

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 19.01-07¹ (114) - Niendorf/Hellkamp -
ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
Fassung vom 6. 10. 1972

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 19.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15.7.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie aus einer Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich dieses Bebauungsplanes entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I, S. 341)

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 (GVObI. S. 51)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10.4.1969 (GVObI. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 9.12.1960 (GVObI. Schl.-H. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 4. Er wird begrenzt

nordwestlich von der Niendorfer Hauptstraße,
südwestlich von der Straße nach Nienhüsen,
nordöstlich von der Südostgrenze des Grundstückes
Niendorfer Hauptstraße 97 und
südöstlich von den Flurstücken 8/107, 8/164, 8/1
und 8/2 der Flur 4

3. Städtebauliche Maßnahmen

Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet ist zum größten Teil mit eingeschossigen Siedlungshäusern bebaut. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlungen mit Grundstücksgrößen von 1.000 - 2.500 qm. Das bebaute Gebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet anzusehen. Erschlossen ist die Siedlung durch

Die Straßen Hellkamp, Mittelschlag, Grote Bleeken, Kigene Scholle, Hagedorn, Holderbusch und Kurzer Hagen. An der Straße Grote Bleeken befindet sich ein ca. 2.370 qm großer Kinderspielplatz.

Ver- und Entsorgungsleitungen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

Das Flurstück 8/108 am Wege nach Nienhüsen wird zur Zeit landwirtschaftlich⁸ genutzt.

Bisherige Festsetzungen

Die bisher im Geltungsbereich dieses Planes getroffenen Festsetzungen werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugrundstücke für weitere Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen 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 Entwicklung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Planinhalt

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Das gesamte Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) für eingeschossige, offene Bauweise ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Baulinien und Baugrenzen, Grundflächen- und Geschößflächenzahlen festgesetzt. Das Flurstück 8/108, z. Z. landwirtschaftlich genutzt, wird als Bauland festgesetzt und für 19 Siedlerstellen durch die geplante Straße 409 erschlossen. Für den Bau eines Gemeinschaftshauses, in dem auch ein Kindergarten untergebracht werden soll, wird eine Fläche von ca. 1000 qm vom vorhandenen Kinderspielplatz abgetrennt und als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Bauträger ist die Siedlergemeinschaft Hellkamp.

Erschließung

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sollen, soweit dieses noch nicht geschehen ist, endgültig ausgebaut werden. Die geplanten Straßen werden entsprechend den in der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages enthaltenen Regelprofilen gebaut werden.

Der Parkplatz Mittelschlag wird im Einvernehmen zwischen Tiefbauamt und Garten- und Friedhofsamt gärtnerisch gestaltet.

Dabei ist ein Baumraster vorgesehen, der auf die Parkierungsbedingungen auszurichten ist.

Im Geltungsbereich sind soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen vorgesehen.

Städtebauliche Grundwerte - Flächendaten

Fläche des Planungsgebietes = Bruttobaufläche	ca. 27,2500 ha
Verkehrsflächen (öffentlich) Straßen und Wege ohne Str. 407 und 408	ca. 2,7000 ha
Parkflächen (ca. 40 Stellplätze)	800 qm 2,7800 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung (Brunnen, Wasserwerk, Trafo, Kläranlage)	0,3470 ha
Grundstück für Gemeinschaftshaus	0,1000 ha
Grünflächen Kinderspielplatz	0,1370 ha
Nettowohnbaufläche	23,8860 ha
Anzahl der Siedlerstellen	
vorhanden	145
geplante Erweiterung	19
insgesamt	164
=====	

Anzahl der Wohnungen ca 250 WE
(da ca. die Hälfte der Siedlerstellen mit Einliegerwohnungen errichtet werden).

Anzahl der Einwohner ca 250 WE x 3 = 750

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens für den im Bebauungsplan gekennzeichneten westlichen Geltungsbereich, der vorweg Rechtsverbindlichkeit erhalten soll

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 Grundstücke Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 4, Flurstücke 8/45, 8/50, 8/51, 8/52, 8/53, 8/54, 8/55, 8/103.

Enteignung gem. §§ 85 ff. BBauG, für die Grundstücke Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 4, Flurstücke 8/108, 8/160, 8/161, 8/162, 8/163, 8/197, 8/200, 8/201, 8/202, 8/203, 8/206 u. 8/207.

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.

5. Aufstellung der überschläglich ermittelten Kosten

Für den bereits bebauten Teil des Siedlungsgeländes wurde ein Erschließungsvertrag zwischen der Ostholsteinischen Landsiedlung GmbH, Eutin und der Hansestadt Lübeck, Tiefbauamt am 12. 7. 1967 geschlossen. Diese Kosten sind nicht aufgeführt.

Die Erschließungskosten betragen für die durch Erweiterung und Grundstücksteilung entstehenden neuen Baugrundstücke

a) Straßen

Grunderwerb
Ausbau

ca. DM 35.000,--
ca. DM 125.000,--
ca. DM 160.000,--

gesamt

Gemäß § 129 (1) BBauG i.V.m. § 7 der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt die Hansestadt Lübeck 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes

ca. DM 15.500,--

Kosten für Ableitung von Abwasser

ca. DM 55.000,--

Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser

ca. DM 50.000,--

Diese Kosten sind von den Bauträgern der geplanten Siedlung voll zu übernehmen.

Lübeck, den 6.10.1972

Ev./Mr./ek.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt



Vertretung

Im Auftrage

[Handwritten signature]

Dipl.-Ing.