

BEGRÜNDUNG

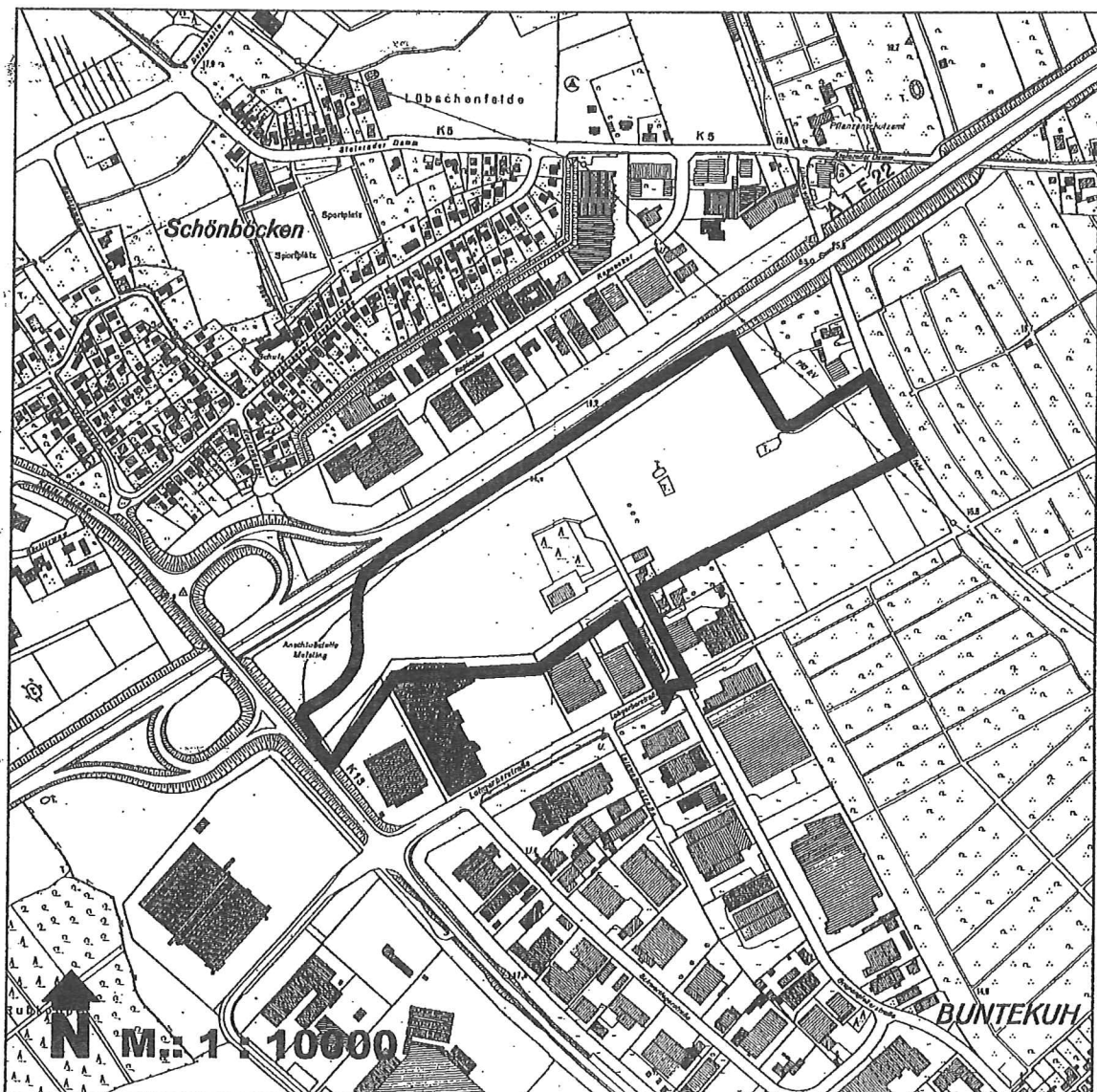
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 22.53.07 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord

Fassung vom 29.04.2002

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	15,00	ha
Gewerbegebiete	ca.	9,03	ha
Sondergebiete	ca.	2,09	ha
Verkehrsflächen	ca.	0,41	ha
Private Grünflächen	ca.	3,47	ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Buntekuh. Er umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung St. Lorenz, Flur 18, Flurstücke 24/146 tlw., 24/65 tlw., 24/206 tlw., 24/93 tlw., 24/174 tlw., 24/202.

