

## B e g r ü n d u n g

( § 9 (6) BBauG )

zum Bebauungsplan 26.02 (2. Änderung/Neuaufstellung) - Schlutup/Müllerberg -

- Fassung vom 1.2.1978 -

Die Bebauungsplanänderung 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 sowie aus der 43. Änderung entwickelt worden.

### 1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256). Da bei dieser Bebauungsplanänderung/Neuaufstellung der Aufstellungsbeschluß vor dem 1.1.1977 gefaßt und mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor dem 1.1.1977 begonnen worden ist, finden gemäß Art. 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221) die Vorschriften des BBauG n.F. über

die Entwicklungsplanung, die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, die Grundsätze der Bauleitplanung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger an der Bauleitplanung, den Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur, Auflagen bei der Genehmigung für ergänzende Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur, die Grundsätze für soziale Maßnahmen

keine Anwendung. Statt dieser Vorschriften gelten - soweit entsprechend vorhanden - die Vorschriften des BBauG a.F.

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. Schl.-H. S. 51) in der Neufassung vom 20.6.1975 (GVOBl. Schl.-H. 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. S. 198).

### 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Schlutup, Gemarkung Schlutup, Flur 5 und 7. Er wird im Osten durch die Straße Am Müllerberg, im Norden durch die Mecklenburger

Straße, im Westen und im Süden durch die Bahnanlagen der Industriebahn begrenzt und erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Mecklenburger Straße 143 bis 165, Am Müllerberg 2 bis 12, Müllergrund 1 bis 11 und 2 bis 8, Ottostraße 1 bis 11, Wellmannring 5 bis 9 und 2 bis 16, Westphalstraße 1 bis 17 und 2 bis 16 f, Wesloer Straße 54 bis 68 und 59 bis 71 c sowie die

Flurstücke: 46, 59/5, 218, 414/45, 407/45, 103/2, 113/12, 113/14, 113/15, 109/2, 110/2 der Flur 7, Gemarkung Schlutup, 219/50 tlw. der Flur 5, Gemarkung Schlutup.

### 3. Städtebauliche Maßnahmen

#### Bisherige Entwicklung und Nutzung

An der Mecklenburger Straße befindet sich überwiegend 1-geschossige Bebauung in gemischter Bauweise, an den Straßen Müllergrund, Ottostraße und Am Müllerberg 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise und am Wellmannring, an der Westphalstraße und Wesloer Straße gemischte, bis zu 7-geschossige Bebauung in offener bzw. geschlossener Bauweise. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) und eine Fläche an der Wesloer Straße als Mischgebiet (MI-Gebiet) anzusehen.

Die Flächen südlich der Wesloer Straße und westlich der Ottostraße sind bisher unbebaut geblieben und im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) dargestellt.

Über die Mecklenburger und Wesloer Straße sind die Flächen an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Die Mecklenburger Straße ist Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes und hat als Bundesstraße 104 überörtliche Bedeutung. Im Geltungsbereich liegen ca. 2.650 qm Grünflächen, die als Kinderspielplatz genutzt werden.

#### Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau und den Gemeinbedarf zu schaffen. Er soll die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern 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 der Grundstücke festgesetzt.

Insbesondere soll durch die Ausweisung eines Baugrundstückes für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung "Jugend- und Sozialeinrichtungen" die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und durch die Anlage eines Tummelplatzes die Spielmöglichkeit für Kinder verbessert werden.

### Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Bebauung an der Mecklenburger Straße, Wesloer Straße, Ottostraße und Am Müllerberg ist eine Verdichtung des Bestandes vorgesehen.

Am Wellmannring soll die vorhandene 1-geschossige Behelfsheim-siedlung einer 3-geschossigen Wohnbebauung weichen. An den anderen Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Erhaltung des baulichen Bestandes vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der bereits bebaute Teil als Allgemeines Wohngebiet sowie als Mischgebiet vorgesehen, um seine vorhandene Struktur zu erhalten.

Der bisher unbebaute Teil ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Bei Inanspruchnahme der entfallenden Nordspange des Wellmannringes als Baugelände sind von dem Erwerber die Kosten für die bereits eingebauten Entwässerungsleitungen zu erstatten. 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.

Im Geltungsbereich ist die Anlage von 4.396 qm Grünflächen vorgesehen. Diese sollen als Tummelplatz genutzt werden.

