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen, insbesondere

für die Verbreiterung der Schwartauer Allee, festzusetzen. Sie bildet zugleich die Rechtsgrundlage für den Ankauf von Vorgartenflächen zum Zwecke der Straßenverbreiterung. Mittel zum Ausbau dieser Bundesstraße werden bereits für das Jahr 1969 zur Verfügung stehen.

## 5. Planinhalt

### Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die künftige bauliche Entwicklung und Nutzung der nach Abzug der Straßenflächen verbleibenden Grundstücke sollen durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung in der später aufzustellenden 2. Schicht des Bebauungsplanes geregelt werden.

### Erschließung

Die vorhandene Schwartauer Allee soll durch Verbreiterung, der östliche Abschnitt der Josephinenstraße und der nördliche Abschnitt der Hochstraße durch endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden. Die genannten Straßen werden entsprechend den Regelprofilen der Satzung der Hansestadt Lübeck ausgebaut.

## 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 hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan sieht, soweit ein freihändiger Erwerb nicht möglich ist, im wesentlichen folgende bodenordnende Maßnahmen vor:

Enteignung von Vorgartenflächen für die Grundstücke Schwartauer Allee 136 - 194 und  
Grenzregelung für das Grundstück Schwartauer Allee 184 (an der Hochstraße).

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. Kosten

### I. Beitragsfähige Erschließungskosten

Ausbau der Hochstraße.

Grunderwerb und Entschädigung

ca. 14.400,00 DM

Ausbau und Nebenkosten

ca. 120.500,00 DM

ca. 134.900,00 DM

Gemäß § 129 (1) BBauG sind 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von der Hansestadt Lübeck zu tragen mit

ca. 13.490,00 DM  
=====

### II. Nicht beitragsfähige Erschließungskosten für sogenannte historische Straßen

Ausbau der Schwartauer Allee.

In diesem Ansatz wurden nur Grunderwerbs-, Entschädigungs- und sonstige Nebenkosten erfaßt, da die Neubaukosten bereits im Bebauungsplan 163 Teil I veranschlagt worden sind.

Grunderwerb und Entschädigung

ca. 31.200,00 DM

Neubau von Einfriedigungen, Umbauten und sonstige Nebenkosten

ca. 66.000,00 DM

ca. 97.200,00 DM  
=====

### III. Anteilig von der Bundesrepublik Deutschland zu tragende Baukosten für den Ausbau der Bundesstraße 207 - Schwartauer Allee -

Für Grunderwerb und sonstige Nebenkosten in Höhe von DM 97.200,00 übernimmt der Bund 80% der Gesamtkosten mit

ca. 77.760,00 DM

Es verbleiben der Hansestadt Lübeck anteilige 20% der Kosten mit insgesamt

ca. 19.440,00 DM  
=====

IV. Überschläglich ermittelte Kosten, die der Hansestadt Lübeck durch Straßenbau, durch den Erwerb von Grundflächen und durch Entschädigungskosten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 163 Teil II - Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe - 1. Schicht entstehen:

Kosten aus I und III insgesamt

ca. 32.930,00 DM  
=====

Lübeck, den 29. November 1968

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Bauverwaltung  
In Vertretung Im Auftrag

*John*  
S e n a t



*Blauen*  
Baurat