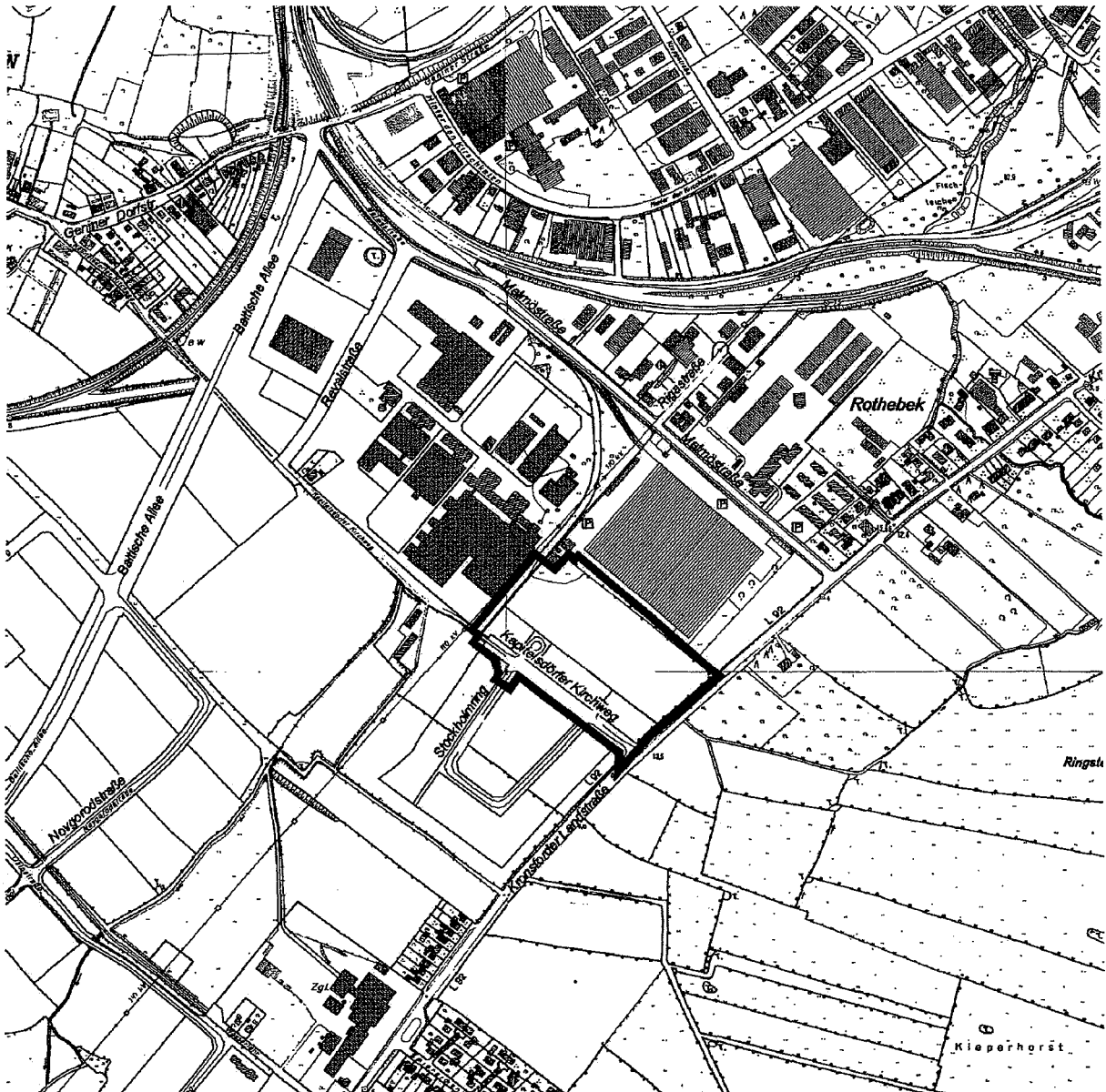


**BEGRÜNDUNG**  
**(§ 9 (8) BauGB)**  
**zum Bebauungsplan**  
**17.56.02 – Gewerbegebiet Genin Süd**

**Fassung vom 26.02.2007**

**Übersichtsplan**

**Lageplan (ca. M. 1 : 10.000)**



## **1. Städtebauliche Vergleichswerte**

### **1.1 Flächenwerte**

Bebauungsplangebiet	ca.	9,5 ha
Gewerbegebiete	ca.	8,4 ha
Industriegebiete	ca.	0,1 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,3 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,7 ha

