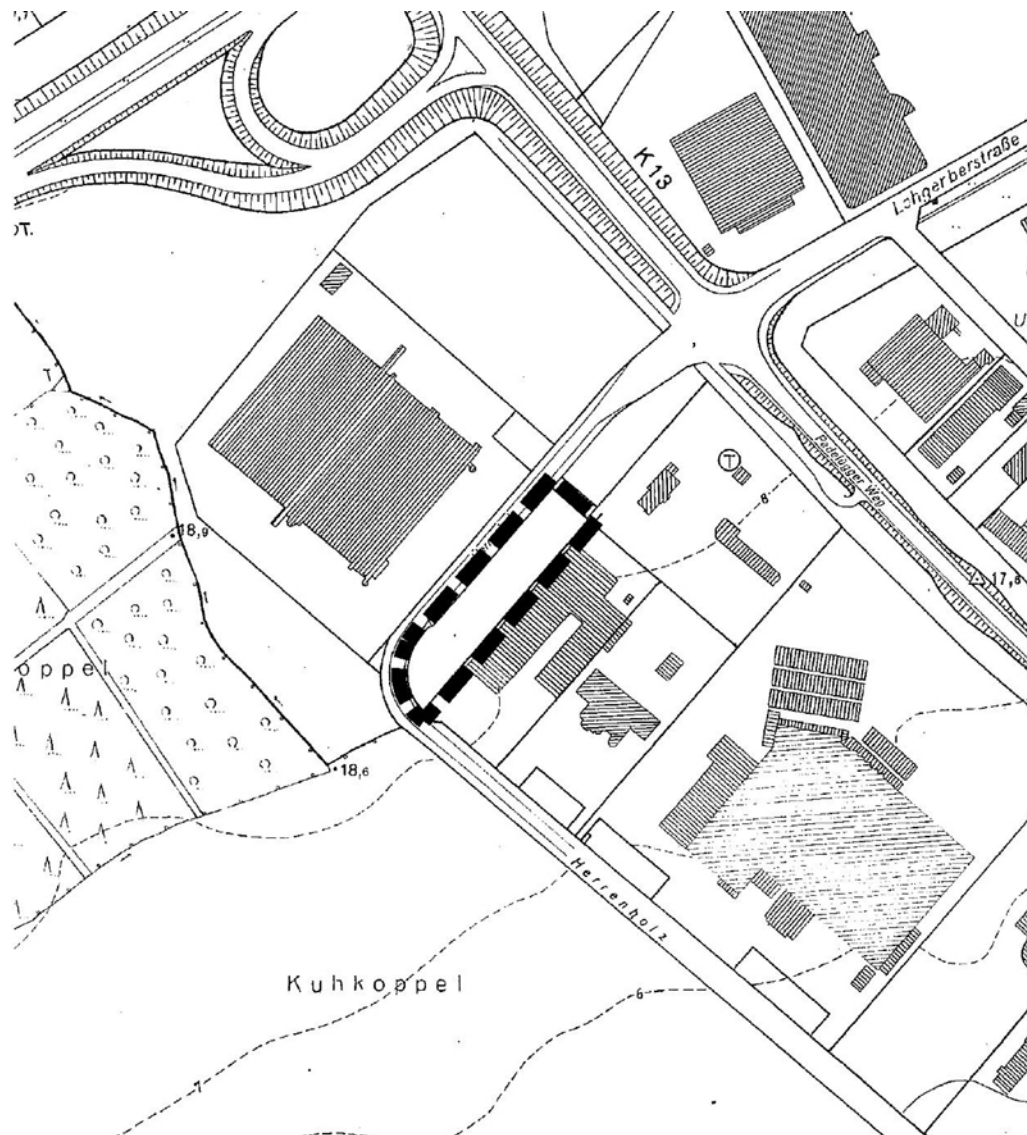


BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
22.56.01 – Herrenholz Nord

