

Begründung

zum Bebauungsplan 149 - Gut Brandenbaum -

1. Vorbemerkung

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung Schlutup, Flur 14, nordöstlich der Brandenbaumer Landstraße, östlich einer Verbindungslinie zwischen der Brandenbaumer Landstraße und der Kleingartenanlage des Kleingärtnervereins Eichholz in Höhe und Verlängerung der Straße Tannenkoppel, südöstlich der Kleingartenanlage des Kleingärtnervereins Eichholz und südlich sowie westlich des Landgrabens (Landesgrenze).

2. Bisherige EntwicklungBaulicher Bestand

An der Brandenbaumer Landstraße selbst und auf Flächen nördlich davon befindet sich überwiegend eingeschossige Bebauung in offener Bauweise. Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ausnahme einer Teilfläche, die gewerblich genutzt wird, anzusehen. Weitere Teilflächen sind bisher unbebaut geblieben und als Flächen für die Forstwirtschaft bzw. Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellt.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Brandenbaumer Landstraße erschlossen. Diese hat als Landstraße 1. Ordnung überörtliche Bedeutung. In der Brandenbaumer Landstraße sind Leitungen für Gas, Wasser und Elektrizität vorhanden. Die Schmutzwasservorflut erfolgt über das neuerstellte Pumpwerk am Huntenhorster Weg und eine neu zu bauende Schmutzwasserleitung über den Bohlkamp.

Vorhandene bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind nicht vorhanden.

Vorhandene Grünflächen

Es sind keine Grünflächen vorhanden.

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind keine älteren städtebaulichen Pläne rechtsverbindlich.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für den Wohnungsbau (freistehende Einfamilienhäuser und mehrgeschossige Mietwohngebäude) zu schaffen. Der Bebauungsplan soll außerdem die städtebauliche Ordnung des bereits bebauten Teiles des Geltungsbereiches verbessern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. 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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen als Reines Wohngebiet (WR) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) für mehrgeschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise und eingeschossige Wohngebäude in offener Bauweise festgesetzt werden.

Die gewerblich genutzten Grundstücke sind als Mischgebiet (MI) für 2-geschossige offene Bauweise vorgesehen.

Erschließung

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

In den geplanten Straßen sind Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Fernsprengleitungen vorgesehen. Vorhandene Freileitungen werden verkabelt. Ferner sind Flächen für 2 Umformerstationen vorgesehen.

Geplante bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf geplant.

Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von ca. 1600 qm Grünfläche vorgesehen. Diese sollen als Kinderspielplatz 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 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 bodenordnende Maßnahmen vor:

Grenzregelung für die Grundstücke Brandenbaumer Landstraße 275,

Umlegung für die Grundstücke Brandenbaumer Landstraße 261, 261a, 261b, 263 und 265.

Für die Flurstücke: Gemarkung Schlutup, Flur 14, Flurstücke 29/1 tlw., 50/4, 50/12 und 50/24.

Enteignung für die Grundstücke Brandenbaumer Landstraße 261k, 265a, 267 und 269. Für die Flurstücke: Gemarkung Schlutup, Flur 14, Flurstück 50/22, 50/23 und 50/29.

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  
Ausbau

DM 202.500,--  
DM 305.065,--

Grünanlagen

Grunderwerb  
Ausbau

DM 40.000,00  
DM 9.920,00

Gesamt

DM 557.485,00  
=====

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

DM 55.749,--  
=====

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

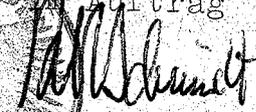
Abwasserleitungen	DM 256.343,--
Elektrizität, Gas, Wasser	DM 87.450,--
Gesamt	DM 343.793,--

Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden  
Kosten

Anteil an beitragsfähigen Er- schließungskosten	DM 55.749,--
--	--------------

Lübeck, den 26.3.1970

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Planungsamt

In Vertretung  Auftrag 

Senator Dipl.-Ing.

