

## B e g r ü n d u n g

-----  
zum Bebauungsplan 85 - Rabenstraße -

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Lübeck, St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 8 und 9, östlich der Straße Grüner Weg von Grundstück Nr. 2 - 12 c, westlich der Ostgrenze des Grundstücks Arnimstraße 45 a, südlich der Südgrenzen der Grundstücke Erste Ochsenkoppel Nr. 2 - 24, der Südgrenze des Flurstücks 124 (Flur 8) und der Medebek und nördlich der Rabenstraße von Nr. 28 - 46 und nördlich der Arnimstraße von Nr. 33 - 45 a.

### 2. Bisherige bauliche Entwicklung und Nutzung

An der Straße Grüner Weg befindet sich überwiegend 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise, an der Arnimstraße (Nordseite) überwiegend mehrgeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Das Gebiet an der Straße Grüner Weg ist als WR-Gebiet (§ 3 BauNVO), an der Arnimstraße als MI-Gebiet (§ 6 BauNVO) anzusehen.

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind bisher unbebaut geblieben und als "geplante Wohnflächen" im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 3. Bisherige Erschließung und Versorgung

#### a) Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Arnimstraße, Grüner Weg und Rabenstraße erschlossen.

Für die bisher unbebauten Flächen ist die Anlage zusätzlicher Erschließungsstraßen erforderlich.

#### b) Schmutzwasser - Regenwasser - Frischwasser - Energie

In den Straßen Arnimstraße und Grüner Weg sind Entwässerungsleitungen, Leitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

### 4. Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches zu verbessern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen zu schaffen. Insbesondere sollen Grundstücke für 2-geschossige Reihenhäuser, eingeschossige Kettenhäuser und freistehende eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen werden.

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

#### 5. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die vorhandene Straße Grüner Weg ist eine Heraufzonung unter Aufgabe des vorhandenen baulichen Bestandes, für die Arnimstraße eine Heraufzonung zur Verbesserung des baulichen Bestandes vorgesehen. Für die geplanten Straßen Rabenstraße, Plessingstraße, Kulenkampstraße, Löwigtstraße, Eckholdtweg (Straße Nr. 418) und Mehrleinweg (Straße Nr. 419) ist eine zeitgemäße Bebauung in neuzeitlicher städtebaulicher Gliederung vorgesehen.

Die Grundstücke an der Arnimstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als MI-Gebiet, der übrige Bereich ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als WR-Gebiet vorgesehen.

#### 6. Künftige Erschließung und Versorgung

##### a) Verkehr

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sollen, soweit erforderlich, durch Verbreiterung den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden. Die geplanten Straßen werden in endgültig erforderlicher Breite den Regelprofilen entsprechend in der Satzung der H-ansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages ausgebaut.

##### b) Schmutzwasser - Regenwasser - Frischwasser - Energie

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

Vorhandene E-Freileitungen werden verkabelt. Ferner sind 2 Trafo-Stationen vorgesehen.

##### c) Geplante Kinderspielplätze

Im Geltungsbereich ist die Anlage eines Kinderspielplatzes erforderlich.

##### d) Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von ca. 15.000 qm Grünfläche als Sportfläche für die Froebel-Schule am Marliring vorgesehen.

##### e) Künftiges örtliches Baurecht

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am

16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 5. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er ist anhand des BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. 6. 1962 (BGBl. I, S. 429) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213 - 1 - 3) aufgestellt worden.

#### 7. Technische Grundlagen der Planzeichnung

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

#### 8. Beteiligte Eigentümer

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

#### 9. 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. Andernfalls kann eine Grundstücks-umlegung gemäß der §§ 45 ff., hilfsweise die Enteignung gemäß der §§ 85 ff. des BBauG durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen folgende bodenordnende Maßnahmen vor:

Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG für die Grundstücke  
Arnimstraße 35 - 41 b, Grüner Weg 2 - 12 c  
und Rabenstraße 48 - 52 und ein Grundstück  
o.Nr.,

Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für Straßenflächen,  
Sport- und Kinderspielplatz.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

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.

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.

10. Aufstellung der überschläglich ermittelten beitragsfähigen Erschließungskosten

Straßen

Grunderwerb	DM	321.000,--
Ausbau	DM	502.600,--

Grünanlagen

Grunderwerb	DM	89.375,--
Ausbau	DM	24.800,--

Gesamt	DM	937.775,--
		=====

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

	DM	93.777,--
		=====

11. Aufstellung der von den Anliegern voll zu erstattenden überschläglich ermittelten Kosten für die Erschließungsanlagen für Ableitung von Abwasser und Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser

Abwasserleitungen	DM	339.300,--
Elektrizität, Gas, Wasser	DM	136.800,--
Gesamt	DM	476.100,--
		=====

12. Großraumgrünflächen (Sportflächen)

Grunderwerb	DM	371.250,--
Ausbau	DM	198.000,--

13. Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

10) Anteil an beitragsfähigen Erschließungskosten	DM	93.777,--
12) Kosten kommunaler Folge- maßnahmen	DM	569.250,--
Gesamt	DM	663.027,--
		=====

Lübeck, den 24. Mai 1968

Der Senat der Hansestadt Lübeck

Bauverwaltung  
In Vertretung: *[Signature]*

Senato *[Signature]* *[Signature]*  
Architekteningenieur