## **2. Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Genin. Er umfasst folgende Flurstücke:

Flur 2: 66/5, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 8/108, 8/85, Flur 4: 29/7, 20/3 tlw. 20/4 tlw.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation**

### **3.1 Bisherige Entwicklung und Planung**

Die Plangebietsflächen waren im Wesentlichen zur Ablagerung von Mutterboden genutzt. Der Bebauungsplan 17.56.00. – Gewerbegebiet Genin Süd – Teilbereich II sieht zur Erschließung der Plangebietsfläche eine „Bügelstraße“ vor. Wegen des erkennbaren fehlenden Bedarfs an dem Ausbau einer „Bügelstraße“ wurde im Wesentlichen auf den Ausbau dieser Straße verzichtet und statt dessen ein Wendehammer gebaut.

### **3.2 Bisherige Festsetzungen**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd- Teilbereich II getroffen.

Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

### **3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner Änderungen entwickelt.

## **4. Planungsgrundsätze**

### **4.1 Ziel und Zweck der Planung**

Das Interesse des benachbarten Gewerbebetriebes an der Malmöstraße an den Gewerbeflächen bis zur Trasse des Kapitelsdörper Kirchweges ist Veranlassung, den Be-

bauungsplan zu ändern. Die Änderung besteht im Wesentlichen darin, auf die Ausweisung von Verkehrsflächen zu verzichten.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Erweiterung des benachbarten Gewerbebetriebes an der Malmöstraße. Die gewerbliche Nutzung ist zum Teil schon realisiert. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der Planungssicherheit.

Die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieben nur bis 200 m<sup>2</sup> BGF zugelassen sind, wurde vorgenommen, um die Ansiedlungswünsche entsprechender Betriebe von über 200 m<sup>2</sup> auf Einkaufsbereiche in integrierter Lage sowie die wohngebietsnahen Gewerbeflächen zu lenken.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von max. 0,7 festgesetzt. Incl. der nach § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnenden Grundflächen u. a. von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ergibt sich somit nach den Bestimmungen der BauNVO eine „Gesamtgrundflächenzahl“ von max. 0,8, die den ökologischen Belangen Rechnung trägt.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen (ca. 11,0 m über Gelände) ermöglichen sowohl eingeschossige Hallen als auch dreigeschossige Gebäude.

Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen ist entbehrlich, da durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen, der GRZ und der max. zulässigen Gebäudehöhe eine ausreichende Sicherung der Planungsziele erreicht wird.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung des Gewerbegebietes ist über den ausgebauten Kapitelsdörper Kirchweg sowie über das Betriebsgrundstück der benachbarten Flächen des Käufers gesichert.

Durch den Wegfall der ausgebauten Kehre am Ende des Stockholmrings wurde eine neue Wendefläche erforderlich. Diese ist nunmehr im Kreuzungsbereich der Straßen Kapitelsdörper Kirchweg/Stockholzing unter Hinzuziehung einer kleineren Fläche, die bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, geschaffen worden.

Die ÖPNV-Erschließung ist durch die vorhandenen Bushaltestellen in der Kronsforder Landstraße gesichert.

### 5.3 Parkplätze und Stellplätze

In der Straße Stockholmring stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Durch die nur in begrenztem Umfang ausnahmsweise zulässigen Stellplatzanlagen in den Vorgartenbereichen soll eine überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorfeldzone vor den Gebäudefronten erreicht werden.

### 5.4 Grün- und Freiflächen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen des Bebauungsplanes 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd, Teilbereich II, durchgeführt worden.

Durch die Umwandlung von Verkehrsflächen in Baulandflächen findet keine zusätzliche Versiegelung statt. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich.

Die geringfügige Änderung der Verkehrsflächen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erfordert in einem Teilbereich die Beseitigung einer Knickfläche und die Anpflanzung neuer Bäume. Diese Anpassung ist bereits im Wege einer Vorweggenehmigung genehmigt und realisiert worden.