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss
Fassung vom 26.10.2011



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Inhalt

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1.	Flächenwerte	3
2.	Plangebiet	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1.	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2.	Bisherige Festsetzungen	3
3.3.	Entwicklungen aus anderen Planungen	3
4.	Planungsgrundsätze	3
4.1.	Ziel und Zweck der Planung	3
5.	Inhalt der Planung	4
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	4
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung	4
5.1.2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	4
5.2.	Gestaltung	5
5.3.	Verkehrliche Erschließung	5
5.4.	Parkplätze, Stellplätze und Garagen	5
5.5.	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	5
5.5.1.	Entwässerung	5
5.5.2.	Versorgung	6
5.6.	Eingriff in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	6
5.7.	Emissionen / Altlasten	7
5.7.1.	Lärm	7
5.7.2.	Altlasten	7
5.8.	Denkmalpflege / Archäologie	7
5.9.	Nachhaltigkeit	7
6.	Kosten und Finanzierung	8
7.	Anhang	8

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Geltungsbereich	ca.	0,53 ha
davon Sondergebiet	ca.	0,53 ha

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buntekuh südöstlich der Straße Herrenholz. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Straße „Herrenholz“ und dem angrenzenden Sondergebiet.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 22.56.01 – Herrenholz Nord (1. Änderung) umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung St. Lorenz:

Flur 18, Flurstücke 37/111, 37/112, 37/82 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet stellt sich zurzeit überwiegend als Grünfläche (Rasen mit einzelnen Gehölzen) dar. Im Nordosten befindet sich die gemeinsame Zufahrt für die Sondergebietsnutzungen des Bebauungsplanes 22.55.00-Herrenholz Nord-.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 22.56.00 Herrenholz Nord, der für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche und für einen schmalen Streifen entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ festsetzt.

3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 31.08. / 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seine Änderungen stellen den Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden als 91. Änderung im Wege der Berichtigung als Sonstiges Sondergebiet angepasst (siehe Anlage).

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Eine Bauelementefirma ist seit den 1980er Jahren am Standort Herrenholz 18 in Lübeck Buntekuh ansässig. Aufgrund der großen Nachfrage nach energetischen Sanierungen und attraktiven Förderungen von Maßnahmen zum Klimaschutz wird eine Erweiterung des Betriebes und eine Kooperation mit Geschäftspartnern zu diesem Aufgabenbereich geplant. Es wird ein Beratungs- und Dienstleistungszentrum für bauliche und energetische Maßnahmen vorgesehen mit Einrichtungen zum Vertrieb, zur

Planung und der Verwaltung. Zudem ist die Stellplatzsituation beengt und die Lagerfläche zu klein.

Aufgrund des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans werden durch die Änderung des Bebauungsplans die bisher entlang der Straße Herrenholz festgesetzten Grünflächen in Sonstiges Sondergebiet geändert. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zweigeschossiges Gebäude eines Energiesparzentrums geschaffen werden. Im Erdgeschoss sind weitgehend Ausstellungs-, Informations- und Lagerflächen vorgesehen. Im Obergeschoss sind Büroräume für Verwaltung, Planung, Beratung und den Vertrieb vorgesehen. Das Gebäude soll im Nordosten des Plangebiets in Verlängerung des bestehenden Baukörpers und in Zuordnung zur Citti-Park Zufahrt entstehen. Südlich anschließend wird eine Stellplatzanlage für Besucher und Angestellte mit einer direkten Zufahrt geplant. Aufgrund der beengten Verhältnisse des Gewerbebetriebs ist im südlichen Teil des Grundstücks ein Bereich für eine Erweiterung der angrenzenden Lagerfläche vorgesehen. Parallel zur Straße wird ein Anpflanzstreifen für Baumpflanzungen zur Betonung der Straßenraumkante und als Ersatz für entfallende Bäume vorgesehen.

Der Bebauungsplan bereitet unmittelbar bevorstehende Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor und darf deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² umfasst, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen. Von der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines im benachbarten Sondergebiet ansässigen Betriebes, daher wird die Art der baulichen Nutzung dementsprechend festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird dem Nutzungszweck für diese Fläche auf ein Energiesparzentrum beschränkt. Der Vorhabenträger wird das Gebäude errichten, in dem eine Kooperation unterschiedlicher Betriebe für bauliche und energetische Maßnahmen mit angeschlossenem Vertrieb, Planung und Verwaltung entstehen kann. Die Festsetzung konkretisiert für das Plangebiet die angrenzend geltenden Regelungen zu „Großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben“ auf die speziell angestrebte Nutzung. Der Vorhabenträger plant mit dem Energiesparzentrum eine ansprechende und publikumswirksame Ergänzung der benachbarten baulichen Nutzungen.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die zulässige Grundfläche und die max. Höhe der Bebauung werden von den gewerblich genutzten Flächen zur Straße Herrenholz abgestuft. Dadurch entsteht eine lockere Bebauung in der ehemals als Grünfläche festgesetzten Fläche. Das Gebäude wird als zweigeschossiger Baukörper in leichter Stahl-/Beton-/Glaskonstruktion errich-

tet um bereits durch die Gestaltung auf die Ausstellungs- und Informationsfunktion hinzuweisen.

