BEGRÜNDUNG

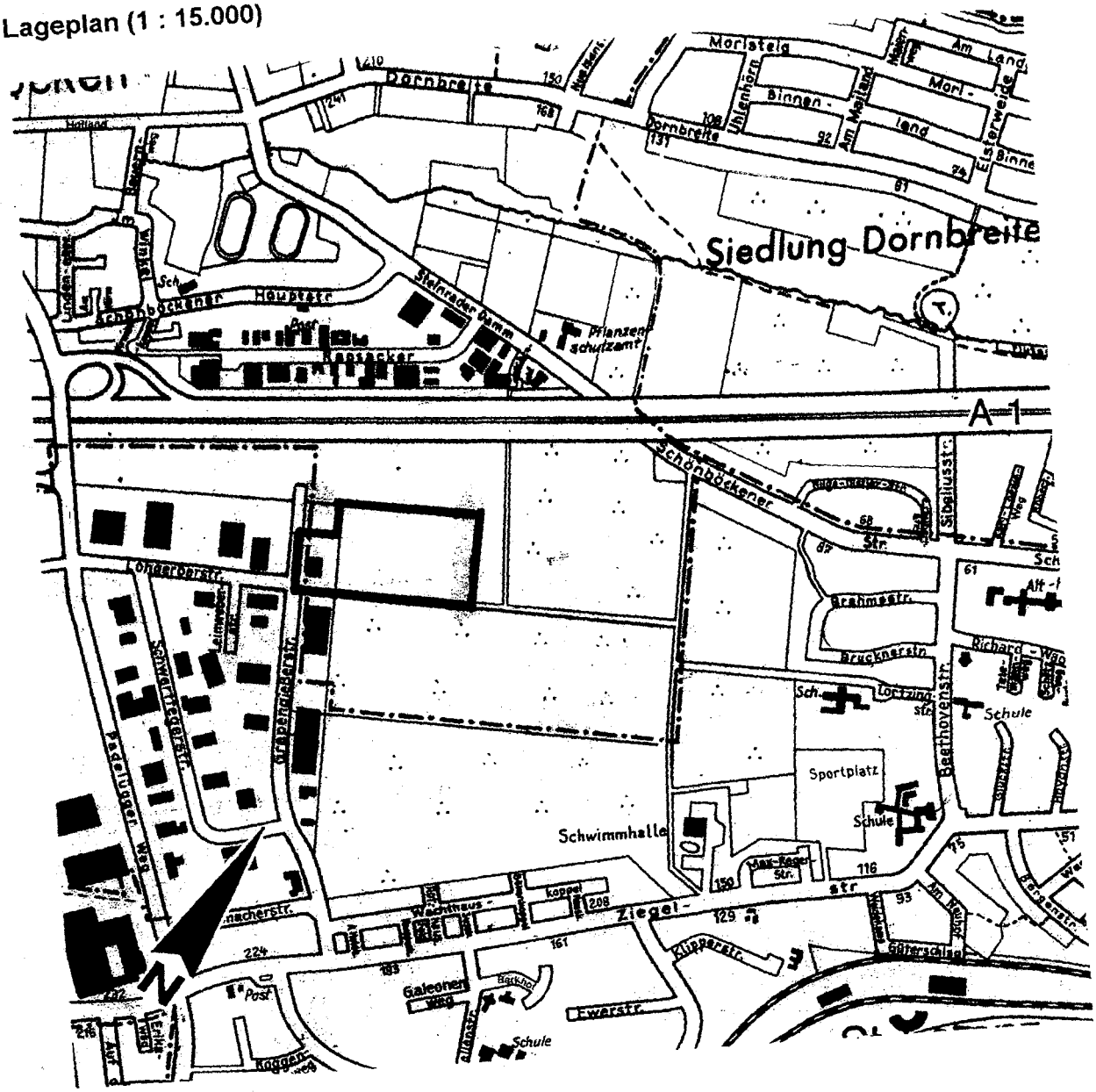
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 22.53.05 - Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -

