

Begründung

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 22.54.00 - Große Heidekoppel -  
- Fassung vom 7. 12. 1977 -

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BBauG aus der 9., 17. und ...44.. Änderung des am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 5. 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. S. 51)

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. Schl.-H. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Buntekuh, Gemarkung St. Lorenz, Flur 18 und Schönböcken, Flur 7, nordöstlich der Straße Bei den Obstgärten, südwestlich des Padelügger Weges, südöstlich der Eichenallee und nordwestlich der Ziegelstraße.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Entwicklung

An den Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - Eichenallee, Padelügger Weg und Ziegelstraße - befindet sich eine eingeschossige Bebauung in ~~geschlossener~~ <sup>abweichender</sup> Bauweise (Verbrauchermarkt). Die Fläche zwischen der Straße

Bei den Obstgärten und der bebauten Fläche ist bisher unbebaut geblieben und landwirtschaftlich genutzt worden. Im gültigen Flächennutzungsplan ist sie als Gewerbebauland dargestellt. Die im Verfahren befindliche Flächennutzungsplanänderung sieht eine Umwandlung des Gewerbebaulandes (ca. 3,1 ha) an der Straße Bei den Obstgärten in eine Sondergebietsfläche (Verbrauchermarkt) vor.

Der räumliche Geltungsbereich ist verkehrlich durch die Ziegelstraße und die Straße Bei den Obstgärten erschlossen. Die Ziegelstraße als Kreisstraße hat eine überörtliche Bedeutung. In ihr sind Schmutz- und Regenwasserleitungen, Leitungen für Elektrizität, Wasser, Gas und Fernsprechanchlüsse vorhanden. In der Straße Bei den Obstgärten sind Schmutz- und Regenwasser- und Fernsprechleitungen sowie Leitungen für Wasser und Elektrizität vorhanden.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Das Tankstellengrundstück am Padelügger Weg liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 22.51.00 - Autobahnzubringer Schönböcken-West -. Dieser soll insoweit aufgehoben werden, als das vorgenannte Grundstück aus dem Geltungsbereich entlassen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.54.00 - Große Heidekoppel - überführt werden soll. Im übrigen besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

### 3.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt,

- a) um eine Erweiterungsmöglichkeit für den vorhandenen Verbrauchermarkt zu schaffen,
- b) um Flächen für die Erstellung von Stellplätzen für die Besucher des Verbrauchermarktes festzusetzen,
- c) um eine Rechtsgrundlage für den Erwerb von Flächen zur späteren Verbreiterung des Padelügger Weges (BAB-Zubringer) zu schaffen. Die hierzu benötigte Fläche von ca. 2.700 qm mit einer Tiefe von etwa 15,0 m befindet sich im Eigentum der Firma Plaza.

### 3.4 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Entsprechend den Erweiterungsabsichten der Firma Plaza ist eine zeit-

gemäße Bebauung in städtebaulich differenzierter Gliederung vorgesehen. Es wird folgendes festgesetzt:

1. Art der Nutzung:

Der bereits bebaute Teil des Geltungsbereiches sowie die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 3,1 ha sind als Sondergebiet (SO) für einen Verbrauchermarkt festgesetzt worden, wobei die ca. 3,1 ha große Fläche ausschließlich für die Unterbringung der erforderlichen Besucherplätze sowie für die Errichtung eines Auto-centers mit Tankstelle vorgesehen ist.

2. Maß der Nutzung:

Hinsichtlich der hochbaulichen Anlagen wurden entsprechend der Erweiterungsabsicht der Firma Plaza die überbaubaren Flächen mit der GRZ 0,32 und die Ausnutzung mit der GFZ 0,50, die Höhenentwicklung durch differenzierte Traufhöhen in ~~geschlossener~~ <sup>abweichender</sup> Bauweise festgesetzt.

*Siehe Ergänzung auf Seite 6.*

3. Maßnahmen zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung:

1. Ziegelstraße:

Die Erweiterung des Verbrauchermarktes läßt in Zukunft eine höhere Anzahl von Besuchern erwarten. Die jetzige Ausbaubreite mit 2 Fahrspuren wird den anfallenden Fahrverkehr nicht mehr aufnehmen können. Eine Verbreiterung der Ziegelstraße in diesem Bereich von 2 auf 4 Fahrspuren ist erforderlich (Straßenbreite insgesamt 25,50 m). Das hierfür notwendige Bauland befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2. Padelügger Weg:

Für die spätere Verbreiterung des Autobahnzubringers südwestlich des Padelügger Weges wird eine 15,0 m breite Verkehrsfläche vorgesehen und festgesetzt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Firma Plaza und wird bis zum Zeitpunkt der Verbreiterung des Padelügger Weges als Stellplatzfläche für Pkw's von ihr genutzt. Die Straßen werden entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) und den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) ausgebaut.