Eine besondere Bedeutung kommt den festgesetzten Anpflanzungs- und Bindungsgeboten für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern zu. Um dem angestrebten Planungsziel einer hohen Umfeld- und Gestaltungsqualität und ökologischen Belangen gerecht zu werden, erfolgen Festsetzungen über die straßenraumwirksamen Vorgartenzonen, der Abgrenzung der Grundstücke und zur Fassadenbegrünung. Die Begrünung großflächiger Wandflächen bezweckt zum einen die positive ortsgestalterische Wirkung (Gliederung) dieser Fassaden, zum anderen wirken sich Fassadenbegrünungen günstig auf das kleinräumige Klima aus und bieten zudem einen wichtigen Lebensraum für Vögel und Insekten.

Die flächenbezogene Festsetzung zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen in den GE-Gebieten schafft eine gleichmäßige Durchgrünung des gesamten Gebietes mit Großgrünelementen.

### 5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung der Neubaugebiete mit Wasser, Elektrizität und Telefon ist über die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

### 5.5.1 Regenwasser

Die Regenwasserbewirtschaftung und -ableitung für den Ursprungsbebauungsplan 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd ist durch das Ingenieurbüro Buß und Hempel untersucht und in dem „Erweiterten Vorentwurf“ vom Juli 1999 dargestellt worden. Die Untersuchung kommt im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis: Durch das Bebauungsplangebiet verläuft diagonal die Wasserscheide und teilt die zu entwässernden Flächen in zwei fast gleichgroße Anschlussgebiete.

Die nördliche Teilfläche mit rd. 48 ha Größe schließt im „Kapitelsdörfer Kirchweg“ an den Hauptsammler in der „Revalstraße“ an, der sich wiederum über die Malmöstraße bis zur Einleitung östlich der Kanalbrücke in die „Kanal-Trave“ fortsetzt.

Die südliche Teilfläche ist vom Zubringer zur A 20 her wie auch von der „Kronsfordter Landstraße“ her zum Anfangsabschnitt des Gewässers (zzt. noch verrohrt) „Saurer Bruch“ geneigt.

In den Gewerbegebieten nordwestlich der Kronsfordter Landstraße lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung zu. Mit Ausnahme des Gewerbegebietes GE 3 (Ziegelei) ist in diesen Bereichen eine Versickerung auf den Grundstücken sicherzustellen, so dass die Abflussmenge 10l/s x ha nicht überschritten wird.

Das nordwestlich der Kronsfordter Landstraße anfallende Regenwasser wird behandelt und versickert, und danach, falls erforderlich, in begrenzter Menge, gereinigt über Muldenrigolen, in das zentrale Kanalnetz zum Hauptsammler abgeleitet.

### 5.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Hauptsammler im Kapitelsdörfer Kirchweg.

## 5.6 Umweltschutz

### 5.6.1 Emissionsschutz

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17.56.00 Gewerbegebiet Genin Süd Teilbereich II ergeben sich Belastungen aus Verkehrslärm von der Kronsfordter Landstraße und der Bundesautobahn A 20 sowie dem Zubringer mit der Anschlussstelle Genin. Weitere Lärmquellen sind die im Planungsgebiet ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen selbst.

Die Auswirkungen sind von dem Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch untersucht worden. Zur Vermeidung künftiger Konflikte sind die in dem Gutachten ermittelten zulässigen

immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche festgesetzt worden, die in dieser Bebauungsplanänderung übernommen wurden.

#### 5.6.2 Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Die Prüfung umweltrelevanter Belange erfolgte im Rahmen des B-Planes 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd, Teilbereich II -. Gemäß § 13 BauGB wird bei vereinfachten Verfahren von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen.

#### 5.7 Gestaltungsvorschriften

Durch die Festsetzungen in den GE-Gebieten über die Einfriedungen, die Pkw-Stellplätze, die gärtnerisch zu gestaltenden Vorfeldzonen und die Werbeanlagen soll eine angemessene Gestaltung des für einen positiven Gesamteindruck wesentlichen Straßenraum- und Vorfeldbereiches gewährleistet werden.

### 6. Sicherung der Plandurchführung

#### 6.1 Schutz von Kulturdenkmälern

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Resten vorgeschichtlicher Besiedlungen zu rechnen. Daher ist für alle Bodeneingriffe im Bereich des Bebauungsplanes die Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie, vorgesehen.

### 7. Kosten und Finanzierung

Die verkehrlichen Maßnahmen sind bereits realisiert worden. Die Finanzierung erfolgte durch die KWL.

