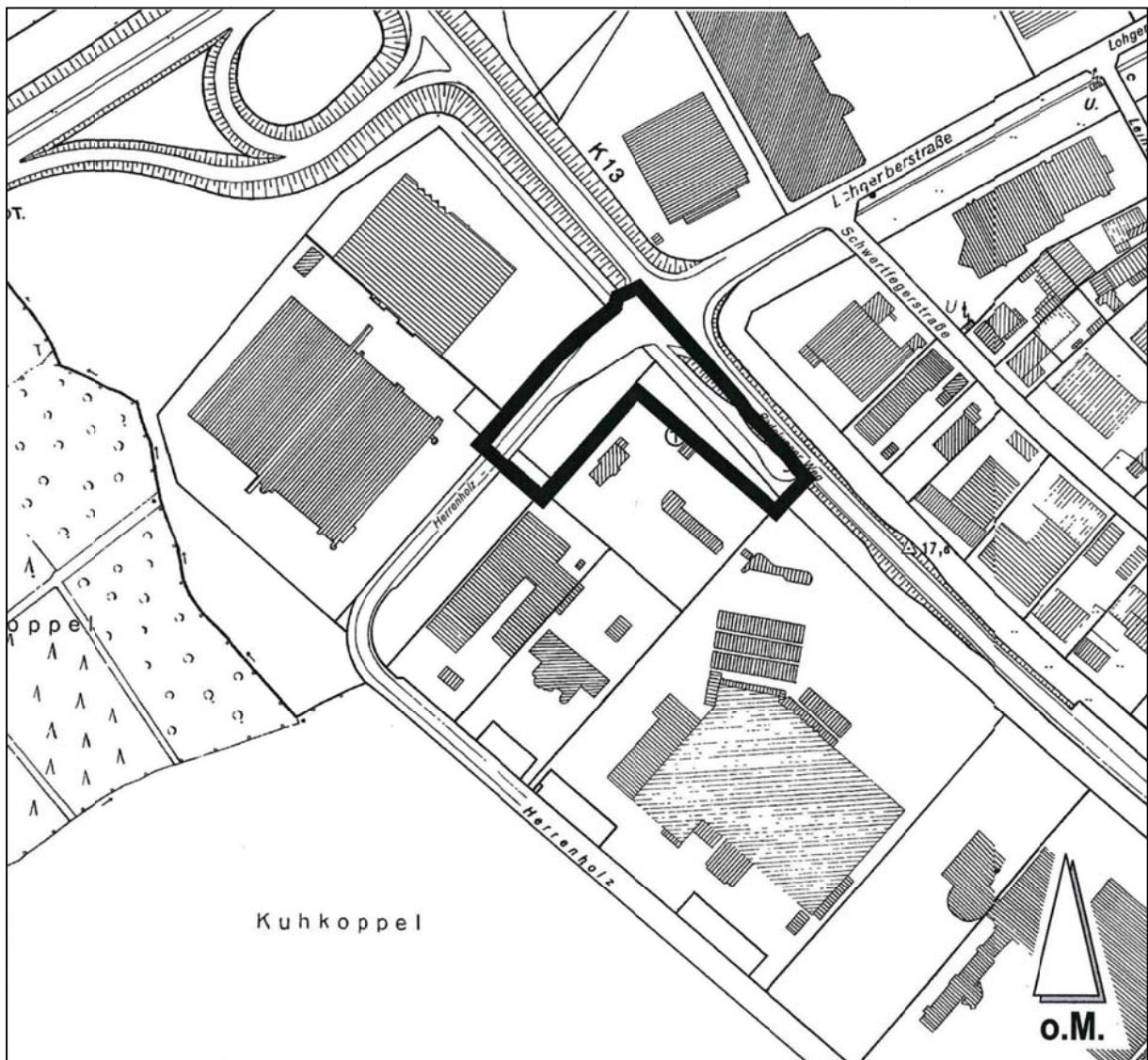


BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 22.56.02 – Herrenholz Nord



Übersichtsplan

Inhalt

1 Städtebauliche Vergleichswerte	3
2 Plangebiet	3
3 Städtebauliche Ausgangssituation.....	3
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	3
3.2 Bisherige Festsetzungen.....	4
3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen.....	4
4 Planungsgrundsätze	4
5 Inhalt der Planung	4
5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	4
5.2 Verkehrliche Erschließung	5
5.3 Stellplätze	5
5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
5.5 Grün- und Freiflächen	6
5.6 Emissionen / Altlasten.....	7
5.6.1. Lärm.....	7
5.6.2. Altlasten	7
5.7 Denkmalpflege / Archäologie	7
6 Kosten und Finanzierung	7
7 Übersichtsplan B-Plan Nr. 22.56.02 „Herrenholz Nord“ (Anlage)	8
8 F-Plan-Änderung (Anlage).....	9