### 3. Maßnahmen zur Sicherung des Lärmschutzes:

Zum Schutze der dem Stellplatzgelände gegenüberliegenden Wohnsiedlung "Heimstätten" wurde die Festsetzung eines abgepflanzten Erdwalles notwendig.

Durch die Inbetriebnahme des Stellplatzes entsteht ein Schallpegel von 70 dB. Für ein WA-Gebiet (hier die Siedlung Heimstätten) ist jedoch nur ein Schallpegel von 55 dB zulässig. Die durch die beiden genannten Zahlen entstandene Differenz von 15 dB wird nach der Vornorm DIN 18005 wie folgt abgebaut:

Minderung aus der Entfernung 50,00 m	=	3	dB
(Bild 3 der DIN)			
Minderung durch Schattenbildung	=	12	dB
(Bild 4 <sup>bei</sup> einer Wallhöhe von 2,5 m			
und Schattenwinkel 0,50)			
insgesamt	=	15	dB

### 3.5 Städtebauliche Flächenwerte

Flächenwerte:

Bruttobauland	10,11 ha
Nettobauland	8,24 ha
(SO-Gebiet + Tankstellen- grundstück)	
Verkehrsfläche	1,87 ha
(einschl. Parkplätze)	

### 4. 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. Anderenfalls kann eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden. Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

### Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 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.

#### 5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ver- und entsorgt.

#### 6. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen.

#### 7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Gemeinde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

a) Grunderwerb	ca. 176.000,-- DM
(für die Verbreiterung des Padelügger Weges einschließlich der Freilegung der Flächen)	
b) Erschließungsanlagen	ca. 440.000,-- DM
(Erstellung der Verbreiterung des Padelügger Weges)	
c) Wasserversorgung	40.000,-- DM
d) Energieversorgung	75.000,-- DM
insgesamt	<u>731.000,-- DM</u>

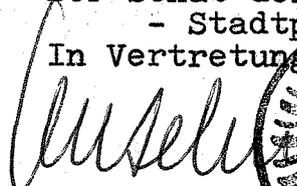
Sollte es zu einer Beschlußfassung über die Satzung zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach dem Kommunalen Abgabengesetz (§ 8 KAG) kommen, dann trägt die Hansestadt Lübeck von den o. a. Kosten nur den in der Satzung festzulegenden Anteil am Erschließungsaufwand; im anderen Falle den gesamten Aufwand.

8. Gestalterische Festsetzungen

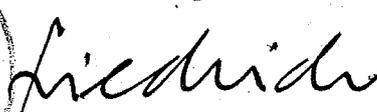
Hinsichtlich der Grüngestaltung des gesamten SO-Gebietes wurde von der Firma Plaza in Zusammenarbeit mit dem Garten- und Friedhofsamt ein Grünordnungs- und Verkehrsführungsplan erarbeitet. Dieser Plan ist Bestandteil des Grundstücksvertrages, der zwischen der Hansestadt Lübeck und der Firma Plaza geschlossen wurde.

Lübeck, den 7. 12. 1977  
- 61 - Stadtplanungsamt  
Th/Cu/Wo.

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
- Stadtplanungsamt -  
In Vertretung Im Auftrag

  
(Schmidt)



  
(Friedrich)

Aufgrund des Genehmigungserlasses des Innenministers vom 14.6.1978 - Az.: IV 810 c - 512.113-3 (22.54.00) - wurde die Begründung zum Bebauungsplan 22.54.00 - Große Heidekoppel - wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- 1.) Unter Ziffer 3.1 (Zeile 3) und Ziffer 3.4 Nr. 2 (Zeile 5) ist das Wort "geschlossener" durch das Wort "abweichender" ersetzt worden.
- 2.) Die Ziffer 3.4 Nr. 2 ist wie folgt ergänzt worden:  
"Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht es, Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zu errichten. Mit dieser Festsetzung wurde bzw. wird der bereits vorhandenen Bebauung und der geplanten baulichen Erweiterung Rechnung getragen."

Lübeck, den 10. 1. 1979

Stadtplanungsamt

  
(Friedrich)

