

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 07.08-00 (144) - An der Medebek -

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 einschließlich einer entsprechenden Änderung für diesen Bereich 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 Planinhalts (PlanzVO) 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 St. Gertrud, Flur 11 und 12, zwischen der Arnimstraße, der Schlutuper Straße und schließt im Westen an die Bebauungspläne 07.06.-00 (143) - Bergkoppel - und 07.07.-00 (47) - Lauerhofer Feld - sowie an das dazwischen liegende Kleingartengelände "Bei Lauerhof" an.

Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Flurstücke:

107/37 (107/22), 57/1 (113/57 tlw.), 109/6 (109/1 tlw.), 71/33 (71/18 tlw.), 102/2 (102/2), 49/44 tlw. (49/44 tlw.) der Flur 11 und 72/41 tlw. (72/41 tlw.), 22/20 tlw. (22/17 tlw.), 22/18 (22/18) der Flur 12, der Gemarkung St. Gertrud. Die in die Klammern gesetzten Flurstücksnummern stellen den katastermäßigen Bestand vom 17. 10. 1968 dar, der zum Zeitpunkt der Vorweggenehmigung vom 17. 9. 1970 Gültigkeit hatte.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bisher unbebaut geblieben und werden zurzeit landwirtschaftlich bzw. als Grünflächen (Schulsportplatz, Sportplatz des Turn- und

Sportvereins Lübeck von 1893 e.V. und Zeitkleingärten) genutzt. Sie sind im Flächennutzungsplan als Wohnbau-, Sport- und Zeitkleingartenflächen dargestellt.

Über die Arnimstraße und die Schlutuper Straße sind diese Flächen an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Im Geltungsbereich liegen ca. 6,5200 ha Grünflächen, die als Sport- und Kleingartenflächen genutzt werden.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind keine älteren Bauleitpläne rechtsverbindlich.

3.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für den Eigenheimbau (freistehende Einfamilienhäuser, Gartenhofhäuser und Gruppenhofhäuser) sowie für einige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die im Rahmen der Stadtsanierung aus der Innenstadt ausgesiedelt werden müssen, zu schaffen.

Er soll außerdem Regelungen treffen für die Nutzung der vorhandenen Sport- und Zeitkleingartenflächen sowie für den geplanten Spiel- und Tummelplatz.

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die versorgungs- und verkehrstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

3.4 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die WR-Gebiete (Reine Wohngebiete) ist eine zeitgemäße Bebauung in städtebaulich differenzierter Gliederung vorgesehen. Diese Bebauung soll aus einer Mischung von freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise, eingeschossigen Gartenhofhäusern in geschlossener Bauweise und ein- bzw. zweigeschossigen Gruppenhofhäusern in geschlossener Bauweise bestehen, um eine größere Dichte zu erzielen und damit den Grundstücksanteil je Wohneinheit zu senken.

Ein ca. 8.500 qm großer Spiel- und Tummelplatz ist für die Kinder dieses Wohngebietes eingeplant worden. Außerdem ist ein Schulweg eingeplant, der die Kinder aus der "Edelsteinsiedlung" von der Kreuzung Arnimstraße - Schlutuper Straße - Wesloer Landstraße - Edelsteinstraße zur Albert-Schweitzer-Schule führen soll.

Das Mischgebiet soll mit zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise bebaut werden.

Der vorhandene Vereinssportplatz (TuS/95) ^{Lübeck} wird an die Schlutuper Straße angeschlossen.

Der bisher unbebaute Teil ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als Reines Wohngebiet, Mischgebiet sowie Grünflächen (Sportplatz, Spiel- und Tummelplatz und Zeitkleingärten) vorgesehen.

Die geplanten Straßen werden in erforderlicher Breite entsprechend den in der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages festgesetzten Regelprofilen ausgebaut werden.

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs werden ca. 60 öffentliche Parkplätze angelegt. Im Geltungsbereich ist die Anlegung von 8,3482 ha Grünflächen vorgesehen. Diese sollen sowohl als Erholungsflächen (Zeitkleingärten), Sportflächen, Spiel- und Tummelplatz als auch zur Abschirmung des WR-Gebietes gegen die Kreuzung Arnimstraße - Schlutuper Straße - Wesloer Landstraße - Edelsteinstraße dienen.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind mit Ausnahme einer Grenzregelung für das Erbbaurechtsgrundstück des Turn- und Sportvereins Lübeck von 1893 e. V. nicht erforderlich. Das Grundstücksverzeichnis enthält die Einzelheiten über die bodenordnenden Maßnahmen.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Arnimstraße enthält Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon. Die Schlutuper Straße enthält Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon, jedoch keine Schmutz- und Regenwasserleitungen.

In den geplanten Straßen des Geltungsbereiches sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon vorgesehen. Durch die planerischen Maßnahmen wird die natürliche Entwässerung von Teilflächen des Geltungsbereiches unterbrochen (Medebek-Bach und Zuläufe). Die Oberflächenentwässerung soll durch eine neu zu verlegende Entwässerungsleitung auf dem Kinderspiel- und Tummelplatz sichergestellt werden. Ferner sind zwei Umformerstationen vorgesehen.

Städtebauliche Vergleichswerte

a) Flächenwerte

Fläche des Planungsgebietes		18.5844 ha
Bruttobauflächen		11.5204 ha
Nettobauflächen		8.5101 ha

	vorh.	gepl.
Wohneinheiten (WE)	--	141
Einwohner (E)	--	425
Stellplätze	--	240
öffentliche Parkplätze	--	60

Verkehrsflächen	1.7261 ha
Grünflächen	8.3482 ha

Schulsportplatz	1.8600 ha
Vereinssportplatz	3.3221 ha
Zeitkleingärten	1.8819 ha
Spiel- u. Tummelplatz	0.8589 ha
Grünanlagen	0.4253 ha

Mittlere Grundstücksgröße je Wohneinheit	550 qm
Mittlere Bruttogeschosßfläche je Wohneinheit	165 qm
Mittlere Wohnfläche je Wohneinheit	125 qm
Mittlere Verkehrsfläche je Wohneinheit	120 qm
Mittlere Grünfläche je Wohneinheit	90 qm
(ohne Sportplätze und Zeitkleingärten)	

b) Dichtewerte

Wohndichte	a) Bruttobauflächen	40 E/ha
	b) Nettobauflächen	55 E/ha
Wohnungsdichte	a) Bruttobauflächen	13 WE/ha
	b) Nettobauflächen	18 WE/ha

6. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Kommunale Folgemaßnahmen

Kommunale Folgemaßnahmen werden nicht ausgelöst.

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

a) Grunderwerb	DM	855.500,--
b) Erschließungsanlagen	DM	624.500,--
c) Ableitung von Abwasser	DM	950.000,--
d) Wasserversorgung	DM	54.000,--
e) Energieversorgung	DM	96.000,--

gesamt	DM	2.580.000,--
		=====

Lübeck, den 8. 12. 1972
Schla/ek.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrage

S e n a t o r

Dipl.-Ing.

