

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 112
- Buntekuh - Teil II -

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz, Gemarkung St. Lorenz, Flur 19 und 20, und Gemarkung Moisling, Flur 3, östlich des Buntekuhweges und der Ziegelstraße, südlich der Korvettenstraße, westlich der Eisenbahnstrecke Lübeck-Hamburg und nördlich der Moislinger Allee.
Er erfaßt darüber hinaus die Vorgartenflächen der nachstehend aufgeführten Grundstücke:
Moislinger Allee 165 - 187 (ungerade Zahlen).

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen Pinassenweg und Kutterweg befindet sich zweigeschossige Wohnbebauung in Zeilenbauweise. Am Buntekuhweg und an der Moislinger Allee befindet sich ein- und zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise. An der Moislinger Allee liegen ferner drei Industriebetriebe, von denen einer stillgelegt ist und abgebrochen werden soll. Das bereits gebaute Gebiet ist nach dem baulichen Bestand überwiegend als Wohngebiet anzusehen. Eine Ausnahme bilden die Industriebetriebe.

Die Flächen am Buntekuhweg nördlich des Grundstückes Nr. 22 und an der Ziegelstraße sind bisher unbebaut geblieben und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Niederungsflächen etwa in der Mitte des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die ebenfalls unbebaut geblieben sind, sind im Flächennutzungsplan als "Grünfläche" bzw. "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Moislinger Allee, Buntekuhweg, Ziegelstraße, Korvettenstraße, Pinassenweg, Kutterweg und Seitenstraße erschlossen. Die Moislinger Allee hat als Bundesstraße 75 überörtliche Bedeutung.

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

Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befindet sich ein privates Altenwohnheim.

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 112 - Buntekuh - Teil II hat bisher ein rechtsverbindlicher Plan nicht bestanden.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau zu schaffen. Daneben soll der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches erhalten und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Entwicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Insbesondere werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ca. 4 ha Sport- und Spielflächen sowie ca. 7 ha nicht bebauungsfähiges Gelände als Park- und Grünflächen ausgewiesen. Diese Anlagen sollen den Bewohnern der Großsiedlung Buntekuh als Naherholungsgebiet dienen.

5. Planinhalt

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Baugrundstücke an der vorhandenen Korvettenstraße ist neben der bestehenden zweigeschossigen Zeilenbebauung eine fünf- bzw. neugeschossige Zeilenbauweise vorgesehen. Für die Baugrundstücke in städtebaulich hervorragender Lage (Grundstück Ecke Ziegelstraße/Buntekuhweg, Grundstück Ecke Buntekuhweg/Moislinger Allee - stillgelegte Ziegelei - sowie nördlich der Moislinger Allee) soll eine 4- bis 14-geschossige aufgelockerte Zeilenbauweise im Rahmen der Festsetzungen ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im bereits bebauten Teil an der Moislinger Allee (B 75) als Mischgebiet (MI II 0) vorgesehen.

Erschließung

Die Moislinger Allee soll verbreitert werden, um dem jetzigen und künftigen Verkehrsaufkommen, vor allem in ihrer Eigenschaft als Bundesstraße, Rechnung zu tragen. Die übrigen vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sind durch Verbreiterungen bzw. endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt worden. Die geplanten Straßen sollen in endgültig erforderlicher Breite entsprechend den Regelprofilen in der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages ausgebaut werden.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Entwässerungsleitungen sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon vorgesehen. Ferner sind

sieben Trafostationen sowie ein Umspannwerk vorgesehen.

Geplante bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich ist zur schulischen Versorgung der Gebiete Heimstätten und Buntekuh der Neubau einer Volksschule geplant.

Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von ca. 11 ha Grünflächen vorgesehen. Diese sollen als Erholungsflächen sowie als Sport- und Spielflächen des Baugebietes dienen.

5. 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, soweit ein freihändiger Erwerb nicht möglich ist, im wesentlichen folgende bodenordnende Maßnahmen vor:

Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG:

Grundstücke Moislinger Allee 224, 174a - 218a und 168/168a, ferner folgende Flurstücke der Gemarkung St. Lorenz, Flur 20: 8/1, 8/3, 765/5 und 767/8;

Grundstücke Seitenstraße 1 - 9 und 4a, ferner folgende Flurstücke der Gemarkung St. Lorenz, Flur 19: 16/3, 16/6, 16/9, 15/70,

Flur 20: 1, 2a, 2b, 3, 4a, 6, 783/49, 466/50, 52/8, 54, 4b, 785/55 und 468/61.

Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG:

Teilflächen für Straßen, Kinderspielplätze, Tummelplatz, Sportplatz, Grünfläche und für zwei Grundstücke für den Gemeinbedarf aus dem Eigentum "Bongert" und "Neues Heim Lübeck";

Teilflächen aus den Grundstücken Moislinger Allee 164 - 174, 220 - 222, 226 - 230 und 165 - 187,

ferner aus dem Flurstück, Gemarkung St. Lorenz, Flur 20, 421/28.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

7. Kosten

Beitragsfähige Erschließungskosten

Straßen

Gründerwerb einschl. DM 368.000,--
Entschädigungen

Ausbau DM 556.000,--

Grünanlagen

Gründerwerb DM 399.000,--

Ausbau DM 60.000,--

Gesamt DM 1.383.000,--
=====

Gemäß § 129 (1) BBauG sind 10 v.H.
des beitragsfähigen Erschließungs-
aufwandes von der Hansestadt
Lübeck zu tragen

DM 138.300,--
=====

Nicht beitragsfähige Erschließungskosten

Verbreiterung Moislinger Allee

Gründerwerb DM 190.000,--

Ausbau DM 237.000,--

Gesamt DM 427.000,--
=====

Kosten für Entwässerungsleitungen und Versorgung mit
Elektrizität, Gas und Wasser

Entwässerungsleitungen DM 195.000,--

Elektrizität, Gas und Wasser DM 221.000,--

Gesamt DM 416.000,--
=====

Kosten für kommunale Folgemaßnahmen

Großraumgrünflächen (Erholungsgebiete, Sportflächen)

Gründerwerb DM 237.000,--

Ausbau DM 285.000,--

Volksschule

Gründerwerb DM 390.000,--

Ausbau DM 2.200.000,--

Umkleidegebäude 320.000,--

Gesamt DM 3.432.000,--
=====

Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten..

| | | |
|---|----|---------------------|
| Anteil an beitragsfähigen Erschließungskosten | DM | 138.300,-- |
| Nicht beitragsfähige Erschließungskosten | DM | 427.000,-- |
| Kosten kommunaler Folgemaßnahmen | DM | 3.432.000,-- |
| Gesamt | DM | <u>3.997.300,--</u> |

Lübeck, den 24. Mai 1968

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung
Im Auftrage

Sohn
S e n a t



Korrmann
Oberbaurat