

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 22.02 (112 II) - Buntekuh Süd -
in der Form der 1. Änderung

- Fassung vom 30.12.1976 -

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8 (2) BBauG aus der 6. Änderung des am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15.7.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplanes 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. 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. Schl.-Holst. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Buntekuh, Gemarkung Lübeck-St. Lorenz, Flur 20, östlich der Fregattenstraße, westlich der Bahnstrecke Lübeck-Hamburg, südlich der Grundstücke Seitenstraße 8, 8a und 17 und nördlich der Moislinger Allee.

Er erfaßt die Grundstücke Moislinger Allee 156 - 166, Seitenstraße 2, 2 a - 2 h mit zugehörigem Garagenhof, 10 und 19, Fregattenstraße 61 - 65, und darüber hinaus die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

23/4, 49/10, 49/12, 49/13, 49/28, 49/41 tlw., 49/49, 49/52, 49/53, 52/30, 52/32, 52/35, 52/74 tlw., 52/75, 52/76, 52/77, 52/78 und 457/46.

3. Städtebauliche MaßnahmenBisherige Entwicklung und Nutzung

An der Seitenstraße befindet sich 1- und 2-geschossige Bebauung in überwiegend offener Bauweise, an der Moislinger Allee überwiegend 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet anzusehen. Die Restflächen nördlich der Grundstücke Moislinger Allee 156 - 166 sind bisher unbebaut geblieben und im Bebauungsplan 22.02 - Buntekuh Süd - als geplante Zeitkleingärten festgesetzt.

Über die Fregattenstraße, Moislinger Allee und die Seitenstraße sind die Flächen des Plangeltungsbereiches an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Moislinger Allee ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes und hat als Bundesstraße 75 überörtliche Bedeutung.

Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung ist bisher der Bebauungsplan 22.02 (112 II) - Buntekuh Süd - rechtsverbindlich. Die bisher im Geltungsbereich des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen sollen unwirksam werden. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

Anlaß der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung wird aufgestellt, um ein Grundstück für die Einrichtung eines Bauspielplatzes zu schaffen. Sie soll außerdem die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Teile des Geltungsbereiches sichern und die Rechtsgrundlage für den in Aussicht genommenen Ausbau der Moislinger Allee bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Planinhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes

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 der Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die vorhandene Wohnbebauung an der Seitenstraße wird durch die vorgesehene Änderung nicht berührt.

Die Festsetzung der Grundstücke Moislinger Allee 156 - 166 als Mischgebiet wird auch in der Änderung des Bebauungsplanes beibehalten, um den nicht abwendbaren Schallbelastigungen durch Eisenbahn und Straße Rechnung zu tragen. Auf den genannten Grundstücken sind zusätzlich im Falle einer Bebauung zu Wohnzwecken besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Schalleinwirkungen erforderlich. Die notwendigen Einzelmaßnahmen werden entsprechend der Lärmbelastung der Gebäudeflächen durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Im Geltungsbereich ist anstelle der geplanten Zeitkleingartenfläche, die zum genannten Zweck nicht in Anspruch genommen wurde, die Anlage von ca. 10.000 qm Grünfläche vorgesehen. Diese soll zu einem Bauspielplatz ausgebaut werden.

Zur Abschirmung der umgebenden Wohn- und Mischgebiete gegen den Bauspielplatz sowie des Bauspielplatzes gegen den Bundesbahnbetrieb sind an der Nordgrenze des Bauspielplatzes ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung und an den übrigen Grenzen Lärmschutzpflanzungen festgesetzt. Die Höhe des Lärmschutzwalles beträgt 2,50 m, gemessen über Niveau der Wohngrundstücke an der Seitenstraße.

Das Betreten des Bundesbahngeländes vom Bauspielplatz aus wird durch Errichtung eines wehrhaften Zaunes auf der neu zu bildenden Westgrenze des geplanten Bundesbahnerweiterungsgeländes unmöglich gemacht.

