

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 77

- Kreuzung Arnimstraße/Marlistraße/Roeckstraße/Heiligen-Geist-Kamp -

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 9, 14 und 15. Er erfaßt Flächen der Arnimstraße mit dem Flurstück, Flur 9, 168/1, des Heiligen-Geist-Kamps mit Flur 9, 164/6 tlw., 161/10 tlw., 22/2 tlw., 640/145, 137/1 und 645/138, der Roeckstraße mit Flur 15, 78/6 tlw. und Flur 9, 169/1, der Marlistraße mit Flur 14, 114/3 und der Bergstraße mit Flur 14, 115/7.

Er erfaßt darüber hinaus die nachstehend aufgeführten Grund-

stücke: Arnimstraße 1 bis 13 b und 2 bis 14,
 Marlistraße 1 bis 9 b und 2 bis 10 c,
 Roeckstraße 43 bis 51 a und 42 bis 54,
 Bergstraße 2 bis 20,
 , Heiligen-Geist-Kamp 2 bis 4,
 Flurstück 14/1 der Flur 9 und das
 Flurstück 84 der Flur 15

2. Bisherige EntwicklungBaulicher Bestand

An den Straßen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend 2 - 3-geschossige Bebauung in offener Bauweise.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet anzusehen.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Arnimstraße, Marlistraße, Roeckstraße, Heiligen-Geist-Kamp und Bergstraße erschlossen.

In den genannten Straßen sind Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befindet sich ein Krankenhaus.

Vorhandene Grünflächen

Im Geltungsbereich liegen 2 Zuwegungen, die als Erschließungswege zu den Wakenitzuferflächen dienen.

3. Bisherige Festsetzungen

Die bisher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind unwirksam. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle des alten Planes.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der vorhandenen Bebauung des Geltungsbereiches verbessern und die Rechtsgrundlage für die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Insbesondere erfolgt die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen, um den verkehrsgerechten Ausbau der Kreuzung Arnimstraße/Marlistraße/Roeckstraße/Heiligen-Geist-Kamp sicherzustellen.

5. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Grundstücke nordöstlich der Marlistraße und der Roeckstraße sowie beiderseits der Arnimstraße ist eine Heraufzoning und Verdichtung des baulichen Bestandes vorgesehen.

Für die Grundstücke südwestlich der Marlistraße und der Roeckstraße ist eine Heraufsetzung der Anzahl der Vollgeschosse vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen, um seine vorhandene Struktur zu erhalten.

Erschließung

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sollen durch Verbreiterung und endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden. Sie werden in endgültig erforderlicher Breite entsprechend den in der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages enthaltenen Regelprofilen ausgebaut werden.

Der Straßenzug Marlistraße - Heiligen-Geist-Kamp wird als geplante Bundesstraße 75 sowie als geplanter mittlerer Verkehrsring der Hansestadt Lübeck überörtliche Bedeutung erhalten.

Geplante bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich ist das Flurstück 137/3, Flur 9, Gemarkung St. Gertrud, als Stellplatzfläche für Busse und PKW der Stadtwerke Lübeck vorgesehen.

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 eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

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

Grenzregelung gem. §§ 80 ff., hilfsw. Enteignung gem. §§ 85 ff. für die Grundstücke

Arnimstraße 3 b und 4 c - 8 a
Marlstraße 2, 2 a, 3 a, 5 a - 5 b (St. Gertrud, Flur 14, 8/9 und 8/10)
Roekstraße 50 (St. Gertrud, Flur 14, 17/3)

Umlegung gem. §§ 45. ff., hilfsw. Enteignung gem. §§ 85 ff. für die Grundstücke

Arnimstraße 4
Marlstraße 3 - 3 a (St. Gertrud, Flur 14, 11/5, 11/6, 12/3 u. 12/4)

Enteignung gem. §§ 85 ff. für die Grundstücke

Arnimstraße 1- 3 a
5 - 13 b
2, 2 b, 4 a, 4 b, 8 b - 14
Heiligen-Geist-Kamp 2 + Flur 9, 645/138
Marlstraße 1, 1 a - 1 c, 5 b, 7, 9 b
Roekstraße 51, 51a
42 - 48, 50 a - 52 a

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

Nicht beitragsfähige Erschließungskosten

Straßen (sog. historische Straßen)

Grunderwerb aus Vorgartenflächen	DM	1.200.000,--
Nebenkosten, Einfriedigungen	DM	150.000,--
Ausbau	DM	1.250.000,--
Verlegung von Versorgungsleitungen	DM	200.000,--
Ausbau der Grünanlagen (Zuwegungen zur Wakenitz)	DM	126.000,--

Kosten für Grunderwerb, Ausbau und Entschädigungen (voll von der Hansestadt Lübeck zu tragen). Gesamt

DM 2.926.000,--

Lübeck, den 28. Mai 1971

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Planungsamt
In Vertretung Im Auftrage

 *M. Kleindt*
Senat der Hansestadt Lübeck Dipl.-Ing.