

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 70 - Fahlenkampsweg - 2. Änderung

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung St. Jürgen, Flur 13 und 14 und Gemarkung St. Gertrud, Flur 13.

Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke und Flurstücke einschließlich der zugeordneten Verkehrsflächen.

Grundstücke

Am Nöltingshof Nr. 1,
Fahlenkampsweg Nr. 59-137, 34-84 (einschl. der noch nicht nummerierten Grundstücke),

Gildenhörn Nr. 1-7, 2-8,
Kuckucksruf Nr. 7 - 43, 16 - 50,
Nachtigallensteg Nr. 25

Flurstücke Gemarkung St. Jürgen

Flur 13: 74/11, 74/12, 74/16, 74/22, 74/23, 72/15,
72/22, 82/2, 737/79,

Flur 14: 83/5, 83/9, 1/1, 127/1 158/85, 159/15

Flurstücke Gemarkung St. Gertrud

Flur 13: 48/15 tlw.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen Am Nöltingshof, Gildenhörn, Fahlenkampsweg und Nachtigallensteg befindet sich überwiegend eingeschossige Bebauung in offener Bauweise, an der Straße Kuckucksruf überwiegend 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise.

Das Gebiet ist als B.-Gebiet gemäß § 41 LBO vom 1.8. 1950 festgesetzt

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Am Nöltingshof, Fahlenkampsweg, Gildenhörn, Kuckucksruf und Nachtigallensteg erschlossen.

In den vorgenannten Straßen sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon zum Teil schon vorhanden.

Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf.

Vorhandene Grünflächen

Im Geltungsbereich liegen ca. 2800 qm Grünflächen, die als Kinderspielplatz genutzt werden.

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind noch der Bebauungsplan 70 und seine 1. Änderung rechtsverbindlich.

4. Anlaß der Planaufstellung -- Planungsziel

Der Bebauungsplan 70 wurde aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau und kommunale Folgemaßnahmen (Schule, Schulsportplatz) zu schaffen.

Die 2. Änderung war erforderlich geworden, da die geplante Grundschule mit dem Schulsportplatz einen anderen Standort erhalten und das freiwerdende Gelände zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern dienen soll.

Ferner soll aufgrund eines Hinweises des Innenministers im Genehmigungserlaß zum Bebauungsplan 50 - Garten- gang - eine Teilfläche des ehemaligen Nöltingshofes (Flurstück 733/37 tlw.) aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes entlassen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 70 einbezogen werden.

Eine sinnvolle und rentable Bewirtschaftung der gärtnerischen Nutzflächen an der Wakenitz ist nicht mehr möglich; daher sollen diese in Bauflächen, soweit sie sich erschließen lassen, und Grünflächen umgewidmet werden.

Durch die 2. Änderung werden Begründung, Planzeichnung und Text auf den neuesten rechtlichen Stand gebracht und ergänzt. Hierbei werden auch Neufestsetzungen erforderlich.

5. Planinhalt

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie der 1. Änderung, soweit er nicht durch die vorliegende 2. Änderung aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung und im Text der 2. Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) für ein- und zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen, die Stellung der baulichen Anlagen durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzt. Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Planzeichnung, die auch gestalterische Festsetzungen enthält.

Erschließung

Die Straßen im Geltungsbereich werden entsprechend den in der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages enthaltenen Regelprofilen ausgebaut.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht schon vorhanden, Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser sowie Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon vorgesehen. Vorhandene Freileitungen werden verkabelt. Vorgesehen sind auch Grundstücke zur Errichtung von 2 Umformerstationen.

Geplante bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich sind keine Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf erforderlich.

Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von ca. 30 000 qm Grünfläche vorgesehen. Diese sollen als überörtliche Erholungsflächen mit Wanderwegen dienen.

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 wird eine Grundstücks-umlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen folgende bodenordnende Maßnahmen vor:

Grenzregelung für die Grundstücke Fahlenkampsweg 62 bis 64 und Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstücke 72/22, 74/11 und 74/12,

Umlegung für die Grundstücke Fahlenkampsweg 42a-f, 46-50, 68-78 und 133-137, Nachtigallensteg 25; Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstücke 82/2 tlw., 83/1, 83/3, 83/5, 83/6 und 83/8; Flur 14, Flurstücke 82/3 tlw., 83/5, 83/8, 83/9, 84/9 10/4 und 10/5,

Enteignung für die Grundstücke Am Nöltingshof 1 tlw., Fahlenkampsweg 83 tlw., und hinter Fahlenkampsweg 63 tlw., Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstücke 74/5, 74/8 tlw. und 72/22 tlw.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis

Kommunale Folgemaßnahmen

Kommunale Folgemaßnahmen werden nicht ausgelöst.

7. Kosten

Beitragsfähige Erschließungskosten

| | | | |
|-------------|--|----|-----------------|
| Straßen | | | |
| Grunderwerb | | DM | 643.000,00 |
| Ausbau | | DM | 1.052.000,00 |
| Grünanlagen | | | |
| Grunderwerb | | DM | --- |
| Ausbau | | DM | --- |
| Gesamt | | | DM 1.695.000,00 |
| ===== | | | |

Gemäß § 129 (1) BBauG sind 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes von der Hansestadt Lübeck zu tragen

| | | |
|-------|----|------------|
| | DM | 169.500,00 |
| ===== | | |

Nicht beitragsfähige Erschließungskosten

Überörtliche Grünflächen mit Wanderweg

| | | | |
|-------------|---------------|----|---------------|
| Grunderwerb | ca. 30.000 qm | DM | 450.000,00 |
| Ausbau | ca. 30.000 qm | DM | 132.000,00 |
| | | | DM 582.000,00 |
| ===== | | | |

Kosten für Ableitung von Abwasser und Versorgung
mit Elektrizität, Gas und Wasser

| | | |
|------------------------------|----|--------------|
| Abwasserleitungen | DM | 887.000,00 |
| Pumpstationen | DM | ----- |
| Elektrizität, Gas und Wasser | DM | 220.000,00 |
| | | ----- |
| Gesamt | DM | 1.107.000,00 |
| | | ===== |

Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

| | | |
|--|----|------------|
| Anteil an beitragsfähigen Erschließungs- kosten | DM | 169.500,00 |
| Nicht beitragsfähige Erschließungs- kosten | DM | 582.000,00 |
| Kosten kommunaler Folgemaßnahmen | DM | ----- |
| | | ----- |
| Gesamt | DM | 751.500,00 |
| | | ===== |

Lübeck, den 7. 2. 1969

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Bauwesenstand
In Vertretung Im Auftrage

Senat Baurat

