

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan 60 - Possesiedlung

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz, Gemarkung Krempelsdorf, Flur 1, im spitzwinkligen Dreieck nordöstlich der Krempelsdorfer Allee, nordwestlich der Friedhofsallee, südöstlich der Grenze zum Kreis Eutin und südwestlich der Flurstücke: 50/34, 50/33, 50/13, 50/31 und 47/8 der Gemarkung Krempelsdorf, Flur 1.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

- 1. An der Krempelsdorfer Allee befindet sich überwiegend 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise und an den Straßen Paul-Gerhardt-Straße 1-1k und Dissauer Straße 26-36 Reihenhausbauung sowie an der Paul-Gerhardt-Straße 3-26 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise,
- 2. an den Straßen Friedhofsallee, Arfrader Straße, Reinsbeker Straße, Kurauer Straße und Dissauer Straße überwiegend 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise.

Das Gebiet ist als Wohngebiet anzusehen. Die Flächen südöstlich der Grenze zum Kreis Eutin am Landgraben sind bisher unbebaut geblieben und werden als Kleingartengebiet sowie als Weideland genutzt.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Krempelsdorfer Allee, Friedhofsallee, Reinsbeker Straße, Arfrader Straße, Kurauer Straße, Dissauer Straße und Paul-Gerhardt-Straße erschlossen. Die Krempelsdorfer Allee hat als Bundesstraße 206 überörtliche Bedeutung.

In den Straßen Krempelsdorfer Allee, Friedhofsallee und Teilabschnitten der Dissauer Straße sowie der Paul-Gerhardt-Straße sind Entwässerungsleitungen, in allen Straßen des Geltungsbereiches Leitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

3. 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 Gelände für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern bereitzustellen. Daneben soll der Bebauungsplan 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. Parallel zum Landgraben an der Nordwestgrenze des Bebauungsplanes wird ein Streifen öffentlichen Grüns ausgewiesen, der einen im Flächennutzungsplan dargestellten und vom Garten- und Friedhofsamt befürworteten Hauptwanderweg aufnehmen wird.

5. Planinhalt

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Bebauung an den vorhandenen Straßen Krempelsdorfer Allee, Friedhofsallee, Arfrader Straße, Kurauer Straße, Disauer Straße und Paul-Gerhardt-Straße Nr. 1 - 26 ist eine Erhaltung, für die Reinsbeker Straße Nr. 3 - 9 eine Neuordnung vorgesehen.

Für die geplanten Verlängerungsabschnitte der Reinsbeker Straße und der Paul-Gerhardt-Straße ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in neuzeitlicher städtebaulicher Gliederung vorgesehen.

Im Bebauungsplan ist der bereits bebaute Teil seines Geltungsbereiches als Wohngebiet vorgesehen, um seine vorhandene Struktur zu erhalten.

Der bisher unbebaute Teil ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche - Zeitkleingärten und öffentliche Grünfläche mit Spielplatz - vorgesehen.

Erschließung

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sollen durch endgültigen Ausbau 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.

In allen Straßen des Geltungsbereiches sind, soweit nicht vorhanden, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Frischwasser-, Energie- und Fernsprechleitungen und an der Paul-Gerhardt-Straße eine Trafostation vorgesehen.

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, soweit ein freihändiger Erwerb nicht möglich ist, im wesentlichen folgende bodenordnende Maßnahmen vor:

Grenzregelung für das Grundstück Friedhofsallee 33 sowie Grenzregelung bzw. Beschränkung des Erbbaurechtes für die Grundstücke Friedhofsallee 7, Reinsbeker Straße 3 und 9, Arfrader Straße 8 bis 10 und Arfrader Straße 24 bis 26.

Enteignung bzw. Beschränkung des Erbbaurechts für die Grundstücke Friedhofsallee 1, Friedhofsallee 9, Krempeisdorfer Allee 48 bis 62, Krempeisdorfer Allee 66 bis 84 und Reinsbeker Straße 1.

Enteignung für die Flurstücke der Gemarkung Krempelsdorf, Flur 1: 44/61 tlw. und 44/69 für Grünflächen, 44/28 tlw., 44/59, 383/44, 44/60 und 50/34 tlw. (Friedhofsallee 53) für Straßenflächen.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

7. Kosten

Beitragsfähige Erschließungskosten

Straßen

Ausbau DM 163.500,00

Spielplatz

Grunderwerb DM 45.000,00

Ausbau DM 19.900,00

Gesamt DM 228.400,00
=====

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

DM 22.840,00
=====

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

Abwasserleitungen DM 72.000,00

Elektrizität, Gas, Wasser DM 55.000,00

Gesamt DM 127.000,00
=====

Kosten für kommunale Folgemaßnahmen

Großraumgrünflächen
(Erholungsgebiet, Sportflächen)

Grunderwerb DM 135.000,00

Ausbau DM 59.600,00

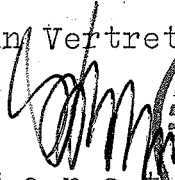
Gesamt DM 194.600,00
=====

Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten

Anteil an beitragsfähigen Erschlie-	
Bungskosten	DM 22.840,00
Kosten kommunaler Folgemaßnahmen	DM 194.600,00
	<hr/>
Gesamt	DM 217.440,00
	=====

Lübeck, den 2. April 1970
Mr/Ro.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Planungsamt
In Vertretung Im Auftrag


S e n a t

Welmoldt
Dipl.-Ing.