Es werden Flächen für Stellplätze und eine Lagerfläche festgesetzt, um die Nutzungen zu ordnen und die übrigen Flächen freigehalten.

Auf der vorhandenen Lagerfläche sind Lagerregale vorhanden, die auch auf der geplanten Lagerfläche zum Einsatz kommen sollen. Die Regale werden auf die erforderliche Systemhöhe beschränkt, um Beeinträchtigungen des Straßenbildes und negative Auswirkungen auf die unbebauten Flächen im Südwesten zu vermeiden.

5.2. Gestaltung

Die getroffenen Gestaltungsregelungen beziehen sich auf Werbeanlagen und Einfriedungen. Damit soll eine Überfrachtung des Straßenbildes durch eine Vielzahl ungeordneter Werbeanlagen vermieden werden. Die Einfriedungen werden entlang des vorgesehenen Pflanzstreifens auf der dem Baugrundstück zugewandten Seite angeordnet. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der Straßenraum optisch seine Großzügigkeit behält. Zaunanlagen werden in der Höhe eingeschränkt und sind mit Kletterpflanzen zu begrünen, um optische Barrieren zu minimieren.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist über die Straße Herrenholz erschlossen. Die Zufahrt zum Sondergebiet 22.55.03 im Nordosten des Gebietes bleibt erhalten und ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Für die Anbindung der geplanten Stellplatzanlage für Besucher und Angestellte wird eine zusätzliche Zufahrt zur Straße Herrenholz im Nordwesten des Plangebietes angelegt. Zurzeit wird überprüft, ob der Gehweg an der Straße Herrenholz auch als Radweg freigegeben werden kann. Sofern eine Freigabe erfolgt, ist die Zufahrt mit Hinweisen auf den Radverkehr zu versehen und die Anfahrtsicht freizuhalten. Vorhandene Grundstückszufahrten bleiben erhalten.

Die Anbindung an den ÖPNV genügt den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck (2.RNVP-HL). Auf dem Gelände des Einzelhandelsbetriebes hat die Linie 21 ihre Endhaltestelle. Im Rahmen der laufenden Liniennetzoptimierung sollen weitere Linien über die Straße Herrenholz geführt werden. Hier sind Durchgangshaltestellen geplant.

5.4. Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze für Besucher und Angestellte werden in einer Stellplatzanlage südwestlich des geplanten Gebäudes angeordnet. Öffentliche Parkplätze stehen in der Straße Herrenholz zur Verfügung.

5.5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.5.1. Entwässerung

Für das Plangebiet sind im Regenwasserkanal keine Kapazitäten vorhanden. Daher ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal für 15 Minuten zurückzuhalten. Die Einleitung ist auf den landwirtschaftlichen Abfluss zu drosseln. Innerhalb des Geltungsbereichs sind daher Anlagen und Einrichtungen zur Rückhaltung und/oder Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (z. B. Gräben, Versickerungsmulden, Rigolen oder Staukanäle) erforderlich.

5.5.2. Versorgung

Das Vorhaben wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Die im Plangebiet vorhandene Gashochdruckleitung der Stadtwerke Lübeck GmbH wird zu Lasten des Grundstückskäufers in den Fußweg der Straße Herrenholz verlegt.

5.6. Eingriff in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird zurzeit als öffentliche Grünfläche intensiv gepflegt. Zum Sondergebiet verläuft eine niedrige lineare Gehölzstruktur, zum Teil mit kleineren Einzelbäumen. Die Straße Herrenholz wird von relativ jungen Eichen alleeartig begleitet. In der Kurve der Straße Herrenholz stehen innerhalb des Plangebietes straßenparallel drei Eichen. Drei weitere große Ahorne stehen auf der Rasenfläche. Als nicht zu erhaltende Bäume im rechtskräftigen Bebauungsplan unterliegen die Einzelbäume nicht der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck.

