

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 50 - Gartengang -

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung St. Jürgen, Flur 13.

Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Gärtnergasse 1 b - 9, 4 - 16,
Gartengang 3 - 15, 2 - 4,
Fahlenkampsweg 5 - 31,
Am Nöltingshof 1 tlw., 2 - 10

sowie das Flurstück 1723/40 Flur 13 Gemarkung St. Jürgen.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den obengenannten Straßen befindet sich 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise, mit Ausnahme eines dreigeschossigen Wohngebäudes an der Südwestseite der Gärtnergasse und eines dreigeschossigen Wohngebäudes an der Nordwestseite des Fahlenkampsweges.

Das Gebiet ist als Reines - bzw. Allgemeines Wohngebiet anzusehen.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die vorhandenen Straßen Gärtnergasse, Gartengang, Fahlenkampsweg und Am Nöltingshof erschlossen.

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

3. Bisherige Festsetzungen:

Im Geltungsbereich sind keine älteren städtebaulichen Pläne rechtsverbindlich.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches sichern und die Rechtsgrundlage für die Verbreiterung der Straßen Ratzeburger Allee, Gärtnergasse, Gartengang und Fahlenkampsweg schaffen.

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

5. Planinhalt

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke Gärtnergasse 1 b - 5a, Gartengang 3 - 15 und Fahlenkampsweg 11 - 31 werden als Reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Festgesetzt wird die 1-geschossige offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,3 und Geschößflächenzahl 0,3.

Die Grundstücke Gärtnergasse 7, 7a und 9 sowie Gartengang 2 und 4 und das Flurstück 1723/40 der Flur 13, Gemarkung St. Jürgen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Festgesetzt wird die eingeschossige offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,3, Geschößflächenzahl 0,3. Der im Allgemeinen Wohngebiet vorhandene Gartenbaubetrieb bleibt zulässig.

Die Grundstücke Gärtnergasse 4 - 6 und 12 - 14 sowie Fahlenkampsweg 5 - 9 werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Festgesetzt werden die Grundflächen der baulichen Anlagen durch Baulinien sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (3).

Erschließung

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sollen durch Verbreiterung und endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Abwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Frischwasser, Gas und Elektrizität und Fernsprechleitungen vorgesehen.

6. Folmaßnahmen

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 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:

Grenzregelung für die Grundstücke Gartengang o.Nr., Flurstück 1723/40, Flur 13 (Strunck), Fahlenkampsweg o.Nr., Flurstück 43/9, Flur 13, Gärtnergasse 7a, Fahlenkampsweg 11 und 13.

Enteignung für die Grundstücke Fahlenkampsweg 11-31 (ungerade Nummern), Gärtnergasse 7, 9, o.Nr. Flurstück 46/6 (Blohm), 29/4 (Müller) Flur 13, Gartengang 2, 4, 15, o.Nr. Flurstück 1723/40 Flur 13 (Strunck), Am Nöltingshof 1 und 10.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

7. Kosten

Gemäß § 9 (6) des Bundesbaugesetzes entstehen der Gemeinde für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Kosten des Grunderwerbs:

Vorgartenflächen am Gartengang und
am Fahlenkampsweg ca. DM 24.000,--

Kosten des Straßenbaues:

Ausbau des Gartenganges ca. DM 68.000,--
Ausbau des Fahlenkampsweges ca. DM 109.100,--
Ausbau der Straße Am Nöltingshof ca. DM 25.000,--
ca. DM 202.100,--

ca. DM 226.100,--
=====

Kosten der Grünanlage

Grunderwerb ca. DM 30.000,--
Anlagekosten ca. DM 5.000,--
ca. DM 35.000,--

Kosten insgesamt ca. DM 261.100,--
=====

Die Kosten für die evtl. Verlegung von Erschließungsanlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sind in dieser Kostenaufstellung nicht enthalten.

Die Versorgungsanlagen sind in diesem Gebiet im wesentlichen bereits vorhanden.

Lübeck, den 30. Oktober 1967