Gemarkung Schönböcken, Flur 1, Flurstück 56/25.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Bebauungsplanflächen westlich der Grapengießerstraße wurden bis zum Jahre 2000 erwerbsgärtnerisch genutzt (Anbau und Verkauf von Blumen, Sträuchern und Bäumen). Die Flächen östlich der Grapengießerstraße werden zum größten Teil erwerbsgärtnerisch zum Anbau von Gemüse betrieben.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen westlich der Grapengießerstraße wurden bisher Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne 22.53.04 und 22.53.06 getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen. Die Einbeziehung von Randflächen der bisherigen Sondergebietsflächen nördlich der Lohgerberstraße und westlich der Grapengießerstraße erfolgt, um die geplante Straßenverbreiterung der Grapengießerstraße zu sichern und einen möglichen baulichen Zusammenhang zwischen den alten und den neuen Gewerbe- bzw. Sondergebietsgrundstücken gewährleisten zu können.

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 be-

schlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat (sowie seiner 55. Änderung vom) entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung neuer Gewerbegebiete zu schaffen.

Die erwerbsgärtnerischen Nutzungen sollen wegen ihrer relativ geringer Eignung als Flächen für den Erwerbsgartenbau (insbesondere hoher Grundwasserstand) und wegen relativ schlechter Vermarktungsmöglichkeiten einer anderen Nutzung zugeführt werden. Als Folgenutzung bietet sich wegen der Nähe zu vorhandenen Gewerbe- und Sondergebieten die Erweiterung dieser Flächen an.

Im Bereich westlich der Grapengießerstraße bieten die Baugebietsausweitungen die Chance der Erweiterung der vorhandenen Betriebe. Es sind jedoch auch eigenständige Betriebsgrundstücke möglich.

Im Bereich östlich der Grapengießerstraße ist die Ansiedlung neuer Betriebe vorgesehen. Eine kleinteilige Erschließung ist durch den Ausbau von Privatstraßen möglich.

Auf die Ausweisung von weiteren Sondergebietsflächen für den großflächigen Einzelhandel wurde mit Ausnahme der Ausweisung von Sondergebietsflächen für eine mögliche Erweiterung eines vorhandenen großflächigen Einzelhandelbetriebes verzichtet, um eine Ausweitung der bereits weiträumig innerhalb der vorhandenen Sondergebiete möglichen Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben entgegenzuwirken und problematische verkehrliche Auswirkungen zu minimieren.

Für den Bereich westlich der Grapengießerstraße liegen konkrete Bedarfsanmeldungen vor. Die geplanten Gewerbeflächen östlich der Grapengießerstraße sind Angebotsflächen für Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe, die auf den Gewerbegebietsstandort Padelügger Weg /Herrenholz angewiesen sind oder die diesen Standort favorisieren. Weitere freie Flächen stehen in diesem Bereich nicht zur Verfügung und auch im benachbarten Gewerbegebiet Roggenhorst ist die Anzahl der freien Grundstücke begrenzt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen insbesondere die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe oder die Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist, sofern der Flächenzuschnitt nicht eine niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) erfordert, in den Gewerbegebieten mit einer GRZ von max. 0,65 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 zulässigen Gebäudehöhen sind im Hinblick auf das von der Autobahn A 1 sichtbare Erscheinungsbild der Gewerbegebiete auf 10 m begrenzt worden.

In den Gewerbegebieten und den Sondergebieten ist die Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme der Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den Sondergebieten) auf 200 m² begrenzt worden.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die Ansiedlungen entsprechender Betriebe von 200 m² bis 1200 m² GF in Gewerbegebieten zu vermeiden und stattdessen in die zentralen und wohngbietsnahen Einkaufsbereiche zu lenken.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Lohgerberstraße und die Grapengießerstraße. Zur Aufnahme des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs ist eine Verbreiterung der Grapengießerstraße erforderlich.

Die verkehrlichen Auswirkungen für den Kreuzungsbereich Padelügger Weg /Lohgerberstraße sind in einem Verkehrsgutachten durch das Büro Masuch und Olbrich untersucht worden. Die Untersuchung weist nach, dass der zusätzliche Verkehr in dem Kreuzungsbereich noch leistungsgerecht abgewickelt werden kann.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

Entlang der Lohgerberstraße darf in großen Teilen auf beiden Seiten geparkt werden. Im Rahmen einer Verbreiterung der Grapengießerstraße wird ein einseitiger Parkstreifen hergestellt.

Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

5.4 Grün- und Freiflächen

Die Erschließung der neuen Baugebiete stellt einen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. In dem parallel zum Bebauungsplan entwickelten Grünordnungsplan (GOP) sind - aufbauend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme und -bewertung - die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen untersucht und festgelegt worden (s. Anlage). Für die Beseitigung eines Kleingewässers, von Knicks und Hecken sowie der nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume ist eine gesonderte Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

Die Zielvorstellungen und die Aussagen des GOP sind weitgehend im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden.

Zu den wesentlichen Zielen gehört die Ausweisung der erforderlichen Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Neben der Minimierung der Auswirkungen durch die Beanspruchung von Bauland wird durch die festgesetzten Maßnahmen eine Eingrünung zur Autobahn A 1 sowie zu den landwirtschaftlich bzw. kleingärtnerisch genutzten Flächen östlich der geplanten Bebauung erreicht. Die Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Um dem angestrebten Planungsziel einer hohen Umfeld- und Gestaltungsqualität und ökologischen Belangen gerecht zu werden, erfolgen Festsetzungen über die straßenraumwirksamen Vorgartenzonen, die Abgrenzung der Grundstücke untereinander sowie die Abpflanzung zu den angrenzenden Freiflächen. Darüber hinaus werden weitergehende Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Lohgerberstraße und der Grapengießlerstraße sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die vorhandenen Regenwasserleitungen in der Grapengießler-, Lohgerber- und Schwertfegerstraße sowie das Entwässerungsnetz südlich der Ziegelstraße sind überlastet. Eine Übernahme zusätzlicher Regenwassermengen in das öffentliche Netz ist deshalb erst nach Sanierungsmaßnahmen möglich, die kurzfristig nicht realisiert werden können.

Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt worden, dass im Bebauungsplangebiet eine Rückhaltung bzw. Versickerung zu erfolgen hat.

Die geplanten privaten Versickerungsanlagen für die Gewerbe- und Sondergebiete westlich der Grapengießlerstraße können mit einem Drän mit gedrosseltem Abfluss in

die Regenwasserkanalisation versehen werden. Der Abfluss soll dabei max. 5 l /sxha betragen. Für die Zeit des Rückstaus kann kein Wasser abgegeben werden.

Die Flächen östlich der Grapengießstraße können wegen der vorhandenen Überlastung nicht an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. In diesem Gewerbegebiet sind deshalb ebenfalls private Rückhalte- und Versickerungsanlagen vorzusehen. Ein verbleibender Abfluss von max. 10 l /sxha erfolgt über den vorhandenen Graben in der Straße Lübschenfeld.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind ca. 100.000 m² neue Gewerbegebiets- bzw. Sondergebietsflächen mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 65.000 m² vorgesehen.

Gem. Punkt 7.2 der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP Änderungsrichtlinie ist bei Vorhaben von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung führt zu folgenden Ergebnissen:

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf vorhandene Siedlungsgebiete sind nicht zu erwarten, da die Realisierung der geplanten gewerblichen Bauflächen eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes darstellt. Nach Norden werden die Bebauungsplanflächen durch die dominierende Bundesautobahn A 1 und nach Westen durch den hochliegenden Padelügger Weg bereits nachhaltig beeinträchtigt.

Die vorhandenen bzw. ehemals vorhandenen Nutzungen (Erwerbsgartenbau) sowie Garten- und Landschaftsbau sind bzw. waren bereits gewerblich geprägt. Eine aktive Erholungsnutzung findet nicht statt und ist wegen der Nähe zur Autobahn und zu den vorhandenen Gewerbegebieten auch nicht sinnvoll.

Die vorhandenen Nutzungen sind und waren wegen der vorhandenen Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht besonders rentabel. Die Aufgabe der Nutzungen erfolgt auf Wunsch der Eigentümer.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich dadurch, dass die Sicht auf die Kirchtürme der Innenstadt der Hansestadt Lübeck beeinträchtigt wird. Dieser Blick von der Autobahn wird jedoch bereits heute durch vorhandene Erdwälle, vorhandene Bauten und vorhandene Großbauten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erheblich gestört, so dass auf die Einhaltung der Blickbeziehungen verzichtet werden kann. Die Störungen des Landschaftsbildes durch neue Gewerbebau-

ten werden durch den Abstand von mind. 50 m zwischen den Autobahnflächen und der zulässigen Bebauung, durch die Beschränkung der Bauhöhe auf max. 10,0 m über Gelände und einen anzupflanzenden Grünstreifen von 20 m Breite minimiert.