Im Plangebiet werden als Maßnahme der allgemeinen Grünordnung Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Soweit möglich werden vorhandene Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die Stellplatzanlage soll mit einem gleichmäßigen Baumraster gestaltet werden, um die versiegelte Fläche zu verschatten und eine attraktive Freiflächengestaltung zu erreichen. Entlang der Straße Herrenholz ist eine Baumreihe zu entwickeln. Die hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume unter Einbeziehung der vorhandenen mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäumen anzupflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische Laubbäume, um landschaftsprägende Bäume im Plangebiet zu erhalten.

Das Plangebiet kann als Teil eines faktischen Grünzuges zwischen der Kleingartenanlage Buntekuh und dem Herrenholz angesehen werden. Die derzeitige intensive Pflege entlang der Straße Herrenholz mit Scherrasen und wenigen Gehölzstrukturen lassen jedoch kaum Verbundfunktion zu. Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten linearen Baumpflanzungen werten das Straßenbild auf, so dass der Ansatz einer Grünverbindung weiterhin erhalten bleibt.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von geschützten Brutvögeln zu rechnen. Bruthabitats sind in den Gehölzstrukturen möglich, jedoch von geringer Qualität. Gefährdete und seltene Vogelarten sind kaum zu erwarten. Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Eine Verletzung des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der §§ 39 (5) BNatSchG und 27a LNatSchG vermieden werden. Artenschutzrechtlich unüberwindbare Hindernisse sind demnach nicht zu erwarten.

5.7. Emissionen / Altlasten

5.7.1. Lärm

Immissionen im Plangebiet sind im Wesentlichen durch die Stellplatzanlage zu erwarten. Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Nutzungen (Gewerbegebiete, Sondergebiete) und Straßen mit hoher Verkehrsdichte und der gegenüber der genehmigten/vorhandenen Situation nur geringen Zunahme der Stellplatzanzahl im Gebiet ist mit keiner erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen.

5.7.2. Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen im Plangebiet vor. Es könnten jedoch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg im Plangebiet vorhanden sein. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst erforderlich, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

5.8. Archäologie / Denkmalpflege

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Urnenreste eines Gräberfeldes im Plangebiet befinden. Der Text, Teil B, enthält eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

5.9. Nachhaltigkeit

Bei der Erschließung von Baugebieten ist die Planung nach den Gesichtspunkten der Energieeinsparung und nach den Belangen des Klimaschutzes zu optimieren. Aufgabe der Bauleitplanung ist es hierbei, durch Entwurf und planungsrechtliche Festsetzungen den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern. Durch die Festsetzungen sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen, um energiesparende Bauweisen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung: Das Plangebiet nutzt die vorhandene äußere Erschließung und liegt in unmittelbarer Nähe gewerblich genutzter Bereiche. Die vorhandene technische Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung. Indem diese Fläche für die Bebauung bereit gestellt wird, wird die Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich mit den damit üblicherweise verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrserzeugung, Neuversiegelung, Infrastrukturkosten) reduziert.

Der städtebauliche Entwurf nimmt eine Fläche der Innenentwicklung in Anspruch und folgt den Grundsätzen einer sparsamen Erschließung und einer kompakten Nutzung. Damit wird einer weiteren Inanspruchnahme freier Landschaft entgegen gewirkt.

Der Text, Teil B, enthält keine Festsetzungen zum Ausschluss genehmigungs- und anzeigefreier Vorhaben nach § 69 LBO, wie Solaranlagen, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, sodass deren Anlage ohne weiteres möglich ist.

Die gesetzlichen Vorschriften zu energetischen Standards und der Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten wurden in den letzten Jahren erheblich verschärft. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

6. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Inhalte des Bebauungsplanes 22.56.01 Herrenholz Nord (1. Änderung) keine Kosten, da der Investor alle Aufwendungen trägt.

Die Kosten für die Verlegung der Gasleitung trägt als Verursacher der Grundstückseigentümer.

