

Begründung

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 25.51-01 - Alt Israelsdorf -

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan ist gemäß § 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 entwickelt worden.

Er ist anhand des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (EGBl. I, S. 341) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 9. 12. 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 198), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (EGBl. I, S. 1237 und EGBl. I 1969 S. 11), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planz VO) vom 19. 1. 1965 (EGBl. III, 213-1-3), der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVOBl. S. 51) und des Gesetzes über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVOBl. S. 59) aufgestellt worden.

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung Israelsdorf, Flur 12, 13, 14 und 15. Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Buchenweg Nr. 1a - 15, 19 - 29, 2 - 36

Eichenweg Nr. 1 - 21, 2 - 34

Erlenkamp Nr. 1 - 17, 2a - 10

Hasselbruchweg Nr. 1a - 11a, 6 - 16

Heinrich-Lenz-Weg Nr. 1 - 21, 2 - 12

Holunderweg Nr. 2 - 4e, 1 - 9

Reetwarder Nr. 1 - 11, 2 - 10

Waldstraße Nr. 31 - 49, 32 - 40 und 52

Wilhelm-Wisser-Weg Nr. 1 - 7, 2a - c

sowie die nachstehend aufgeführten Flurstücke:

Flur 13: 62, 63, 55/14, 55/32.

Flur 14: 1/1 tlw., 17/24, 21/3, 18/1, 10/1, 12/1.

Flur 15: 21 Flurstücke (Garagenhof Erlenkamp)

11/8, 27, 26/10 tlw., 7/52, 7/53, 7/59

sowie die Straßen- und Wegeflächen, Gräben und Teiche.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Bisherige Entwicklung und Nutzung

An den Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit eingestreuten zweigeschossigen älteren und auch neueren Gebäuden. Ein zusammenhängend zweigeschossig bebautes Gebiet befindet sich nördlich der Straßen Hasselbruchweg und Eichenweg zwischen Holunderweg und Erlenkamp.

Einige Teile im Norden des Geltungsbereiches bestehen aus tiefliegenden nassen Wiesen. Sie liegen im Überschwemmungsgebiet der Trave und sind bisher unbebaut geblieben; im Flächennutzungsplan sind sie als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich erschlossen durch die Straßen Waldstraße, Buchenweg, Hasselbruchweg, Holunderweg, Erlenkamp, Eichenweg, Heinrich-Lenz-Weg, Reetwarder und Wilhelm-Wisser-Weg.

In den Straßen sind Abwasserleitungen und Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Schule und ein Altersheim.

Bisherige Festsetzungen

Für den Geltungsbereich ist noch der Bebauungsplan 117, Teil I rechtsverbindlich.

Anlaß der Planaufstellung

Um Erweiterungsbauten für das Altersheim zu ermöglichen, soll das als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Flurstück 51/3 der Flur 13 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Altersheim - festgesetzt werden.

Die mit dem Erlaß des Innenministers zur Genehmigung des Bebauungsplanes 117, Teil I vom 30. 9. 1971 gegebenen Hinweise sollen in der Änderung berücksichtigt werden. Die Planunterlage und das Eigentümerverzeichnis werden überarbeitet und der Örtlichkeit angepaßt, da zum Geltungsbereich in letzter Zeit viele Grundstücksgeschäfte getätigt worden sind und Neubauten errichtet wurden. Insbesondere sind am Reetwarder durch Entstehung neuer Baugrundstücke Grenzverschiebungen entstanden, die sich nicht mit den Ausweisungen im Bebauungsplan decken. Das hat zur Folge, daß die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen nicht mehr den Vorschriften der LBO und der BauNVO entsprechen. Die Baugrenzen werden nun so geändert, daß sie den §§ 7 und 8 der LBO und der BauNVO nicht entgegenstehen.

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

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich sollen als "Reines Wohngebiet (WR)", "Allgemeines Wohngebiet (WA)" und "Dorfgebiet (MD)" für ein- bzw. zweigeschossige Bauweise mit entsprechenden Ausnutzungsziffern festgesetzt werden. Für die unbebaubaren, tiefliegenden, nassen Wiesen ist die Festsetzung "Flächen für die Landwirtschaft" in Aussicht genommen. Die Grundstücke für die Schule, das Altersheim und die Feuerwehr sollen als "Baugrundstücke für den Gemeinbedarf" festgesetzt werden. Ebenfalls ausgewiesen werden die zwei vorhandenen Umformerstationen und eine Abwasserpumpstation. Nachrichtlich übernommen sind außerdem 5 Baudenkmale und 3 Naturdenkmale sowie mehrere Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen. Das Grundstück für das Altersheim wird um die Fläche des Flurstücks 51/3 erweitert. Die vorhandenen und geplanten Straßen im Geltungsbereich werden entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast Q + L) ausgebaut werden. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die hierfür notwendigen Leitungen sind im gesamten Geltungsbereich vorhanden.

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:

Bebauungsplan 25.51.01

Grenzregelung gemäß §§ 80 ff, hilfsweise Enteignung gemäß §§ 85 ff.

Flur 13: 26/11 - 26/12 - 26/13 - 26/14 - 75/4 - 75/5
75/6 - 75/7 - 75/8

Flur 14: 21/7

Flur 15: 17/6 - 17/10 - 17/14 - 20/1 - 23/1 - 73/25

Enteignung gemäß §§ 85 ff.

Flur 14: 10/4 - 17/5 - 17/23 - 17/26 - 21/8

Flur 15: 7/5 - 7/50 - 7/51 - 7/52 - 7/53 - 7/59
11/2 - 11/4 - 11/5 - 11/7 - 11/8 - 17/7 -
17/9 - 17/13 - 59/4 - 64/1 - 66/3

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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 des Bebauungsplanes 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. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

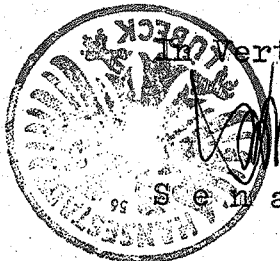
Durch die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck keine zusätzlichen Kosten.

Lübeck, den 20.12. 1972 Ev/Wo

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

Vertretung

Im Auftrage



[Signature]
Senator

[Signature]
Dipl.-Ing.