### 8. Übersichtsplan M. 1 : 5.000

(Anlage)

Lübeck, 26.02.2007  
5.610.2 – Bereich Stadtplanung  
OI/Ti 20.02.2007



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag

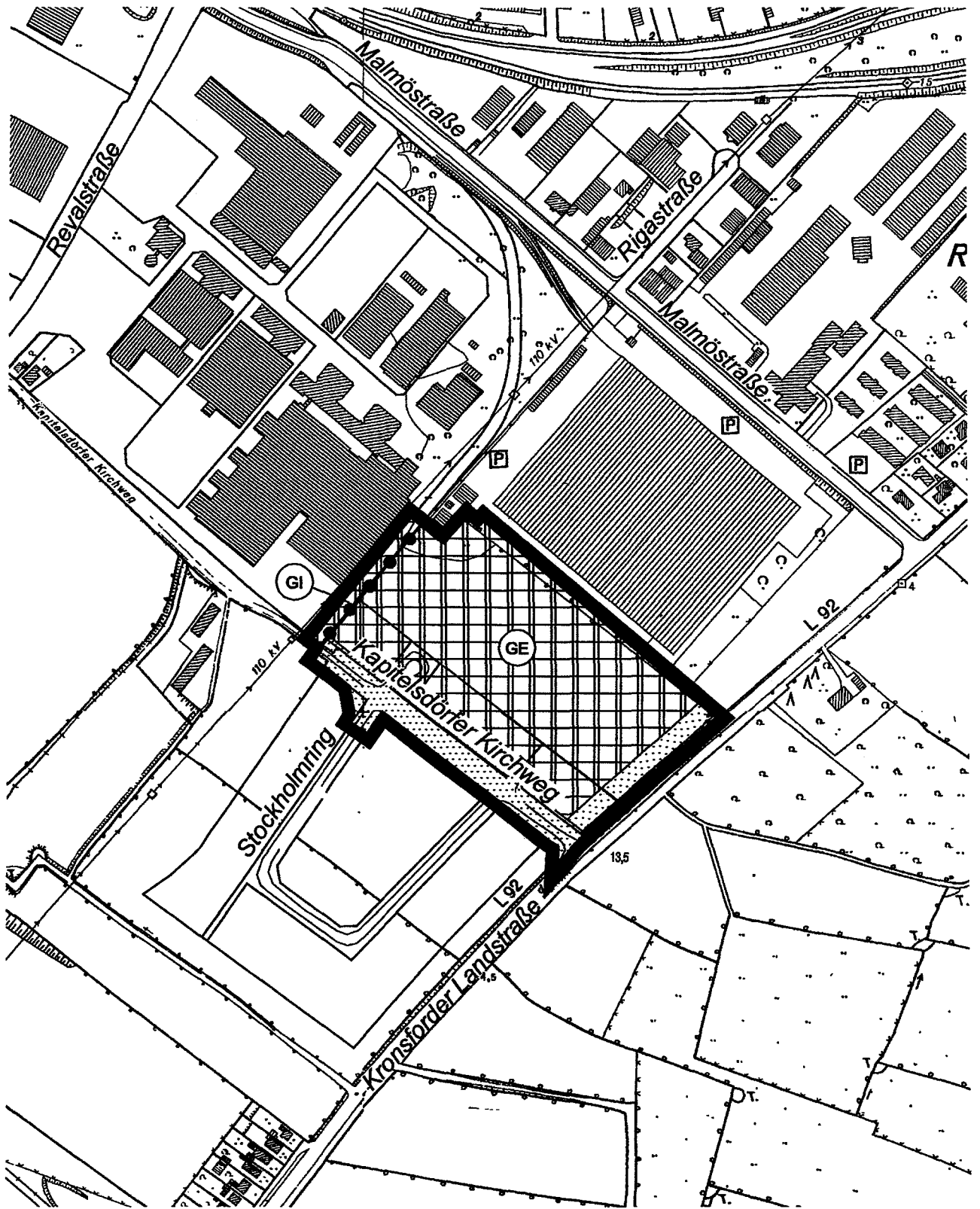
Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag







Herbert Schnabel

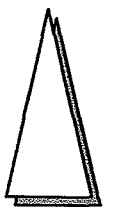
# 17.56.02 - GEWERBEGEBIET GENIN SÜD

H:\150-CAD-Arbeitsbereich\StadtCAD-Projekt\17-56-02\CADIB-Plan.dwg-Begründung-übers



## ZEICHENERKLÄRUNG

-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Verkehrsflächen
-  Öffentliche Grünflächen
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



M. 1 : 5000