Auswirkungen ergeben sich auf das Grundwasser. Durch die geplanten Rückhalte- bzw. Versickerungsmaßnahmen werden Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung minimiert, wobei zu berücksichtigen ist, dass der vorhandene Boden relativ wasserundurchlässig ist.

Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird stark beeinträchtigt. Dabei ist durch die vorhandene bzw. ehemals vorhandene erwerbsgärtnerische Nutzung bereits von einer Beeinträchtigung auszugehen. Größere knickartige Gehölzbestände sowie Teiche sind nur östlich der Grapengießelstraße vorhanden.

Die mittig im geplanten Gewerbegebiet liegenden Gehölze und der vorhandene Teich sind bei einer Neuschaffung von Gewerbeflächen nicht sinnvoll zu halten. Zur Neuanlage stehen Ausgleichsflächen östlich des geplanten Gewerbegebietes zur Verfügung. Der weitgehende Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist auch wegen des fehlenden Verbundes des Gebietes zur freien Landschaft weniger gravierend.

Eine Beeinträchtigung vorhandener geschützter Bereiche (mit Ausnahme der nach § 15 a und b Landesnaturschutzgesetz geschützten Knicks und Tümpel) findet nicht statt. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) befinden sich nicht im Stadtteil. In unmittelbarer Nähe sind auch keine Naturschutzgebiete, keine Bodendenkmale oder sonstige geschützte Bereiche vorhanden. Die Bebauungsplanflächen liegen auch nicht in einem Wasserschutz- oder schongebiet.

Die Vorprüfung im Hinblick auf eine durchzuführende Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass keine gravierenden Gründe für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorhanden sind. Auswirkungen ergeben sich insbesondere im Hinblick auf den Verlust von Boden. Dieser Verlust ist jedoch nicht gravierender als bei anderen Projekten ähnlicher Größenordnung. Es ist eher von geringeren Auswirkungen auszugehen, da die Ausweitung der Gewerbegebiete nicht in die freie Landschaft erfolgt. Die zu erwartenden Auswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet minimiert.

5.6.2 Altlasten

Die Bebauungsplanflächen waren auf Grund ihrer bisherigen Nutzung potenzielle Altlastverdachtsflächen geführt. Zur Vorklärung sind von den betroffenen Grundstückseigentümern historisch-deskriptive Erfassung in Auftrag gegeben worden. Das beauftragte Ingenieurbüro kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Flächen westlich der Grapengießerstraße

Aufgrund einer kurzfristig betriebenen Dieselmotortankanlage bestand der Verdacht von Bodenverunreinigungen durch MKW im unmittelbaren Umfeld der Anlage. Aus diesem Grund wurde die Durchführung von Sondierbohrungen in diesem Bereich empfohlen.

Für den Bereich der Kompostmieten bestand ein Verdacht auf Verunreinigungen mit unterschiedlichen Schadstoffen. Es wurden stichprobenartig Oberbodenproben empfohlen. Die vorgenommenen Sondierbohrungen und die entnommenen Oberboden-Stichproben führten zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Grundstück als frei von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen anzusehen ist.

2. Flächen östlich der Grapengießerstraße

Für die Untersuchungsfläche lässt sich kein Verdacht auf das Vorliegen von schädlichen Bodenverunreinigungen durch spezifische Schadstoffe begründen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet deshalb die Hansestadt Lübeck auf weitergehende Untersuchungen.

Zur Vermeidung eines möglichen Altlastenrisikos sollen alle zukünftigen Erd- und Tiefbauarbeiten unter gutachterlicher Begleitung und Kontrolle durchgeführt werden und die untere Wasserbehörde benachrichtigt werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 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. Hilfsweise können Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

6.2 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, vorzusehen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung der Maßnahmen im Bebauungsplangeltungsbereich (Ausbau der Grapengießerstraße) entstehen der Stadt überschläglich Kosten (incl. Mehrwertsteuer) in Höhe von ca. 240.000,-- DM ohne Grunderwerb und Verlegung von Versorgungsleitungen.

Es ist vorgesehen, die Finanzierung des Ausbaus der Grapengießerstraße durch Erschließungsvertrag mit den Eigentümern der neu zu erschließenden Flächen zu regeln.