### Städtebauliche Vergleichswerte (Nominierte Werte)

#### a) Flächenwerte

Bruttobaufläche	12,93	ha
Nettobaufläche	7,44	ha
Verkehrsfläche	1,42	ha
Grünfläche	1,33	ha
Gemeinbedarfsflächen	2,74	ha
Einwohner	1.200	
Wohneinheiten	365	
Stellplätze	365	
Öffentliche Parkplätze	100	
Mittlere Grundstücksgröße je WE (Nettobaufl./WE)	204	qm
Mittlere Bruttogeschoßfl. je WE (Bruttogeschoßfl./WE)	115	qm
Mittlere Wohnfläche je WE (Wohnfl./WE)	86	qm
Mittlere Verkehrsfläche je WE (Verkehrsfl./WE)	39	qm
Mittlere Grünfläche je WE (Grünfl./WE)	36	qm
Mittlere Parkplatzfläche je WE (Parkpl. u. Stellpl./WE)	25	qm

b) Mittlere Flächenzahlen

Grundflächenzahl (Grundfl./Nettobaul.)	0,26
Geschoßflächenzahl (Geschoßfl./Nettobaul.)	0,57
Verkehrsflächenzahl (Verkehrsfl./Bruttogeschoßfl.)	0,34
Grünflächenzahl (Grünfl./Bruttogeschoßfl.)	0,32
Freiflächenzahl (Freifl./Bruttogeschoßfl.)	1,30
Gemeinbedarfsflächenzahl (Gemeinbedarfsfl. / Bruttogeschoßfl.)	0,65

c) Dichtewerte

Wohndichte (Einwohner/Bruttobauland)	93 E/ha
(Einwohner/Nettobauland)	161 E/ha
Wohnungs- (Wohnungseinheiten/Bruttobauland)	28 WE/ha
dichte (Wohnungseinheiten/Nettobauland)	49 WE/ha

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 Flurstücke 55/7, 59/3, 59/4, 95/3, 95/4, 219/5, 345/62, 346/61 der Gemarkung Schlutup, Flur 7.

Grenzregelungen gem. §§ 80 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für die Flurstücke 47/3, 62/2 der Gemarkung Schlutup, Flur 7.

Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG, für die Flurstücke 97/8, 98/2, 98/3, 98/5, 109/4, 109/5 der Gemarkung Schlutup, Flur 7 und 326/50 der Gemarkung Schlutup, Flur 5.

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. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In allen Straßen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, außer der Ottostraße, sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden. In der Ottostraße sind Schmutz- und Regenwasserleitungen vorgesehen. Die Abwasserbeseitigung soll im Zentralklärwerk Mittlere-Untere Trave am sogenannten Ochsenkopf erfolgen. Das Klärwerk befindet sich zur Zeit im Bau und soll mit der ersten Ausbaustufe bereits Ende 1978 den Betrieb aufnehmen. Für größere Bauvorhaben gilt von diesem Zeitpunkt an die Erschließung (entwässerungstechnische) als gesichert.

Vorhandene E-Freileitungen werden verkabelt. Ferner sind zwei Trafo-Stationen vorgesehen.

Die vorhandene 30-KV-Hochspannungsleitung wurde mit ihrem in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinreichenden Schutzbereich eingetragen. Für Bauten, die innerhalb der Fläche des Sicherheitsstreifens der Hochspannungsleitung errichtet werden sollen, sind besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen erforderlich. Zwecks Festsetzung dieser Vorkehrungen und Maßnahmen ist der Energieträger während des Baugenehmigungsverfahrens einzuschalten.

## 6. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich

ein Pastorat mit einer Kindertagesstätte der evangelischen St. Andreas-Kirchengemeinde sowie

eine Kindertagesstätte der Hansestadt Lübeck, die auf die Fläche für Jugend- und Sozialeinrichtungen verlegt werden soll. Außerdem befindet sich eine ca. 6.200 qm große Erweiterungsfläche des Friedhofs der St. Andreas-Kirchengemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich ist der Neubau

einer Haupt- und Realschule und eines Gebäudes für Jugend- und Sozialeinrichtungen vorgesehen.

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

a) <u>Grunderwerb</u>	DM 230.000,--
(einschl. Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, Wege, Parkplätze, Grünanlagen usw.)	
b) <u>Erschließungsanlagen</u>	DM 150.000,--
c) <u>Ableitung von Abwasser</u>	DM 220.000,--
d) <u>Sonstige Kosten</u>	DM 4.150.000,--
(für eine Haupt- und Realschule, eine Kindertagesstätte und eine Vorflut für das Regenwasser bis zum Mühlenteich)	
gesamt	DM 4.750.000,--

Lübeck, den 1.2.1978  
Schla./Cu.

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung Im Auftrage

*Schmidt* *Friedrich*  
(Schmidt, Friedrich)



Aufgrund des Genehmigungserlasses des Innenministers vom 16. 1. 1978 - Az.: IV 810 b - 512.113 - 3 - (26.02) - und des Beschlusses der Bürgerschaft vom 25. 5. 1978 ist die Begründung um nachstehende Angaben ergänzt worden:

- a) Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen für Bauten innerhalb der Fläche des Sicherheitsstreifens der Hochspannungsleitung (Ziffer 5),
- b) Abwasserbeseitigung im Plangeltungsbereich (Ziffer 5).



Stadtplanungsamt  
*Friedrich*  
(Friedrich)

Lübeck, den 20. 6. 1978