

## B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan o7.42.00 - Elsässer Straße -  
- Fassung vom 30. 12. 1976 -

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 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 (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213-1-3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 51) in der Neufassung vom 20. 6. 1975 (GVOBl. S. 141)

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

### 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 13. Er wird begrenzt im Westen von der Wakenitz, im Norden von der Moltkestraße, im Osten von der Elsässer Straße und im Süden von der Wallbrechtstraße.

### 3. Städtebauliche Maßnahmen

#### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Außer der westlich der Elsässer Straße gelegenen ein- bis zweigeschossigen reinen Wohnbebauung befindet sich im Geltungsbereich keine weitere Bebauung. Die bisher un bebaut gebliebenen Flächen werden zum größten Teil gärtnerisch (Dauer- und Zeitkleingärten) genutzt. Zwischen der Wallbrechtstraße und den Dauerkleingärten befindet sich eine zurzeit noch ungenutzte Fläche mit einem Wanderweg zum Wakenitzufer. Der vorhandene Uferwanderweg setzt sich bis zur nördlichen Grenze des Dauerkleingartengebietes fort und mündet über die Flur-

stücke 19/123 und 19/121 in die Elsässer Straße.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Die Grundstücke Elsässer Straße Nr. 30 - 60, die Flurstücke 19/3, 19/138, 19/101, 19/123, 19/121 der Flur 13 der Gemarkung St. Gertrud sowie die dazugehörigen Straßenflächen liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 07.34.00 - Elsässer Straße/Danziger Straße -. Dieser soll insoweit aufgehoben werden, als die vorgenannten Grundstücke aus dem Geltungsbereich entlassen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.42.00 - Elsässer Straße - überführt werden. Im übrigen besteht für das Gebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

### 3.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um

- a) Flächen (Grünflächen) für Tageserholungsmöglichkeiten festzusetzen,
- b) die vorhandene städtebauliche Ordnung westlich der Elsässer Straße durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung zu sichern und zu verbessern,
- c) die verkehrliche Erschließung der Dauer- und Zeitkleingärten zu sichern.

### 3.4 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Zur Sicherung des vorhandenen Villencharakters westlich der Elsässer Straße wird folgendes festgesetzt:

#### 1. Art der Nutzung:

Bauland: Reines Wohngebiet (WR)

Grünland: Der vorliegende Planungsraum hat die spezielle Aufgabe, eine Verbindung zwischen den vorhandenen Grünflächen mit Wanderweg am Oberlauf der Wakenitz und den Parkanlagen "Tor der Hoffnung" und "Marlipark" zu schaffen.

Die Vegetation am Ufersaum der Wakenitz ist eine Schwarzerlenwald-Gesellschaft, die das Endstadium der Verlandung nährstoffreicher Gewässer darstellt. Die Vegetation im Planungsabschnitt ist bis auf einen Restbestand zerstört. Unterhalb der Grundstücke Elsässer Straße Nr. 24 - 40 befinden sich ein Restbestand an Röhricht und ein sehr schönes Seerosenfeld.

Das vorhandene Landschaftsbild soll erhalten bleiben und dort, wo es zerstört ist, ergänzt werden.

Grünflächengrenze:

Die östliche Grünflächengrenze verläuft aufgrund der Festsetzungen im Bereich der Grundstücke Elsässer Straße 6 - 52 in Höhe der Grundstücke 6 - 28 und 42 - 52 in einem Abstand von ca. 15 m und in Höhe der Grundstücke 30 - 40 in einem Abstand von ca. 5 - 8 m parallel zur Uferkante. Der genaue Grenzverlauf wird sich bei Inanspruchnahme der erforderlichen Flächen nach Vermessung durch das Katasteramt ergeben. Einfriedigungen an dieser Grenze werden so in eine Gehölzpflanzung eingebettet, daß keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entsteht.

Schutzpflanzung:

An der östlichen Grünflächengrenze ist ein ca. 5 m breiter Gehölzschutzstreifen vorgesehen. Dieser dient den Grundstücken an der Elsässer Straße als zusätzlicher Schutz. Die Gehölze sollen nicht höher als die vorhandenen Abbruchkanten sein, um den höher gelegenen Grundstücken die optische Verbindung zum Wasser zu erhalten.

Schutzstreifen am Wasser:

Zwischen dem Uferwanderweg und der Wakenitzuferkante wird ein ca. 10 m breiter Schutzstreifen angelegt, der Funktionen im biologischen und ökologischen Naturhaushalt wahrnimmt und durch den gleichzeitig die Uferkante neu begrünt wird.

