

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 178
- Kronsforde/Kathenland -

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Gemeindebezirk Kronsforde, Gemarkung Kronsforde Flur 1 und 2 und Gemarkung Oberbüssau Flur 3, südlich des vorhandenen Fußweges von Kronsforde nach Rothenhausen und des Flurstückes 163/44 Gemarkung Oberbüssau Flur 3, westlich der Straße Lübeck - Kastorf und der Flurstücke 355/139 und 80 (Fußweg) Gemarkung Kronsforde Flur 2. Darüber hinaus erfaßt er teilweise die nachstehend aufgeführten Flurstücke: 102/2, 115/5 Gemarkung Kronsforde Flur 2.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen Kronsforder Koppel und Katenland befindet sich überwiegend eingeschossige Bebauung in offener Bauweise, an der Kronsforder Dorfstraße und an der Straße nach Rothenhausen befinden sich landwirtschaftliche Betriebe in überwiegend zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise. Das Gebiet ist als WS- und Dorfgebiet anzusehen. Die Flächen nördlich der Straße nach Rothenhausen sind bisher unbebaut geblieben und im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Dorfstraße (Landstraße-L 92 -), Straße nach Rothenhausen (Kreisstraße - K 12 -), Kronsforder Koppel und Katenland erschlossen. Die Dorfstraße - L 92 - hat als Landstraße 2. Ordnung überörtliche Bedeutung.

3. Bisherige Festsetzungen

Die bisher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen sind unwirksam. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle des alten Planes.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für Einfamilienhäuser zu schaffen. Er soll 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.

Zwischen der Straße nach Rothenhausen und der südlichen Grundstücksgrenze der an der Straße Katenland liegenden Baugrundstücke wird ein WA-Gebiet festgesetzt.

5. Planinhalt

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Dorfstraße, die Straße nach Rothenhausen, die Straßen Kronsfordor Koppel und Katenland ist eine Erhaltung des baulichen Bestandes vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht in diesem bereits bebauten Teil WS- und Dorfgebiet vor. Ein Teil der im Geltungsbereich bisher unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Fläche ist als WA-Gebiet festgesetzt. An der in diesem WA-Gebiet geplanten Erschließungsstraße Nr. 468 ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen.

Erschließung

Die noch nicht endgültig ausgebauten Straßen im Geltungsbereich sollen durch den Ausbau von öffentlichen Parkplätzen den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden. Die geplanten Straßen werden in endgültig erforderlicher Breite entsprechend den in der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages enthaltenen Regelprofilen ausgebaut werden.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprengleitungen vorgesehen.

Die Wasserversorgung und die Abwässerbeseitigung sind innerhalb des Geltungsbereiches für das WS- und WA-Gebiet durch die Wasserversorgungs- und Abwässerbeseitigungsgenossenschaft m.b.H. Lübeck-Kronsforde gewährleistet.

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 Maßnahmen vor:

Grenzregelungen gem. §§ 80 ff. BBauG für das Flurstück 39/2 der Gemarkung Oberbüssau Flur 3;

Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG, hilfsweise Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für die Flurstücke 36/7, 39/3, 39/4, 39/5, 105/1, 115/2 der Gemarkung Oberbüssau Flur 3 und 116/2, 145/5, 145/6 der Gemarkung Kronsforde Flur 2;

Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG für die Grundstücke Katenland 2 tlw., Kronsforder Koppel 2 und 21 je tlw. und für die Flurstücke 39/7 tlw., 40/3 tlw., 40/5 tlw. der Gemarkung Oberbüssau Flur 3 und 4/6 tlw. Flur 1. 102/2 tlw., 115/5 tlw., 125/2 tlw., 131/1 tlw. der Gemarkung Kronsforde Flur 2.

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.

7. Kosten

Beitragsfähige Erschließungskosten

Straßen

Grunderwerb und Ausbau.....DM 352.800.--
=====

Gemäß § 129 (1) BBauG in Verbindung mit § 7 der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt die Hansestadt Lübeck 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.....DM 35.280.--
=====

Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

Anteil an beitragsfähigen Erschließungskosten....DM 35.280.--
=====

Lübeck, den 26. August 1970
Me/Mr.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Planungsamt



In Vertretung

Im Auftrage

[Handwritten signature]
S e n a t o r

[Handwritten signature]
Dipl.-Ing.