

B e g r ü n d u n g

2

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 22.55.01 (170/1, 1.) Änderung)
Gewerbegebiet Herrenholz-Süd -

(wesentliche)

Der Bebauungsplan 22.55 (170) und seine 1. Änderung sind gem. § 8 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 und aus einer Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich dieses Bebauungsplanes 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)

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)
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVOBl. S. 51)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Gemarkung St. Lorenz, Flur 18, nordöstlich der Straße Bei den Obstgärten, südwestlich des Padelügger Weges, südlich der Bundesautobahn Hamburg - Lübeck und nordwestlich der Eichenallee. Er umfaßt die nachstehend aufgeführten Flurstücke:

Gemarkung St. Lorenz, Flur 18, Flurstück 37/11, 37/12 tlw., 37/17 und 37/18 tlw..

3. Städtebauliche Entwicklung

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

An den Straßen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich keine Bebauung. Die Flächen des geplanten Gewerbegebietes sind bisher unbebaut geblieben und als Gewerbebauland im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich ist bisher der Bebauungsplan 22.55.00 (alte Nr. 170/1) - Gewerbegebiet Herrenholz - rechtsverbindlich.

Die bisher im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden durch die 1. Änderung unwirksam. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle der ursprünglichen Satzung.

3.3 Anlaß und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung des Geltungsbereiches sichern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Insbesondere wurde der Bebauungsplan aufgestellt, um das bisherige Maß der Nutzung und die Überbaubarkeit des Gewerbebaulandes - beide Größen waren ausschließlich auf ein festgelegtes Bauprogramm eines größeren Betriebes ausgelegt, der diese Flächen erworben hatte - so zu ändern, daß hier nunmehr ca. 6 - 7 größere Gewerbebetriebe (ca. 2 ha Grundstücksgröße) angesiedelt werden können. Hierbei wurde auch die ehemalige, ca. 1,8 ha große Stellplatzfläche mit Rücksicht auf die Eichenallee und der anschließenden Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes 22.54.00 - Große Heidekoppel - in eine Baufläche für eine nur 2-geschossige gewerbliche Nutzung umgewandelt.

Die zukünftige Ansiedlung von mehreren Betrieben erfordert eine zusätzliche Ausweisung von Parkplätzen. Diese wurden als Parktaschen nordöstlich der Straße 465 festgesetzt.

Es wurden ca. 230 Parkplätze = 15 % gegenüber vorher ca. 75 Parkplätze = 5 % der Bruttogeschosßfläche ausgewiesen.

Ferner wurde die Ausweisung einer Baufläche für die Errichtung einer Umformerstation notwendig.

3.4 Planinhalt

Der sachliche Inhalt des ursprünglichen Bebauungsplanes, soweit er nicht durch die vorliegende 1. Änderung aufgehoben bzw. geändert wird, ist in der Planzeichnung und im Text der Änderung, die nunmehr allein Gültigkeit haben, voll berücksichtigt.

Durch die Ausweisung "offene Bauweise" soll eine Bebauung auf den seitlichen Grundstücksgrenzen, die gegenwärtig unbekannt sind, vermieden werden. Die somit entstehenden Grünschnitten ermöglichen ein besseres Einfügen des Gewerbegebietes in die herrschende Landschaftsstruktur (Alleebäume, Wald, Wallhecken und Wiesen).

Um eine einschränkende Wirkung der offenen Bauweise im Gewerbegebiet (§ 22, Abs. 2 BauNVO) zu vermeiden, wurde im B-Plan (Teil B) festgesetzt, daß Gebäudelängen von über 50,00 m zulässig sind. (§ 22, Abs. 4 BauNVO).

3.5 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte	
Fläche des Planungsgebietes	17,6409 ha
Nettobaufläche	15,1274 ha
Verkehrsfläche	2,0507 ha
Grünfläche	
(Rückhaltebecken)	0,4627 ha
Öffentliche Parkplätze	230
Mittlere Größe je Gewerbe-	
grundstück	2,5212 ha
Mittlere Bruttogeschoßfläche	
je Gewerbegrundstück	5,2231 ha

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden nicht erforderlich. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind außer der Errichtung einer nunmehr notwendig gewordenen Umformstation keine weiteren Versorgungsmaßnahmen erforderlich.

6. Öffentliche Einrichtungen

Öffentliche Einrichtungen sind nicht erforderlich.

Kommunale Folgemaßnahmen

Der Padelügger Weg ist Zubringer der Autobahn Hamburg - Lübeck und Teilstrecke des Äußeren Verkehrsringes der Hansestadt Lübeck. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auf dem Padelügger Weg wurde schon im Urplan eine Verbreiterung von einer 2-spurigen auf eine 4-spurige Verkehrsanlage festgesetzt. Die Kosten hierfür werden unter Punkt 7 e aufgeführt.

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

a) <u>Erschließungsanlagen</u>	DM 660.000,--
(die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich Straßenentwässerung und Beleuchtung)	
b) <u>Ableitung von Abwasser</u>	DM 2.200.000,--
c) <u>Wasserversorgung</u>	DM 60.200,--
d) <u>Energieversorgung</u>	DM 81.000,--
e) <u>Sonstige Kosten</u>	DM 410.400,--
(besondere Straßenbaukosten für den Ausbau des Autobahnzubringers Padelügger Weg)	
<hr/>	
Gesamt	DM 3.411.600,--
<hr/> <hr/>	

Lübeck, den 28. 12. 1973

-61- Stadtplanungsamt Th/Cz

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrage



Bohr *Ullschmidt*
n a t o r Dipl.-Ing.