

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan 111 - Krempelsdorf-Hofwiesen - Teil I

1. Vorbemerkungen

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz, Gemarkung Krempelsdorf, Flur 1, 2, 3 und 5. Er erfaßt die Grundstücke zwischen der Bundesautobahn Lübeck-Hamburg und der Straße Dornbreite sowie zwischen der Westgrenze der Flurstücke 36/3 und 124/28 der Flur 2 und der Krempelsdorfer Allee.
Er erfaßt darüber hinaus die nachstehend aufgeführten Grundstücke Dornbreite 2 - 10 und 1 - 9,
Rauher Dorn 1 - 16,
Krempelsdorfer Allee 13 - 49 und 16 - 44 und
Friedhofsallee 4 - 32.

2. Bisherige Entwicklung

Baulicher Bestand

An den Straßen Krempelsdorfer Allee, Kurzer Weg und Rauher Dorn befindet sich überwiegend 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise und an der Friedhofsallee überwiegend 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise.

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet anzusehen. Die übrigen Flächen sind bisher unbebaut geblieben und als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt, mit Ausnahme des Grundstückes Dornbreite 5, das bis 100 m Tiefe als Wohnfläche dargestellt ist.

Vorhandene Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Straßen Krempelsdorfer Allee, Friedhofsallee, Stockelsdorfer Straße, Dornbreite, Kurzer Weg und Rauher Dorn erschlossen.

Die Krempelsdorfer Allee hat als Bundesstraße 206 überörtliche Bedeutung.

In den Straßen des Geltungsbereiches sind Entwässerungsleitungen sowie Versorgungsleitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Telefon vorhanden.

An der rückwärtigen Grenze des Grundstückes Krempelsdorfer Allee 26 befindet sich eine Umformerstation.

3. Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind keine älteren städtebaulichen Pläne rechtsverbindlich.

4. Anlaß der Planaufstellung - Planungsziel

Der Bebauungsplan 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.

Insbesondere soll der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage zur Errichtung eines 8-geschossigen Altersheimes mit Altenwohnungen und Sozialberatung schaffen.

5. Planinhalt

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Grundstücke an den vorhandenen Straßen Krempelsdorfer Allee, Friedhofsallee, Kurzer Weg und Rauher Dorn ist Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand festgesetzt.

Erschließung

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sind durch Verbreiterung und endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt worden.

Geplante bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich ist südlich der Dornbreite der Neubau eines Altersheimes mit Altenwohnungen und Sozialberatung vorgesehen.

Geplante Grünflächen

Im Geltungsbereich ist die Anlage von ca. 8,8 ha Grünfläche, die als städtische Erholungsfläche dienen soll, und die Anlage eines Campingplatzes von ca. 2,2 ha 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, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende bodenordnende Maßnahmen vor:

Grenzregelung für die Grundstücke
Krempelsdorfer Allee 42 - 44,
Dornbreite 4

Umlegung für die Grundstücke
Krempelsdorfer Allee 27, 27a
Kurzer Weg 3 - 5, 7, 9 - 11
und für das Flurstück
Flur 2 54

Enteignung für die Grundstücke
Krempelsdorfer Allee 16, 26, 28a, 30, 32, 34, 34a - 36,
36a, 38, 40, 19a, 19b, 29, 31, 33,
35 - 35a, 37 - 37a, 39, 41, 43,
45, 47 und 49.

Friedhofsallee 4,
Dornbreite 3b
und für das Flurstück
Flur 2 2/6

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem
Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungspla-
nes 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 Bebauungs-
planes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher
der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die
Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetze
übernommen werden.

7. Kosten

Kosten für kommunale Folgemaßnahmen

Großraumbegrünflächen (Erholungsgebiete,
Sportflächen)

Gründerwerb	DM	302.330,00
Abbruch	DM	142.000,00
Ausbau	DM	680.810,00

Altersheime

1 Altersheim	DM	2.850.000,00
1 Altenwohnungen	DM	870.000,00
1 Sozialberatung	DM	50.000,00

Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden Kosten
f. kommunale Folgemaßnahmen Gesamt DM 4.895.140,00
=====