Soweit der Schutzstreifen auf Landflächen nicht erstellt werden kann, wird er mit Hilfe eines ca. 10 m breiten Röhrichtstreifens im Wasser geschaffen. Der Landschaft nach bietet sich diese Lösung an, da vor den Grundstücken Elsässer Straße

26 - 38 die Uferlinie zurückspringt und eine Bucht bildet. Gleichzeitig findet diese geplante Röhrichtzone Anschluß an das vorhandene Röhricht- und Seerosengebiet.

Bäume:

Am Ufersaum sind eine Reihe wertvoller Bäume vorhanden, die in Anwendung des § 9 (1) Ziffer 16 BBauG in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt worden sind. Dort, wo es erforderlich ist, sollen Bäume und Sträucher neu angepflanzt werden. Hierbei werden nur die Gehölze Verwendung finden, die zum vorhandenen Landschaftsraum gehören.

Spielflächen:

An der Wallbrechtstraße ist ein großer Spiel- und Tummelplatz für 7 - 12-Jährige und Jugendliche von 13 - 17 Jahren ausgewiesen. Seine Größe ist auf die Einwohnerzahl seines Einzugsbereiches Wallbrecht-, Moltkestraße und Wakenitz (1.000 Einwohner) abgestimmt.

Seine Festsetzung erfolgte in analoger Anwendung des Kinderspielplatzgesetzes und der dazu ergangenen Richtlinien.

Die Anlage ist eingebettet ist eine zusammenhängende größere Grünanlage und ist ohne Überquerung einer stark befahrenen Straße erreichbar.

Wanderweg:

Der Uferwanderweg soll zwischen einem ca. 10 m breiten Schutzstreifen am Wasser und einer ca. 5 m breiten Schutzpflanzung vor der östlichen Grünflächengrenze liegen. Er soll 2,50 m breit werden und eine wassergebundene Kiesdecke erhalten. Die Wegführung kann sich entsprechend der an Ort und Stelle gegebenen Situationen geringfügig ändern. Um Fahrverkehr durch Unbefugte auf den Wanderwegen zu vermeiden, werden am Anfang und Ende der Wege geeignete Absperrungen (Sperrpfosten oder Sperrgitter) errichtet.

Ausblicke:

Die Planung sieht vor, daß in den Gehölzgruppen Flächen von höherem Bewuchs freigehalten werden, um hier Durchblicke auf das Wasser zu ermöglichen.

- Ruheplätze: Sitz- und Ruheplätze werden in ausreichender Anzahl am Uferwanderweg geschaffen. An besonders ausgewiesenen Stellen werden Sitz- und Angelplätze direkt am Wasser angelegt.
- Uferbefestigung: Im Bereich der Sitz- und Angelplätze direkt am Wasser wird die Uferkante durch einen Uferschutz aus Holzbohlen gesichert. Im übrigen Bereich wird die Uferkante durch Lebendverbau gesichert, um ein natürliches Uferbild zu erhalten.
- Verkehrsflächen: Die Elsässer Straße ist eine reine Wohnstraße. Die Wallbrechtstraße ist als Teilstrecke der Bundesstraße 75\*des mittleren Ringes eine anbaufreie Verkehrsstraße.

## 2. Maß der Nutzung

Im WR-Gebiet ist eine ein- und zweigeschossige Bauweise für ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt worden. Für die Wohngrundstücke Elsässer Straße Nr. 2 - 38 ist eine bebaubare Grundfläche bis zu 200 qm und eine Geschoßfläche bis zu 500 qm, für die Grundstücke Elsässer Straße Nr. 40 - 60 eine bebaubare Grundfläche bis zu 200 qm und eine Geschoßfläche bis zu 300 qm zulässig.

## 3. Bootsanlegeplätze

Die im Bebauungsplan befindlichen Grün- und Wasserflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet. Um die Entwicklungsmöglichkeit der zur Zeit gestörten Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren in diesem Lebensraum sicherzustellen, ist es erforderlich, die Vielzahl der vorhandenen Einzelsteganlagen durch zwei Sammelsteganlagen mit je 14 Liegeplätzen zu ersetzen. Durch die Konzentrierung der Bootsliegemoöglichkeiten auf zwei Sammelanlegeplätze soll einerseits die Eigenart dieses Landschaftsbildes und andererseits die Sicherheit der Boote durch entsprechende Absperrungen der Anlagen gegen den Zutritt Unbefugter gewährleistet werden. Die Gesamtanlagen liegen so weit von der Uferkante entfernt, daß lediglich eine Absperrung der Zuwegung erforderlich wird.

