

B e g r ü n d u n g

§ 9 (6) BBauG

zum Bebauungsplan 07.40.00 - Hammer -

Der Bebauungsplan ist gem. § 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 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 BBauG vom 9. 12. 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung Schlutup, Flur 11 und 12, südlich des Heiweges, westlich der Straße An den Schießständen, nördlich der Kleingartenanlage "Hammer" und östlich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke am Galileiweg 8 - 22 und Heiweg 102 - 106. Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Flurstücke:

16/1 tlw., 18/1 tlw., 20/1 tlw., 1/7 tlw., 1/4 tlw. der Flur 11 sowie 44/42, 44/43, 114/47 und 110/48 tlw. der Flur 12 der Gemarkung Schlutup.

### 3. Städtebauliche Maßnahmen

---

#### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

---

Die Flächen südlich des Heiweges sind bisher landwirtschaftlich bzw. kleingärtnerisch genutzt worden und im Flächennutzungsplan als Wohngebiet, geplante Dauerkleingärten (ca. 2.000 qm), Flächen für Bahnanlagen und geplante Forstflächen dargestellt. Im Geltungsbereich befindet sich eine ca. 10.000 qm große Grünanlage, die entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes angelegt wurde.

Über den Heiweg sind diese Flächen an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

#### 3.2 Anlaß der Planaufstellung

---

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für Anlagen des Gemeinbedarfs (s. im einzelnen unter 3.3) zu schaffen.

Außerdem sollen Flächen zur Anlage eines Bauspielplatzes sowie für Verschiebegleise des Güterverkehrs bereitgestellt werden.

Eine ca. 12.250 qm große Grünfläche soll aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 08.01.00 (36) - Dreifelderweg - in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes übernommen werden, damit die vorhandenen und geplanten Grünflächen zu einer Einheit zusammengefaßt und die Übersichtlichkeit der Planungen verbessert werden können.

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

#### 3.3 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

---

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf sollen ein Jugendheim (Heim der offenen Tür) und eine Kindertagesstätte (120 Plätze) mit den dazugehörigen Spiel- und Tummelflächen sowie weitere Sozialeinrichtungen in bis zu 2-geschossiger, offener Bauweise entstehen.

Die Flächen für den Gemeinbedarf sollen durch eine ca. 10,00 m breite, 1.000 qm große Lärmschutzpflanzung gegen das vorhandene Gleis der Hafenindustriebahn und die geplanten Verschiebe- bzw. Aufstellgleise für den Güterverkehr abgeschirmt werden. Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Geltungsbereiches ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als Wohngebiet vorgesehen.

Der Heiweg soll durch Verbreiterung und endgültigen Ausbau heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden. Die Straße wird entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast - Q+L) ausgebaut werden.

Die geplanten Verschiebe- bzw. Aufstellgleise werden erforderlich, wenn im Rahmen der Stadtsanierung die vorhandenen Anlagen auf der Wallhalbinsel geräumt werden und der Anschluß der Anlagen am Burgtorkai und Konstinkai über das vorhandene Gleis der Hafenindustriebahn erfolgt.

Die ca. 12.250 qm große vorhandene Grünfläche wird um eine Fläche von ca. 8.350 qm vergrößert. Hierfür wird aus der geplanten Dauerkleingartenanlage "Hammer"- z. Zt. Zeitkleingärten - eine Fläche von ca. 2.000 qm herausgenommen. Die dann ca. 20.600 qm große Grünfläche soll wie folgt genutzt werden: ca. 9.000 qm für eine parkartig Grünfläche und ca. 11.600 qm für einen Bauspielplatz (Abenteurerspielplatz).

### 3.4

#### Städtebauliche Vergleichswerte

---

##### a) Flächenwerte

Fläche des Planungsgebietes	7,3000 ha
Baugrundstücke für den Gemeinbedarf	2,2000 ha
Grünflächen	2,0500 ha
Parkanlage	0,90 ha
Bauspielplatz	1,15 ha
Forstflächen	1,0500 ha
Flächen für Bahnanlagen	1,3000 ha
Verkehrsflächen	0,7000 ha
Öffentliche Parkplätze	31

##### b) Anlagen für den Gemeinbedarf

###### I. Jugendheim und Kindertagesstätte

---

Grundstücksfläche	7.257 qm	
Grundfläche		1.452 qm
Geschoßfläche		2.177 qm

## II. Sozialeinrichtungen

Grundstücksfläche	14.561 qm		
Grundfläche		4.368 qm	
Geschoßfläche			5.824 qm
Su.	21.818 qm	5.820 qm	8.001 qm

### 4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich, da sich die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Besitz der Hansestadt Lübeck bzw. für die vorhandenen Bahnanlagen im Besitz der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen) befinden.

### 5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Straße Heiweg sind Schmutz- und Regenwasserleitungen vorhanden. Die Leitungen für Energie, Wasser und Telefon müssen erweitert und teilweise verstärkt werden.

### 6. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich ist der Neubau der unter 3.3, Abs. 1 genannten öffentlichen Einrichtungen vorgesehen.

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

a) Grunderwerb	DM	400.000,---
b) Erschließungsanlagen	DM	635.000,---
c) Ableitung von Abwasser (bereits ausgebaut)		-----,---
d) Wasserversorgung	DM	35.000,---
e) Energieversorgung	DM	100.000,---
f) sonstige Kosten	DM	500.000,---
	DM	1.670.000,---
		=====

Lübeck, den 9. 5. 1973  
- 61 - Stadtplanungsamt  
Schl/Schw

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung Im Auftrage

Senatort Dipl.-Ing.

