

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 06.54-01 (90 1. Änd.) - Pferdekäuperland -

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie aus einer Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich dieses Bebauungsplanes entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I, S. 341)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I, S. 1237 und BGBl. I 1969 S. 11)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planz VO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213-1-3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVOBl. S. 51)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVOBl. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes BBauG) vom 9. 12. 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung Israelsdorf, Flur 8, westlich der Dauerkleingartenanlage "Rittbrook", nördlich der Arnimstraße, östlich der Straße "Am Rittbrook" einschließlich der Straßenverkehrsflächen und südlich der Hafenindustrialbahn.

Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke "Am Rittbrook" Nummer 2 bis 24, gerade Zahlen, und "Arnimstraße" Nummer 75 bis 83, ungerade Zahlen sowie die Flurstücke 35/1, 43/10 tlw., 50/6, 50/7, 52/3, 53/13, 53/16 und 53/19 der Gemarkung Israelsdorf, Flur 8.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Bisherige Entwicklung und Nutzung

An der Straße Am Rittbrook befindet sich eingeschossige Bebauung in offener Bauweise. Das Gebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet (WS-Gebiet) gem. § 2 BauNVO festgesetzt. Die Flächen östlich der Bebauung auf der Ostseite der Straße Am Rittbrook sind bisher unbebaut geblieben und im Flächennutzungsplan als geplante Dauerkleingärten bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Über die Straßen Am Rittbrook und Arnimstraße sind diese Flächen an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich ist der Bebauungsplan 06.54-00 (90) - Pferdekäuperland - rechtsverbindlich. Die bisher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung nach deren Rechtsverbindlichkeit unwirksam, soweit die Festsetzungen der 1. Änderung entgegenstehen.

Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird geändert, um die bisher brachliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen von ca. 11.000 qm (einschl. einer Teilfläche des aufgegebenen Schulgartens) einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden aufgegeben, da eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung dieser zwischen einem Baugebiet und einer Dauerkleingartenanlage liegenden Flächen nicht mehr möglich ist.

Außerdem wird eine Teilfläche von ca. 4.000 qm aus dem vorhandenen Dauerkleingartengelände in Bauland umgewandelt. Vor Inanspruchnahme dieser Teilfläche wird eine Ersatzfläche innerhalb eines Kleingartengeländes außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplangebietes hergerichtet und zur Verfügung gestellt.

Dieses neugeschaffene Bauland soll, soweit es sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck befindet bzw. durch Umlegung in ihr Eigentum übergeht, für die Anlage von Kleinsiedlungen für Waldfacharbeiter verwendet werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Planinhalt

Der sachliche Inhalt des z.Z. gültigen Bebauungsplanes ist, soweit er nicht durch die vorliegende 1. Änderung aufgehoben bzw. geändert wird, in der Planzeichnung und im Text der Änderung voll berücksichtigt.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Bebauung an der Straße "Am Rittbrook" sieht der Bebauungsplan auch in der Fassung der 1. Änderung die Erhaltung des baulichen Bestandes vor. Auf den neugeschaffenen Grundstücken hinter dieser Bebauung sollen 12 Kleinsiedlungen in Form von Einzel- oder Doppelhäusern entstehen, wobei auf die Festsetzung von Dachformen und -neigungen verzichtet wird. Diese Grundstücke sind auf 3,5 bis 7,0 m breiten Zuwegungen, die als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, erreichbar. Für den bereits bebauten Teil des Geltungsbereiches bleibt es bei der Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet, um seine vorhandene Struktur zu erhalten. An der Straße "Am Rittbrook" soll durch die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen dem durch die zusätzliche Ausweisung von Wohnbebauung gestiegenen Parkraumbedarf Rechnung getragen werden.

Städtebauliche Vergleichswerte

a) Flächenwerte.

Fläche des Planungsgebietes		3,8439 ha
Nettobaufläche		3,2799 ha
Verkehrsfläche		0,5639 ha
Wohneinheiten	vorhanden	geplant
	14	750
Einwohner	45	150
Stellplätze		50
Öffentliche Parkplätze		30
Mittlere Grundstücksgröße je WE		770 qm
Mittlere Bruttogeschossfläche je WE		163 qm
Mittlere Wohnfläche je WE		125 qm

b) Dichtewerte

Wohndichte (Einwohner/Bruttobauland)	39 E/ha
(Einwohner/Nettobauland)	46 E/ha
Wohnungsdichte (Wohneinheiten/Bruttobauland)	13 E/ha
(Wohneinheiten/Nettobauland)	15 E/ha

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll auch, soweit sie sich aus dieser geänderten Fassung des Bebauungsplanes als notwendig ergibt, möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Anderenfalls kann die Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden. Der Bebauungsplan sieht in der Fassung seiner 1. Änderung, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für die Flurstücke 50/6, 50/7, 52/3, 52/6, 53/4, 53/7, 53/10, 53/11, 53/12, 53/13, 53/14, 53/15, 53/16, 53/17, 53/18, 53/19 und 236/55 der Gemarkung Israelsdorf, Flur 8,

Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG bzw. Beschränkung des Erbbaurechts für die Flurstücke 50/2 und 50/5 der Gemarkung Israelsdorf, Flur 8, .

Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG für das Flurstück 42/2 der Flur 8 der Gemarkung Israelsdorf.

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 in der Fassung seiner 1. Änderung 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.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Straße "Am Rittbrook" sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden. Der vorhandene Entwässerungsgraben zwischen den Grundstücken "Am Rittbrook" 16 und 18 wird verrohrt.

6. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen.

Kommunale Folgemaßnahmen

Kommunale Folgemaßnahmen werden nicht ausgelöst.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

a) Grunderwerb	DM	20.000,--
b) Erschließungsanlagen	DM	200.000,--

insgesamt	DM	220.000,--
		=====

Die Anlagen für die Ableitung von Abwasser sowie für die Versorgung mit Wasser, Gas und Energie sind bereits vorhanden.

Lübeck, den 14. Mai 1974

Schla/ek.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung  Auftrage

J. Schmidt
Senat Dipl.-Ing.