8. Übersichtsplan M: 1: 5.000

Lübeck, 29.04.2002
5.611.3 - Bereich Stadtentwicklung
OI/Ti Be-225307.doc
23.04.2002

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

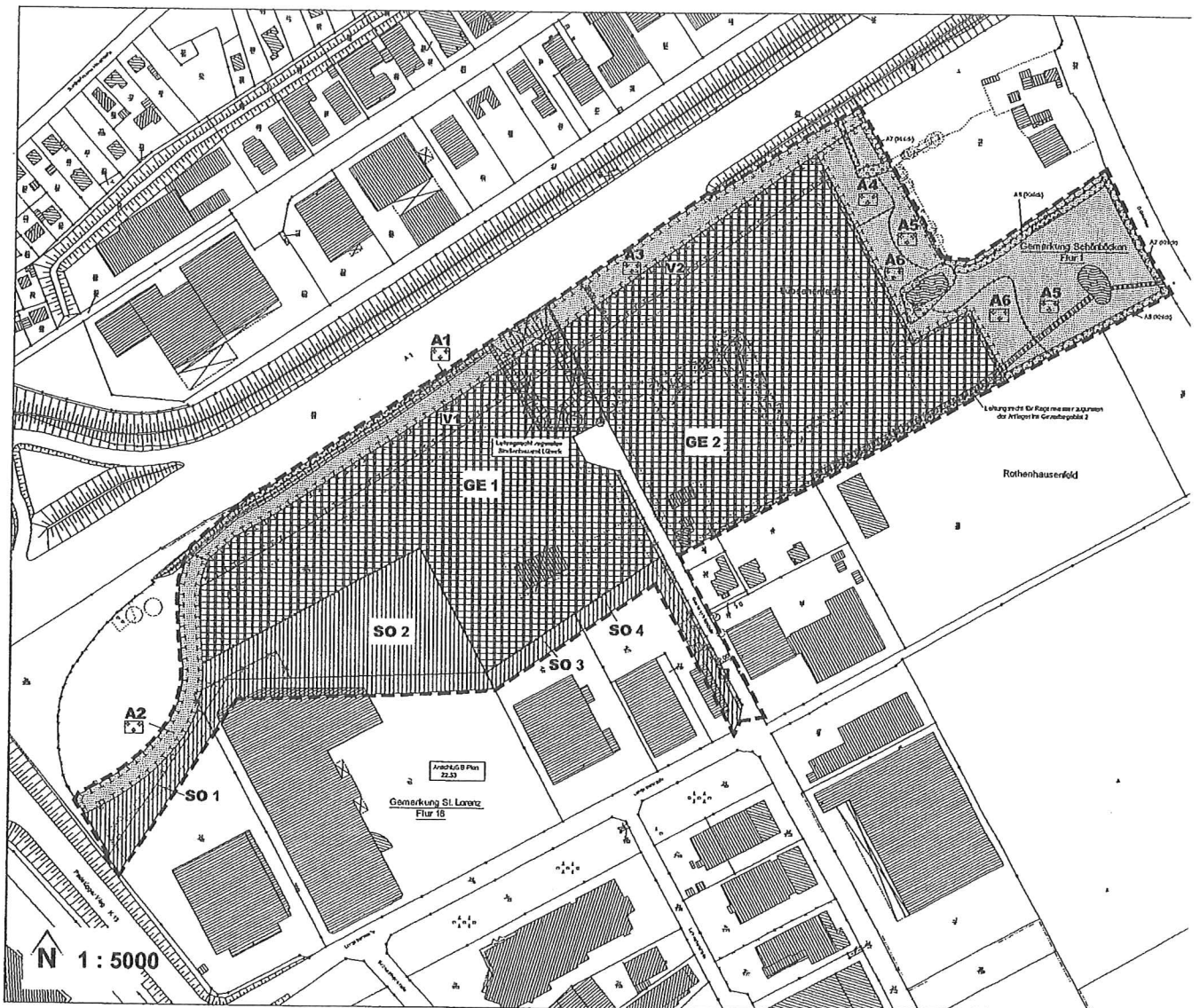


Zahn
Dr.-Ing. Zahn

Im Auftrag

Bruckner
Bruckner

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 22.53.07 PADELÜGGER WEG NORD



Zeichenerklärung

- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| | Gewerbegebiete | | Baugrenze | | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| | Sondergebiete, Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe | | Verkehrsflächen | | Private Grünfläche |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen |