

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 177

- Heidberg/Talweg -

1. Änderung

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im Stadtteil St. Lorenz, Gemarkung St. Lorenz, Flur 20. Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke: Moislinger Allee 159, 159a, 161 und 163.

2. Bisherige EntwicklungBaulicher Bestand

An der Moislinger Allee befindet sich 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise. Die Grundstücke an der Moislinger Allee im Geltungsbereich der 1. Änderung sind bis zu 45,00 m Tiefe als Mischgebiet (MI) anzusehen bzw. festgesetzt. Die südlich anschließenden Teilflächen der Grundstücke sind bisher unbebaut geblieben und im Flächennutzungsplan als Wohnflächen dargestellt bzw. im Bebauungsplan 177 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist verkehrlich durch die Moislinger Allee erschlossen. Diese hat als Bundesstraße 75 überörtliche Bedeutung. In der Moislinger Allee sind Abwasserleitungen, Leitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist teilweise noch der Bebauungsplan 177 rechtsverbindlich.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau zu schaffen. Er ist am 23. 11. 1966 rechtsverbindlich geworden. Sein Geltungsbereich wird im Westen von der Westseite der geplanten Straße Nr. 401 begrenzt. Die Flächen östlich dieser Straße sind als Allgemeines Wohngebiet für eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt. Zur Durchsetzung der Planung ist im Bereich der geplanten Straße Nr. 401 ein Umlegungsverfahren vorgesehen. Die Beteiligten sind mit der Umlegung nur dann einverstanden,

wenn auch die Flächen westlich der vorgenannten Straße bebaut werden, so daß die Erschließungskosten auf eine größere Anzahl Anlieger verteilt werden können. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll den Anregungen der an der Umlegung beteiligten Grundeigentümer gefolgt werden. An Grundstücken für freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser besteht ein dringender Bedarf. Die Flächen westlich der geplanten Straße Nr. 401 können ohne Schwierigkeit an die vorhandene Entwässerungsleitung angeschlossen werden.

5. Planinhalt

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes, soweit er von der 1. Änderung betroffen und nicht aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung der 1. Änderung voll berücksichtigt.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke Moislinger Allee 159 - 163 sollen als Mischgebiet (MI) für 2-geschossige Gebäude in offener Bauweise festgesetzt werden, und zwar bis zu ca. 45,00 m Tiefe. Die südlich anschließenden Grundstücksteile sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) für eingeschossige Gebäude in offener Bauweise vorgesehen.

Erschließung

Die geplante Straße Nr. 401 soll entsprechend den Regelprofilen in der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages ausgebaut werden. In der Straße Nr. 401 sind Abwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

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.

Der Bebauungsplan sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende bodenordnende Maßnahmen vor:

Umlegung für die Grundstücke Moislinger Allee 161 und 163 sowie für die Flurstücke 247 und 266, Gemarkung St. Lorenz, Flur 20;

Enteignung für Teilflächen der Grundstücke Moislinger Allee 159 und 159a.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

7. Kosten

Durch die 1. Änderung werden keine zusätzlichen Kosten verursacht.

Lübeck, den 25. Januar 1968



Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauverwaltung
In Vertretung

Senator

Im Auftrag

Baurat