7. Anhang

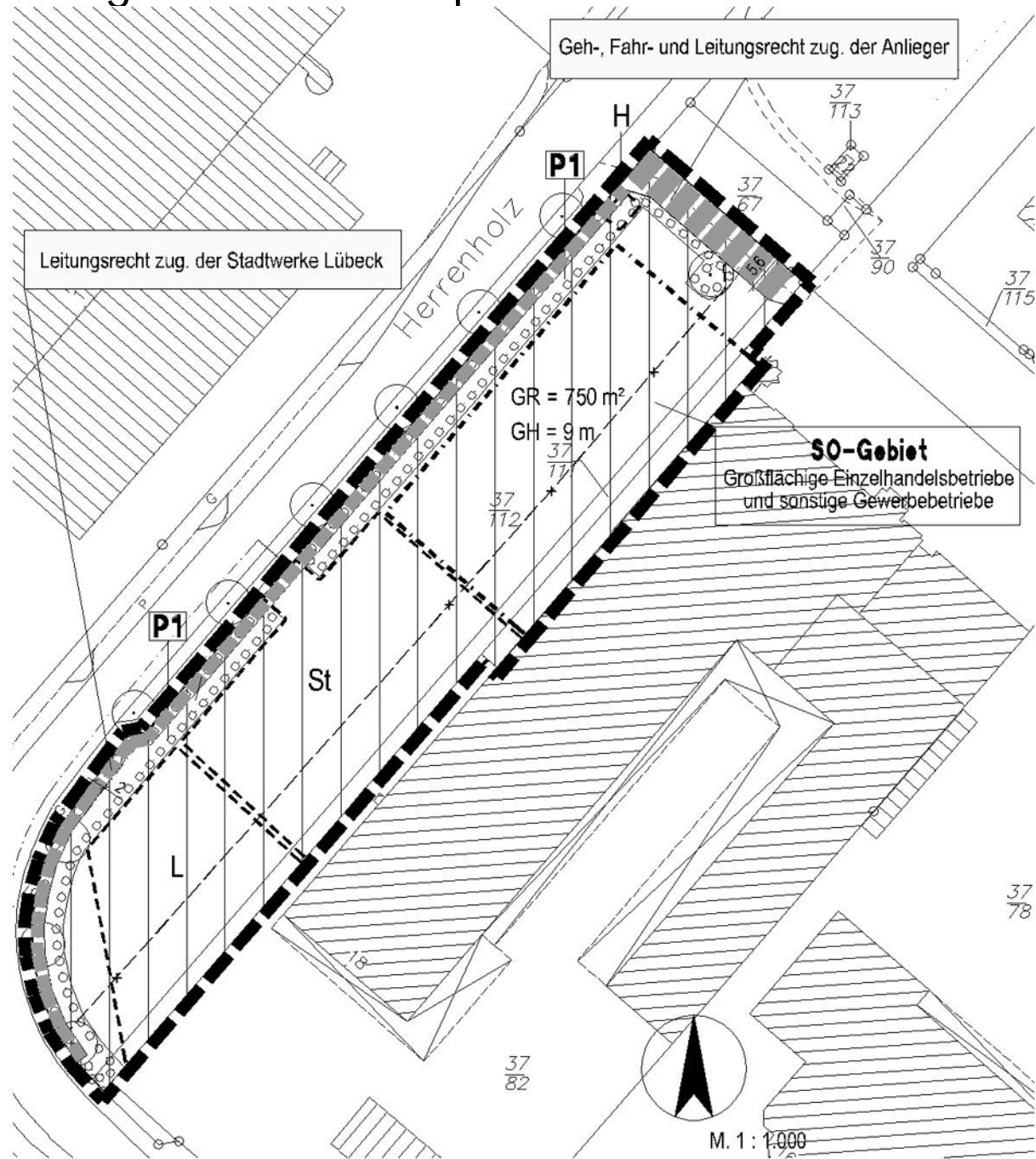
1. Übersichtsplan
2. Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan und 91. Änderung des F-Planes durch Berichtigung