Zur Wahrung der Einheitlichkeit werden die Bootsliegplätze nach Bedarf unter Einschaltung der betroffenen Ämter angelegt und gepflegt. Die einzelnen Liegeplätze werden an die jeweiligen Interessenten der Grundstücke Elsässer Straße vermietet.

\* und

### 3.5 Städtebauliche Vergleichswerte

#### Flächenwerte

Bruttobauflächen	ca.	15,7700	ha
Nettobaufläche (WR-Gebiet)	ca.	3,7200	ha
Verkehrsfläche (Elsässer Straße und Wallbrechtstraße)	ca.	1,5300	ha
Grünflächen (Dauer- und Zeitklein- gärten und Erholungsgrün)	ca.	5,600	ha
Wasserflächen (Wakenitz)	ca.	4,9000	ha
Parkplätze (in der Elsässer Straße)	ca.	50	St.
Wohneinheiten (vorhanden)		61	WE

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

##### Bereitstellung von Flächen zum Zweck der öffentlichen Nutzung

- a) Die Flurstücke 387/48, 99/16, 397/48, 19/137 und 385/19 der Flur 13 der Gemarkung Lübeck-St. Gertrud befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Sie sind an die Eigentümer der Grundstücke Elsässer Straße Nr. 6 bis 26 und Nr. 42 bis 52 auf unbestimmte Zeit, gekoppelt mit einer Grunddienstbarkeit, überlassen worden.  
Zur Errichtung des Uferwanderweges ist eine Fläche von insgesamt ca. 5.000 qm aus den vorgenannten Grundstücken (Dienstbarkeitsflächen) herauszunehmen.
- b) Zum Zwecke der Einrichtung einer öffentlichen Parkanlage mit Spiel- und Liegewiese ist die Übernahme einer ca. 1,8 ha großen Fläche, gelegen zwischen der Wallbrechtstraße und den vorhandenen Dauerkleingärten (Flurstück 42 tlw. und 44/17 tlw. der Flur 13, Gemarkung Lübeck-St. Gertrud) durch die Hansestadt Lübeck erforderlich. Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Heiligen-Geist-Hospital-Stiftung.
- c) 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 Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

Bezüglich der städtischen Flächen, die mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Anlieger belastet sind, kommt eine mögliche Entschädigungszahlung nur dafür in Betracht, daß die Dienstbarkeiten auf dem städtischen Grundstück gelöscht werden und damit für die Anlieger in Wegfall kommen. Es handelt sich dabei nicht um eine Schädigung gem. Art. 14 GG für die Enteignung von Grundeigentum, sondern um eine Enteignungsentschädigung für eine Grunddienstbarkeit.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Elsässer Straße sind Schmutzwasserleitungen, Regenwasserleitungen, Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden.

Für die vorhandenen Dauer- und Zeitkleingartenanlagen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens Regelungen über eine zeitgemäße Ver- und Entsorgung getroffen werden.

6. Lagerbehälterverordnung (Trinkwasserschutz)

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Gebiet sind die Lagerbehälterverordnung vom 15. 9. 1970 und die zuständigen Verwaltungsvorschriften vom 12. 10. 1970 zu beachten.

7. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen. Das Gebiet ist durch öffentliche Einrichtungen, die sich außerhalb des Planungsbereiches befinden, ausreichend versorgt.

8. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

a) Entschädigung für die aus den Dienstbarkeiten herauszunehmenden Flächenteile (ca. 5.000 qm insgesamt)	--,-- DM
(Die Entschädigungsfrage ist erst in Verhandlungen der Vertragspartner zu klären.)	
b) Herrichtung der Naherholungsflächen, Uferwanderweg, Spiel- und Tummelplatz usw.	700.000,-- DM
c) Errichtung der 2 Bootsanlegeplätze	42.000,-- DM
insgesamt	<u>742.000,-- DM</u> =====

9. Gestaltung

Für die Herrichtung und Gestaltung des Naherholungsgebietes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

10. Archäologische Funde

Am Ufer der Wakenitz westlich des Grundstückes Elsässer Straße 18 wurden archäologische Funde aus der Steinzeit gemacht. Mit weiteren Funden ist zu rechnen. Das Amt für Vor- und Frühgeschichte ist mindestens 2 Monate vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu benachrichtigen (Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmale vom 18. 9. 1972).

61 - Stadtplanungsamt  
Lübeck, den 30. 12. 1976  
Th/Cz

Lübeck, den 8. 3. 1978

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung                      Im Auftrag

    
(Schmidt)                      (Friedrich)