

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan 102  
- Pockenhof -

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 3 und 4 tlw., östlich der Gertrudenstraße, westlich der Straße Am Jerusalemsberg, südlich der Konstinstraße und nördlich der Straße Am Gertrudenkirchhof. Er erfaßt darüber hinaus das Flurstück 160/3 der Flur 3.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise bzw. unbebaute Grünflächen.  
Das Gebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" anzusehen.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Gertrudenstraße, Konstinstraße, Am Jerusalemsberg und Am Gertrudenkirchhof erschlossen.  
In den Straßen des Geltungsbereiches sind Schmutzwasserleitung, Regenwasserleitungen, Leitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befindet sich eine Jugendherberge.

Vorhandene Grünflächen

Im Geltungsbereich liegen ca. 20000 qm Grünflächen (Eschenburgpark).

3. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Rechtsgrundlage für die Errichtung einer Städtischen Bildungsanstalt für Frauenberufe durch Festsetzung eines Baugrundstückes für den Gemeinbedarf zu schaffen. Der Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Teile des Geltungsbereiches verbessern. Im Bebauungsplan werden außerdem zwei Kulturdenkmale und 22 Bäume als Naturdenkmal gekennzeichnet.

#### 4. Planinhalt

##### Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die vorhandenen Straßen Gertrudenstraße und Am Gertrudenkirchhof ist die Erhaltung des baulichen Bestandes vorgesehen. An der vorhandenen Straße Am Jerusalemberg ist ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Baukörper sind so gegliedert, daß die höhere Bebauung (4 Geschosse) an der Straße Am Jerusalemberg, die niedrigere Bebauung (1-2 Geschosse) in der Tiefe des Grundstückes vorgesehen ist. Dadurch wird eine Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung an der Gertrudenstraße vermieden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im bereits bebauten Teil als "Allgemeines Wohngebiet" vorgesehen. Die übrigen Teile des Geltungsbereiches sind entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als Grünflächen ausgewiesen; hierin ist eingebettet ein weiteres Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Schleswig-Holsteinische Musikakademie und Norddeutsche Orgelschule). Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Planzeichnung.

##### Erschließung

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sollen durch Verbreiterung bzw. endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernspreitleitungen vorgesehen.

#### 5. 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 Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, folgende Maßnahmen vor:

Enteignung für die nachstehend aufgeführten Flurstücke der Flur 34/2 für Straßenabschrägung (Land Schleswig-Holstein), 356/67 (Harms).

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

6. Kosten

Straßenverbreiterung

Grunderwerb	ca. DM 50.000,--
Ausbau	ca. DM 60.000,--
gesamt	ca. DM 110.000,-- =====

Lübeck, den 20. Oktober 1967

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
In Vertretung Im Auftrage

*[Handwritten Signature]*  
Senat



*[Handwritten Signature]*  
Oberbaurat