Lübeck, 26.10.2011





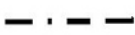

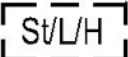
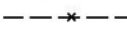
Planlabor Stolzenberg

in Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung 5.610.3/ hdg

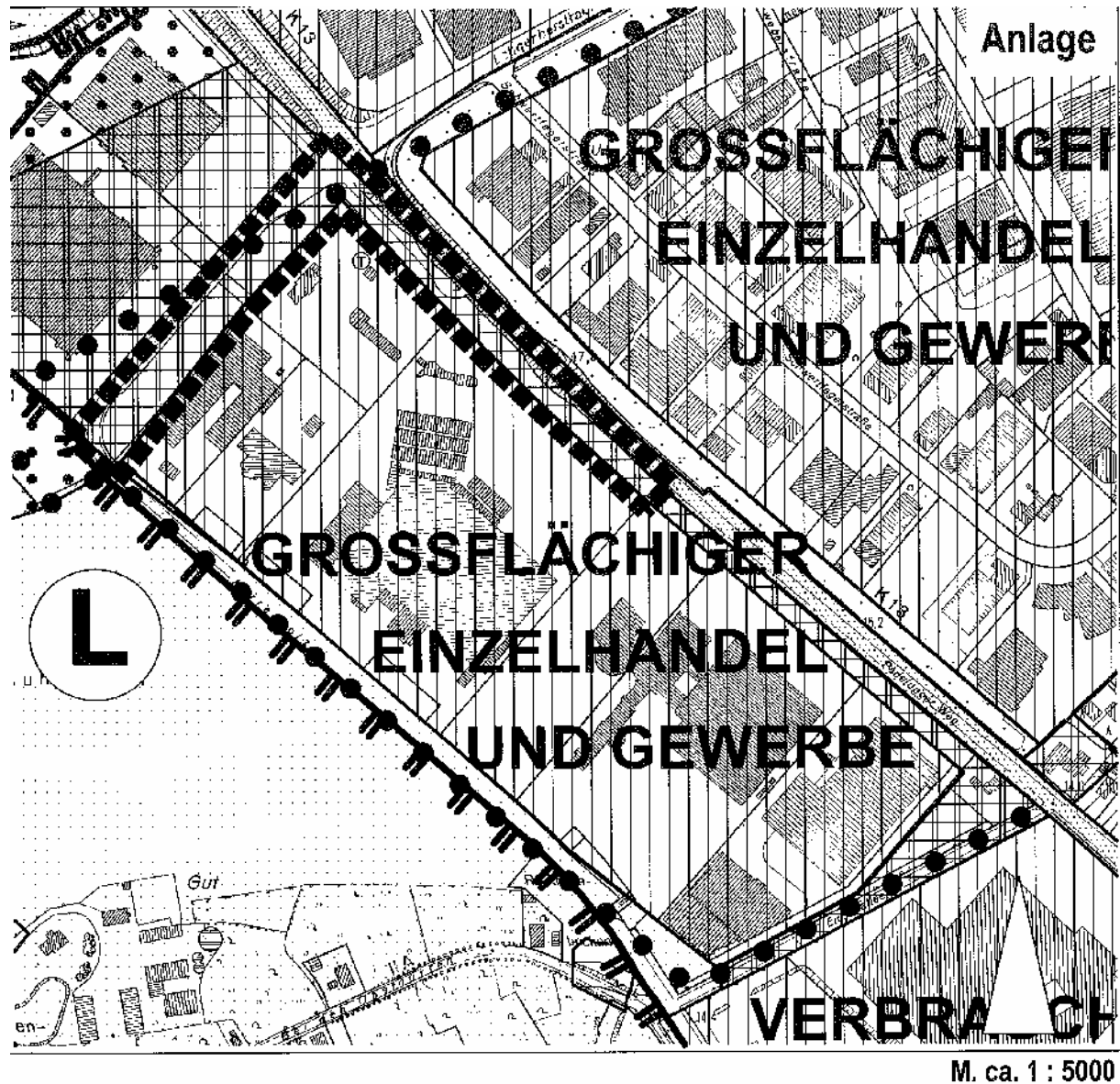
Anlage 1: Übersichtsplan



Zeichenerklärung

	Sondergebiet Einzelhandel / Gewerbe		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
GR = 750 m ²	Max. zulässige Grundfläche		Erhaltung von Bäumen
GH = 9 m	Max. zulässige Gebäudehöhe		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen
	Baugrenze		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Stellplätze / Lagerfläche / Hinweisschild		Gasleitung, künftig fortfallend



