

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 22.53 - Gewerbegebiet Padelügger Weg - Nord -
2. Änderung -

- Fassung vom 20.1.1976 -

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15.7.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan 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 (GVOBl. Schleswig-Holstein, S. 51) in der Neufassung vom 20.6.1975 (GVOBl. S. 141)

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

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Buntekuh, Gemarkung St. Lorenz, Flur 18, und Gemarkung Schönböcken, Flur 1. Er umfaßt die Flächen beiderseits der Grapengießerstraße und zwar:

- a) Gemarkung St. Lorenz, Flur 18, Flurstücke 24/153 tlw., 24/148 tlw. (Grapengießerstraße) und 24/150 tlw. (Lohgerberstraße),

- b) Gemarkung Schönböcken, Flur 1, Flurstücke 30/7 tlw.,
47/7, 56/5 und 56/6 tlw..

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich der vorgesehenen Änderung ist bisher der Bebauungsplan 22.53 - Gewerbegebiet Padelügger Weg - Nord - rechtsverbindlich. Die bisher im Geltungsbereich des Änderungsbereiches getroffenen Festsetzungen sollen unwirksam werden. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.2 Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan wird geändert, um eine Teilfläche der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzfläche - ca. 12.000 qm - umzuwandeln

- a) in eine ca. 10.400 qm große gewerbliche Nutzfläche zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes,
- b) in eine ca. 1.200 qm große Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Buntekuh
- c) in eine ca. 550 qm große Parkfläche für die Errichtung von 11 Parkplätzen für den öffentlichen, ruhenden Verkehr.

Darüber hinaus wird der Bebauungsplan geändert, um die bisher zugelassene Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (max. Höhe 3,50 m) auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die in der Sichtschnisse auf den Stadtkern liegen, auszuschließen (siehe hierzu Festsetzung in der Planzeichnung "von der Bebauung freizuhalten Grundstücke"). Die Aufhebung der bisherigen

Festsetzung ist notwendig, um die Ansicht des Altstadtbildes, welche von der nordwestlich gelegenen Bundesautobahn besonders gut sichtbar ist, zu erhalten. Diese - eine der wichtigsten Sichtschnitten auf den Lübecker Stadtkern - ist auch in dem Entwurf zum Regionalbezirksplan enthalten.

3.3 Planinhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes einschließlich seiner bisherigen Änderung, soweit er nicht durch die vorliegende 2. Änderung aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung und im Text der Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

3.4 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Bebauung auf der gewerblichen Nutzfläche soll in ihrer Höhenentwicklung in Anlehnung an die vorhandene Bebauung das Maß von 7,00 m - gerechnet von der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße bis zum First - nicht überschreiten. Das zulässige Höchstmaß der Nutzung ist hinsichtlich der Grundflächenzahl auf 0,65 und der Geschößflächenzahl auf 1,30 festgesetzt worden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und auf der Fläche für die Errichtung einer Erwerbsgärtnerei sind nur eingeschossige Gebäude sowie die Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ von 0,3 festgesetzt worden. Auf den Flächen der Erwerbsgärtnerei, die außerhalb der von Baugrenzen umschlossenen, bebaubaren Flächen liegen, sind bauliche Betriebsanlagen für Anzuchtbeete, Dunglagerung usw. bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Die Errichtung von Treibhäusern oder sonstigen Zweckbauten, deren Höhe über das vorgenannte Maß hinausgeht, ist nicht vertretbar, da diese Flächenteile in der Sicht-

schneise auf den Stadtkern liegen und höhere bauliche Anlagen auf diesen Flächen das Panorama der Altstadt beeinträchtigen würden.

Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen, die außerhalb der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grundstücke und im unmittelbaren Anschluß an die nördliche Bebauung der Lohgerberstraße liegen, sind landwirtschaftliche Betriebsbauten bis zu einer Höhe von 3,50 m über Gelände nach wie vor zulässig.

Durch die Umwandlung eines Teiles der landwirtschaftlichen Nutzflächen in eine gewerbliche Nutzfläche, Gemeinbedarfsfläche und eine Fläche für eine Erwerbsgärtnerei ist die Ausweisung eines Parkplatzes für 11 PKW (Runderlaß des Innenministers vom 27.11.1970, Abs. 3) erforderlich geworden.

3.5 Flächenwerte und städtebauliche Werte

Flächenwerte:

Bruttobauland	ca.	11,6200 ha
Nettobauland (gewerbliche Nutzung und Gemeinbedarfsfläche)	ca.	1,1600 ha
Landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzfläche (gärtnerische Nutzfläche ca. 4.000 qm)	ca.	8,4000 ha
Gewerbliche Nutzfläche (GE)	ca.	1,0400 ha
Grünfläche	ca.	0,2000 ha
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,1200 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,7000 ha
a) für die Verbreiterung der Bundesautobahn		0,2860 ha
b) Grapengießstraße		0,3624 ha
c) Parkplatz		<u>0,0495 ha</u>
insgesamt		0,6979 ha

Städtebauliche Werte

Geschoßfläche des GE-Gebietes	ca. 13.000 qm
Geschoßfläche der Gemeinbedarfsfläche	ca. 360 qm
Geschoßfläche der gärtnerischen Nutzfläche	ca. 1.200 qm
Anzahl der Stellplätze	116 Stück
Anzahl der Parkplätze (10 %)	11 P

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind nicht erforderlich. Jedoch ist eine in städtischem Grundbesitz stehende Fläche von ca. 2.860 qm zum Ausbau der Bundesautobahn Hamburg - Lübeck vorgesehen und an den Bund abzutreten.

5. Ver- und Entsorgung

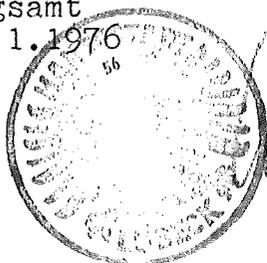
In der Grapengießerstraße sind Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden.

6. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entstehen

Ausbau der Parkplätze (11 Parkplätze) ca. DM 24.200,--

(Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Der Grundstückspreis zur Abrechnung der Erschließungskosten wird später festgesetzt.)

61-Stadtplanungsamt
Lübeck, den 20.1.1976
Th/Oe



Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung

Im Auftrage

(Schmidt)

(Friedrich)

Lübeck, den 13.4.1977