

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 24.52 -00- Dornbreite/
Johannes-Baltzer-Platz

Der Bebauungsplan ist gem. § 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 sowie aus einer Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich dieses Bebauungsplanes 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 EGBL. 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)

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.-H. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Lübeck-St. Lorenz-Nord, Gemarkung Krempelsdorf, Flur 2, 4 und 5, östlich der Straße Elsterweide, westlich der Eckhorster Straße, südlich des Landgrabens, nördlich der Straße Dornbreite.

Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Elsterweide 1 bis 31 und 2 bis 16,
Auf der Reihe 1 bis 17 und 2 bis 30,
Am Grenzwall 1 bis 25 und 2 bis 32,
Eckhorster Straße 1 bis 13,
Dornbreite 7 bis 71 und 22 bis 74,
Binnenland 1 bis 27 und 2 bis 10,
Schauenburger Weg 1 bis 25 und 2 bis 26,
Moristeig 1 bis 7 a und 2 bis 20,
Lüneburgstraße 1 bis 15 und 2 bis 16,
Am Landgraben 1 bis 19,
Stadtgüterweg 1 bis 15 und 2 bis 26

und die Flurstücke 30/1, 713/69, 40/2 tlw., 36/1, 689/29, 922/31, 24/1, 353/31, 352/31, 139/31 der Flur 4, 51/5 tlw., 88/47, 87/46, 45, 112/44, 115/44, 116/44 der Flur 2, 25/2 tlw., 8/138, 8/84, 116/9, 8/113, 8/211 tlw. und 8/206 tlw. der Flur 5

sowie alle Straßenflächen.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Bisherige Entwicklung und Nutzung

An allen Straßen im Geltungsbereich befindet sich eingeschossige Bebauung in offener Bauweise. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung entstand in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen als Kleinsiedlungen mit Wirtschaftsgärten und Ställen für Kleintierhaltung. Der Bereich gehört zur Siedlung Dornbreite, die im Flächennutzungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen ist. Am Stadtgüterweg stehen 6 Baracken mit 18 Wohnungen. Bisher unbebaut geblieben sind einige Flächen zwischen der Straße am Landgraben und dem Landgraben, sie werden als Weideland genutzt und sind als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Teilfläche ist als Bolzplatz hergerichtet. Auch der Johannes-Baltzer-Platz ist z. Zt. unbebaut, hier standen Wohnbaracken für Ausgebombte und Obdachlose. Die Wohnbaracken sind geräumt und abgebrochen worden.

Auf den Grundstücken Dornbreite 7, 7a und 9, im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, befinden sich Gartenbaubetriebe. Die Flächen südlich dieser Betriebe sind im Flächennutzungsplan als Grünanlagen (Volkspark) dargestellt, sie werden z. Zt. als Weideland genutzt. Über die Straßen Dornbreite, Am Stadtrand und Kurzer Weg ist das Siedlungsgebiet Dornbreite an das Hauptverkehrsnetz (Krempelsdorfer Allee) angeschlossen.

Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich bestehen keine rechtsverbindlichen städtebaulichen Pläne.

Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau zu schaffen. Er soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereichs verbessern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden.

Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Planinhalt

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für den mit Einfamilienhäusern bebauten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des baulichen Bestandes vorgesehen.

Da in diesem Gebiet die Kleintierhaltung weitgehend aufgegeben worden ist, die Gärten in Zier- und Wohngärten umgestaltet und die Häuser durch An- und Ausbauten und Modernisierungsmaßnahmen verändert werden, ist dieses Gebiet nicht mehr als Kleinsiedlungsgebiet anzusehen. Es soll als Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Durch Festsetzung von überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der bebauten Grundstücke soll eine Verdichtung der Bebauung gefördert und geordnet werden. Bei vielen Eckgrundstücken ist bereits eine Grundstücksteilung und eine Bebauung mit einem zweiten Einfamilienhaus erfolgt.

Die mit Wohnbaracken für ca. 30 WE bestellten Flächen am Stadtgüterweg sollen einer intensiveren Wohnnutzung zugeführt werden.

Für weitere bisher un bebauten Flächen ist eine zeitgemäße Bebauung in städtebaulich differenzierter Gliederung vorgesehen. Die Flächen werden als Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Johannes-Baltzer-Platz, Grundstücke Dornbreite 7 - 7a sowie Teilflächen nördlich der Straße Am Landgraben). Am Landgraben ist eine öffentliche Grünanlage mit Wanderweg und Spielplatz geplant. Der hier vorhandene Bolzplatz soll erhalten bleiben und wird in die Grünanlage mit einbezogen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes werden größere Flächen südlich der Dornbreite als Grünanlagen mit Erholungs- und Sportflächen sowie Spiel- und Tummelplätzen festgesetzt.

Ein Grundstück für den Gemeinbedarf von ca. 1,5 ha wird für den Bau einer Grundschule an der Dornbreite vorgesehen.

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sollen durch Verbreiterung und endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden. Die Straßen werden entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST Q + L) ausgebaut werden. Straßen, deren Verbreiterung und Ausbau wegen der vorhandenen Bebauung erhebliche Schwierigkeiten machen würden, sollen vom Ordnungsamt der Hansestadt Lübeck zu Einbahnstraßen erklärt werden.

Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte

Bruttofläche des Geltungsbereiches			39,32 ha
Nettobaupfläche	bebaut ca.	20,20 ha	
	unbebaut ca.	<u>4,10 ha</u>	
		insges.	24,30 ha
Verkehrsflächen		ca.	4,27 ha
Straßen	ca.	3,74 ha	
Parkflächen	ca.	0,53 ha	
Anzahl der Parkplätze	ca.	320	
Grün- und Freiflächen, Tummel- und Spielplätze			9,25 ha
Gemeinbedarfsfläche (Schule)			1,50 ha

Wohnungen und Einwohner im Geltungsbereich

Bestand

Anzahl der WE in Familienhäusern		ca.	285
Anzahl der WE in Wohnbaracken		ca.	<u>30</u>
		insges.	<u>315</u>
			=====

Geplant

Wohneinheiten in Einfamilienhäusern durch Verdichtung der vorhandenen Bebauung		ca.	150
WE in Wohnbauten am Landgraben		ca.	46
WE am Johannes-Baltzer-Platz		ca.	85
WE an der Dornbreite		ca.	<u>75</u>
			356
Durch Abbruch der Baracken und Gärtnerhäuser entfallen		./.	<u>ca. 35</u>
		insges.	ca. 321
WE	insges.		<u>636</u>
			=====

Einwohner je WE ca. 3 = 670 x 3 = rd. 2.000 Einwohner

=====

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. Der Bebauungsplan 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 Gemarkung Krempelsdorf, Flur 2, Flurstücke 127/43, 112/44, 45, 87/46, 88/47, 48/4, 48/6, 48/7, 51/1, 51/2, Flur 4, Flurstück 36/1, Flur 5, Flurstücke 8/129, 9/65, 9/80, 9/81, 9/85.

Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für die Grundstücke Gemarkung Krempelsdorf, Flur 4, Flurstücke 25/1, 25/20, 259/30, 30/11, 30/12, 139/31, 31/4, 33/6, 69/37, 69/39.

Enteignung bzw. Beschränkung des Erbbaurechtes gem. §§ 85 ff. BBauG für die Grundstücke Gemarkung Krempelsdorf, Flur 4, Flurstücke 25/31, 26/9, 26/10, 26/11, 137/30, 30/16, 30/18, 167/31, 176/31, 177/31, 178/31, 179/31, 180/31, 181/31, 189/31, 207/31, 220/31, 221/31, 222/31, 223/31, 224/31, 227/31, 228/31, 238/31, 364/31, 635/31, 636/31, 637/31, 638/31, 639/31, 640/31, 644/31, 647/31, 729/31, 730/31, 731/31, 732/29, 733/29, 920/31, 921/31, 923/31, 924/31, 925/31, 926/31, 927/31, 31/5, 31/7, 31/11, 31/9, 31/13, 31/15, 31/19, 31/21, 31/24, 31/26, 31/28, 31/32, 69/40, Flur 5, Flurstücke 8/206 tlw., 8/211 tlw., 65/9, 77/9, 78/9, 103/9, 111/9, 112/9, 9/8, 9/16, 9/18, 9/23, 9/25, 9/26, 9/27, 9/28, 9/29, 9/30, 9/31, 9/47, 9/71, 9/74, 9/77, 9/91, 9/92, 9/93, 9/95, 9/103, 9/120, 9/121, 9/122, 9/125.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich sind teilweise Entwässerungsleitungen im Mischsystem vorhanden. Diese Leitungen entsprechen den heutigen Anforderungen nicht mehr; sie sollen durch Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen (Trennsystem) ersetzt werden. Für Baugebiete, die bisher nicht an das städtische Entwässerungsnetz angeschlossen waren, ist der Anschluß geplant. Im Norden des Geltungsbereiches am Landgraben soll ein Regenwasserrückhaltebecken gebaut werden.

Die Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon ist, soweit noch nicht geschehen, vorgesehen. Ferner sind mehrere Trafostationen vorgesehen, um auch den steigenden Bedarf an Elektrizität decken zu können.

6. Kommunale Folgemaßnahmen

An der Straße Dornbreite ist der Neubau einer Schule geplant. Der Einzugsbereich dieser Schule wird über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausreichen.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen.

a) Grunderwerb	DM	660.000,--
b) Ausbau vorhandener Straßen	DM	2.130.000,--
c) Ableitung von Abwasser	DM	2.070.000,--
d) Wasserversorgung	DM	43.000,--
e) Energieversorgung	DM	522.000,--
f) sonstige Kosten	DM	5.750.000,--
insgesamt	DM	11.175.000,--

8. Textliche und gestalterische Festsetzungen

Die im Text für die Bauten der Grundstücke Dornbreite 7 und 7 a aufgeführten Festsetzungen sind mit dem Bauvorschlag des Architekten bzw. Bauträgers dieser Grundstücke abgestimmt.

Lübeck, den 25. Oktober 1973

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrage


Senat
Dipl.-Ing.