Anlage 2



AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

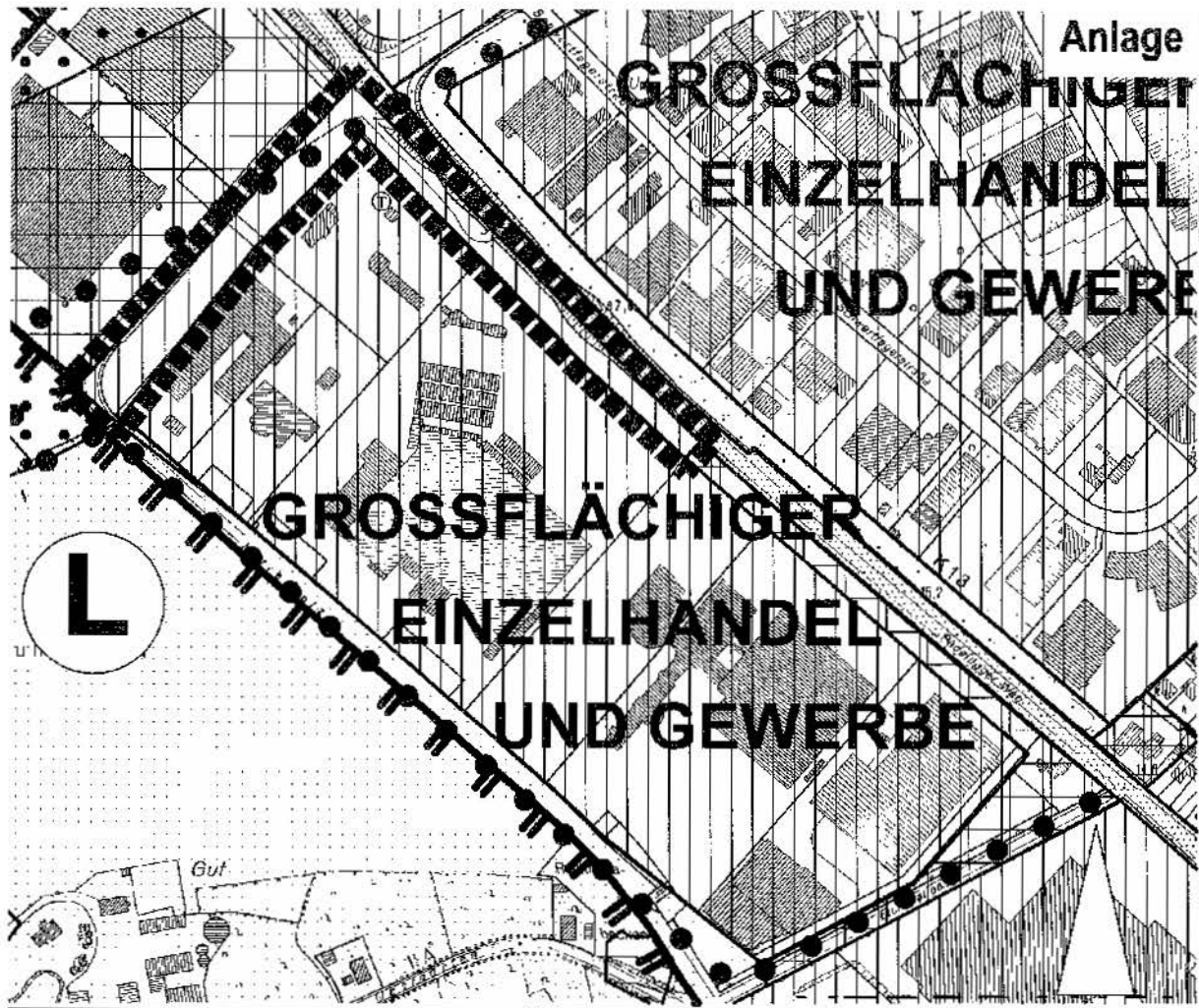
für den Bereich
Herrenholz / Padelügger Weg

Zeichenerklärung:

-  Gewerbliche Bauflächen
-  Bereich Berichtigung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

09.05.2009 14:02 / 156





M. 1 : 5000

91. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK DURCH BERICHTIGUNG

Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB für den Bereich des
Bebauungsplan 22-56-01 , Herrenholz / Padelügger Weg

Zeichenerklärung:

-  Sonderbauflächen
-  Bereich Berichtigung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

13.05.2008 HDG/Stn