Für die Grundstücke Moislinger Allee 156 - 166 ist eine Zusammenfassung der Erschließung durch eine gemeinsame Zufahrt vorgesehen. Diese Maßnahme erfolgt im Zusammenhang mit erforderlichen Verkehrslenkungsmaßnahmen im Bereich des Kreuzungspunktes Moislinger Allee/Ecke Fregattenstraße.

Die Seitenstraße wird auf einer Länge von 150 m, gerechnet ab Moislinger Allee, dem Gemeingebrauch entzogen. Die Grundstücke Moislinger Allee 156 - 162 einschl. des Grundstücks der Stadtwerke und der anteiligen Fläche der Seitenstraße werden in ein durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erforderlich werdendes Umlegungsverfahren einbezogen.

Die vorhandene Moislinger Allee soll durch Verbreiterung den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden.

Flächenwerte und städtebauliche Werte

Fläche des Planungsgebietes		29.680,--	qm
Bruttobaufläche		11.310,--	qm
Wohneinheiten	ca.	20	WE
Stellplätze	ca.	20	
Öffentliche Parkplätze	ca.	3	
Grünflächen	ca.	10.770,--	qm
Verkehrsfläche	ca.	5.600,--	qm

4. 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.

Die Bebauungsplanänderung sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für die Grundstücke Moislinger Allee 156, 158 und das Flurstück 421/28.

Grenzregelungen gem. §§ 80 ff. BBauG für die Grundstücke Fregattenstraße 61 - 65 und die Flurstücke 49/52, 49/53, 52/71 und 52/72.

Grenzregelungen gem. §§ 80 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für die Grundstücke Moislinger Allee 164 und 166.

Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für das Grundstück Seitenstraße 19 und die Flurstücke 52/30 und 52/32 der Flur 20 der Gemarkung Lübeck-St. Lorenz. Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

Sofern sich aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen Moislinger Allee, Fregattenstraße und Seitenstraße sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Moislinger Allee 162 ist der Bau eines Umspannwerkes der Stadtwerke Lübeck vorgesehen.

6. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich ist der Neubau eines Bauspielplatzes als kommunale Folgeeinrichtung für den Wohnbereich Buntekuh - St. Lorenz Süd erforderlich.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die der Hansestadt Lübeck durch Ausbaumaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung voraussichtlich entstehen

1. Einrichtung des Bauspielplatzes einschließlich Bodenarbeiten, Bepflanzung, Einfriedigung und Errichtung des Spiel- und Betreuerhauses ca. DM 230.000,--
2. Voraussichtliche Mehrkosten infolge der Berücksichtigung der Bedenken und Anregungen (Verbesserung der Lärmschutzanlagen) ca. DM 27.000,--

- | | |
|--|--------------------------|
| 3. Installation einer Fußgängerampelanlage
an der Fregattenstraße | ca. DM 20.000,-- |
| 4. Restarbeiten an den städtischen
Erschließungsanlagen | ca. DM 30.000,-- |
| 5. Grunderwerb für den Ausbau der Moislinger
Allee zwischen gepl. Eisenbahn-brücke
und der Fregattenstraße | <u>ca. DM 64.000,--</u> |
| | <u>ca. DM 371.000,--</u> |

6. Die in den Geltungsbereich einbezogenen zukünftigen Umbau-
maßnahmen der Bundesstraße Moislinger Allee sind Bestandteil
einer umfangreicheren Maßnahme (Ausbau zwischen der Bahn-
strecke und dem Buntekuhweg), die nach dem Gemeindeverkehrs-
finanzierungsgesetz mit Zuschüssen des Landes ausgebaut werden
soll. Da im Rahmen dieser Planänderung zunächst nur eine
Sicherung der Planung durch Festsetzung der geplanten Verkehrs-
anlagen erfolgt und außerdem die entstehenden Kosten nur
einen Anteil an der Gesamtmaßnahme ausmachen, wurde hier auf
eine Kostenermittlung verzichtet.

Lübeck, den 30.12.1976

Lübeck, den 6. Juni 1977

Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung  im Auftrage

(Schmidt)

(Friedrich)