Fassung vom 03.05.1999

Übersichtsplan

Lageplan (1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	4,32 ha davon
Sondergebiet		1,00 ha
Gewerbegebiet	ca.	1,90 ha
private Grünfläche	ca.	1,4 2 ha

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung Schönböcken, Flur 1. Er umfaßt die Flurstücke 56/7 tlw. und 56/18 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Planung

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen der Gewerbegebiete Padelügge (westlich des Padelügger Weges) wurden in den 60er und 70er Jahren erschlossen und bebaut.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für einen Teil der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplan 22.53.04 und 22.53.06 - Padelügger Weg Nord - getroffen. Für diese Teilflächen treten die jetzigen Festsetzungen an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen und am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner Änderung vom entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Das vorhandene Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord soll um ca. 2 ha vergrößert werden, um die Rechtsgrundlage für eine Erweiterung des bereits dort ansässigen Betriebes zu schaffen. Die planungsrechtliche Absicherung der Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes ist Voraussetzung für die weiteren betrieblichen Dispositionen der Firma am Standort Lübeck und somit ein Beitrag zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Hansestadt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weisen für das vorhandene Gewerbegebiet entsprechend der Bebauungsplanänderung 22.53.06 ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetrie-

be" aus. Die Erweiterungsflächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich ist nicht erforderlich, da die Erweiterungsfläche für einen Betrieb vorgesehen ist, der keinen Einzelhandel betreibt.
Die Höhe der baulichen Anlagen auf der Erweiterungsfläche wurde auf 6 m und teilweise auf 8 m über Gelände begrenzt um einen angemessenen Übergang von der freien Landschaft bzw. der Kleingartenfläche zu erreichen und zum anderen die vorhandene Sichtschneise von der A 1 zur Altstadtsilhouette nicht zu beeinträchtigen.

5.2 Erschließung

Die Erweiterungsflächen sollen über das vorhandene Grundstück Grapengießerstraße erschlossen werden. Außerhalb des Bebauungsplangebietes wird eine Trasse für eine straßenmäßige Verbindung von der Grapengießerstraße in Richtung auf das im Bereich der Kleingärten vorgesehene Sportzentrum freigehalten. Eine verkehrliche Anbindung des ausgewiesenen Sondergebietes / Gewerbegebietes über diese Trasse ist entsprechend den Festsetzungen im B-Plan ausgeschlossen.
Die Anbindung des Gewerbegebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die vorhandene Buslinie in der Grapengießerstraße.

5.3 Park- und Stellplätze

Parkmöglichkeiten sind in der Grapengießerstraße und in der Lohgerberstraße vorhanden. Die erforderlichen Stellplätze für die Erweiterungsflächen müssen auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden.

5.4 Grünflächen, Eingriff in Natur und Landschaft

Die Bebauung der Erweiterungsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. In dem parallel zum Bebauungsplan entwickelten Grünordnungsplan (GOP) sind die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ermittelt worden (siehe Anlage). Die bebauungsplanrelevanten Aussagen des GOP sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im wesentlichen durch die Extensivierung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen östlich der geplanten Erweiterungsflächen ausgeglichen.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Grapengießerstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die Regenwasserkanäle sind überlastet. Das anfallende Niederschlagswasser muß deshalb durch private Regenwasserrückhaltevorrichtungen auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

5.6 Umweltschutz - Besondere Vorkehrungen

Das Grundstück Grapengießerstraße 34 wird als Verdachtsfläche für kontaminierte Standorte geführt (Lübecker Feinguß GmbH). Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren werden von Seiten des Bereiches Umweltschutz Auflagen erteilt werden.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

Lübeck, 03.05.1999
6.611.3 - Bereich Stadtentwicklung
Ol/Ru/Ti BE225305.DOC
21.04.1999

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag

Dr. - Ing. Zahn Bruckner