

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 112 - Buntekuh - Teil I -
1. Änderung

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz, Gemarkung St. Lorenz, Flur 17 und 19 südlich der Bahnstrecke der ehemaligen Segeberger Eisenbahn, westlich der Bahnstrecke der Bundesbahn Lübeck-Hamburg, nördlich der Korvettenstraße, südöstlich der Ziegelstraße von der Einmündung der Korvettenstraße bis zur Einmündung der Grapengießersstraße und südöstlich der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke Wachthauskoppel 2 bis 124 und Ziegelstraße 186-196.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

Beiderseits der Ziegelstraße sowie an den Straßen Galeonenweg, Briggstraße und Loggerstraße ist 1- bis 2-geschossige Bebauung festgesetzt und überwiegend ausgeführt.

An der Klipperstraße, Ewerstraße und Korvettenstraße ist 4-geschossige Bebauung festgesetzt und zum Teil ausgeführt. 2 Hochhäuser mit 9 Geschossen sind an der Fregattenstraße festgesetzt bzw. ausgeführt, ein 14-geschossiges Hochhaus ist an der Karavellenstraße festgesetzt.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Ziegelstraße, Fregattenstraße, Korvettenstraße, Karavellenstraße, Galeonenweg, Barkhof, Loggerstraße, Briggstraße, Ewerstraße, Klipperstraße, Wachthauskoppel und Ha skoppel erschlossen.

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

Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befindet sich eine Volksschule.

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind noch nachfolgend aufgeführte städtebauliche Pläne rechtsverbindlich:

Bebauungsplan 112 - Buntekuh - Teil 1.

Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches zu verbessern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der unbebauten Flächen zu schaffen.

Durch die 1. Änderung werden Planzeichnung, Text und Begründung auf den neuesten rechtlichen Stand gebracht und ergänzt. Sie erfaßt daher den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Grundstücke Ziegelstraße 152 - 202 und Wachthauskoppel 2 - 124 erweitert.

Die Erweiterung wird erforderlich, um durch entsprechende Festsetzungen die städtebauliche Ordnung zu verbessern und für abgängigen Althausbesitz wirtschaftliche Neubaumöglichkeit zu schaffen.

Ferner hat sich ergeben, daß für die Gewerbeflächen an der Klipperstraße infolge der Lage und mangels Anbindung an überörtliche Verkehrsverbindungen keine Interessen gefunden werden konnten. Diese Flächen werden daher in "Allgemeines Wohngebiet" umgewidmet.

5. Planinhalt

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes soweit er nicht durch die vorliegende 1. Änderung aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung und im Text dieser 1. Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Reines Wohngebiet mit Ausnahme der Grundstücke Wachthauskoppel 2-124, die als Kleinsiedlungsgebiet, Ziegelstraße 152-208,+) die als Allgemeines Wohngebiet sowie Ziegelstraße 129-179, die als Mischgebiet festgesetzt sind, ausgewiesen.

An der Korvettenstraße ist außerdem ein Kerngebiet zur Errichtung eines Versorgungszentrums festgesetzt.

Um dieses Zentrum sind 4 Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Volksschule, Mittelschule, Altersheim, Ev. Kirche) vorgesehen. Weitere Einzelheiten enthält die Planzeichnung.

+) und Klipperstraße 11-25 und 22-24

Erschließung

Die Straßen im Geltungsbereich sind überwiegend hergestellt.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser- Regenwasser- Frischwasser- Energie- und Fernsprengleitungen vorgesehen.

Vorhandene E-Freileitungen werden verkabelt. Ferner sind vorgesehen 12 Trafo-Stationen, 1 Fernheizwerk und 1 Lagerplatz für das Tiefbauamt der Hansestadt Lübeck.

Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von ca. 6 ha Grünfläche vorgesehen.

Diese sollen als Erholungsflächen dienen.

Im Bereich dieser Grünflächen werden insgesamt sieben Kinderspielflächen angelegt werden.

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:

1. Grenzregelung für folgende Flurstücke der Fluren 17 und 19 Gemarkung St. Lorenz:

Flur 17 Flurstück 122/3 (Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein mbH.)

Flur 19 Flurstück 11/59 und 11/60 (Bongert)

Flur 19 Flurstück 11/33 (Alte Volksfürsorge)

und für folgende Grundstücke:

Wachthauskoppel 2 - 124

Bökenkoppel 2 - 16

Susekoppel 1 - 15 und 2 - 16

Knappenkoppel 1 - 15 und 2 - 16

Alte Heidkoppel 1 - 15 und 2 - 16

Ziegelstraße 208

Karavellenstraße 1 - 5

Klipperstraße 16 - 20

2. Umlegung für folgende Grundstücke der Flur 19 Gemarkung St. Lorenz

Flurstücke:

4/2, 9/47, 9/53 (Bongert)

15/64, 16/2 (Neues Heim)

10/35, 11/25 (Alte Volksfürsorge)

107/11 (Joerss)

108/11 (Röder)

111/10 (Bohnhoff)

9/5, 15/68, 109/11 und 110/10 (Hansestadt Lübeck).

3. Hilfsweise Enteignung für folgende Flurstücke:

alle zur Verbreiterung der Wachthauskoppel benötigten, bereits vermessenen Flurstücke (Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein mbH.)

Flur 19 Flurstück 112/10 (Kurt)
Flur 19 Flurstück 10/20 und 10/75 (Kairies)
Flur 19 Flurstück 10/71 (Wolters)
Verschiedene Flurstücke der Flur 19 (Bongert),
" " " " Flur 19 (Neues Heim)
und für folgende Grundstücke:
Ziegelstraße 131 - 137, 153 - 157 und 161 - 175.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

7. Kosten

Die mit Datum vom 1.3.1963 aufgestellten überschläglich ermittelten Erschließungskosten für den Bereich des Bebauungsplanes 112 - Buntekuh - Teil 1, rechtsverbindlich festgestellt am 15.8.64, behalten volle Gültigkeit. Die unten aufgeführten Erschließungskosten gelten ausschließlich für die nordwestlich der Ziegelstraße zwischen Grapengießereistraße und Bahnstrecke der ehemaligen Segeberger Eisenbahn gelegenen Grundstücke.

Ausbau der Straßen	DM 310.000,--
Kinderspielplatz	" 13.000,--
zusammen	<u>DM 323.000,--</u>

Kosten für Ableitung von Abwasser	
Abwasserleitungen	<u>DM 234.000,--</u>

Kosten für kommunale Folgemaßnahmen, soweit sie nicht in den am 1.3.1963 ermittelten Kosten enthalten sind:

1 Mittelschule	DM 3.020.000,--
2 Kindergärten	DM 800.000,--

Altersheime:

1 Altersheim	DM 3.950.000,--
1 Altenwohnung	DM 770.000,--

1 Lagerplatz für das Tiefbauamt	DM 80.000,--
------------------------------------	--------------

Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

Anteil an beitragsfähigen Erschließungskosten	DM	- - -
Nicht beitragsfähige Erschließungskosten	DM	323.000,--
Kosten kommunaler Folgemaßnahmen		<u>DM 8.620.000,--</u>
	Gesamt	DM 8.943.000,-- =====

Lübeck, den 20. Oktober 1967.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung
In Vertretung Im Auftrage

Senat



Oberbaurat