1 Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte

Geltungsbereich	ca.	11.000 m ²
davon SO-Gebiet	ca.	6.700 m ²
davon Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	20 m ²
davon Verkehrsflächen	ca.	4.280 m ²

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich befindet sich südwestlich der Hauptverkehrsstraße „Padelügger Weg“ und südöstlich der Straße „Herrenholz“. Er umfasst die Flurstücke 37/90, 37/113, 37/102, 37/103 (teilw.), 37/85 (teilw.), 37/107 (teilw.), 37/104, 37/118 (teilw.), 37/95 (teilw.), 48, 49, 50 (teilw.), 53, 54, 55, 56 und 57 in der Gemarkung St. Lorenz, Flur 18.

An den Geltungsbereich grenzen:

- nordöstlich die Verkehrsfläche des Padelügger Weges,
- nordwestlich die Gewerbeflächen von „Herrenholz Nord“,
- südwestlich die Verkehrsflächen der Straße Herrenholz und Grünflächen,
- südöstlich die Sondergebietsflächen „Herrenholz Nord“ und „Herrenholz Süd“.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet ist Teil des Gebietes „Herrenholz“, das ab den 70er Jahren kontinuierlich erweitert und verdichtet wurde. Auf Grund der guten Verkehrsanbindung ist es ein gefragter Standort für den großflächigen Einzelhandel.

Die Gebiete „Herrenholz Nord“ und „Herrenholz Süd“ sind fast vollständig bebaut. Sie werden von bis zu ca. 14 m hohen, großflächigen Gewerbebauten, die überwiegend mit Flachdächern ausgestattet sind, geprägt.

Das Plangebiet selbst wird wie folgt genutzt:

Im östlichen Bereich, parallel zum Padelügger Weg, befinden sich Lkw- und Bus-Stellplätze, die über die Zufahrt zur südwestlich angrenzenden Tankstelle erschlossen werden. Die Flächen sind voll versiegelt. Nordöstlich schließt sich im Übergang zum Padelügger Weg ein schmaler Streifen mit Scherhasen und einigen Einzelbäumen an.

Parallel zur Straße Herrenholz liegt zwischen der Straße und dem SO-Gebiet ein ca. 30 m breiter Grünstreifen, der als Scherhasenfläche gepflegt wird. In südöstlicher Richtung schirmt ein dreireihiger Gehölzstreifen das Einkaufszentrum ab. Entlang der Straße Herrenholz stehen einige Stiel-Eichen. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Hauptzufahrt zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Als Versorgungseinrichtungen sind eine Trafostation nordöstlich der Zufahrt und innerhalb des Gehölzstreifens eine Gasdruckstation vorhanden.

Südwestlich der Hauptzufahrt setzt sich parallel zur Straße Herrenholz die als Scherhasen gepflegte Grünfläche mit einigen Einzelbäumen und einer Hecke am südöstlichen Rand fort. Für diesen Bereich befindet sich ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan 22.56.02 – Herrenholz Nord, 2. Änderung – überplant zwei Teilflächen aus den Bebauungsplänen 22.56.00 Herrenholz Nord und 22.55.07 Herrenholz Süd. Die Bebauungspläne sehen Sondergebiete für „großflächigen Einzelhandelsbetrieb und sonstige Gewerbebetriebe“ vor. Parallel zur Straße „Herrenholz“ als öffentliche Verkehrsfläche ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes 22.55.07 - Herrenholz Süd -, der für die Verlagerung des Waschbandes benötigt wird, geht im Bebauungsplan 22.56.02 – Herrenholz Nord – (2. Änderung) auf.

Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Der geltende Flächennutzungsplan stellt eine Gewerbliche Baufläche dar. Für diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes als 91. Änderung im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage). In diesem Sonderfall gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck -der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner Änderungen- entwickelt.

4 Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Da durch Veränderungen auf dem Gelände des großflächigen Einzelhandelsbetriebes Lkw- und Bus-Stellplätze entfallen, die heute tagsüber als Warteplätze für Anlieferungen im Gewerbegebiet, aber z. T. auch als Über-Nacht-Stellplätze genutzt werden, müssen Ersatzplätze geschaffen werden, um die öffentlichen Straßen nicht mit den wartenden Lkws und Bussen zu belasten. Hierfür bietet sich auf Grund der räumlichen Nähe und der angrenzenden Verkehrsflächen die in Aussicht genommene Fläche an.

Durch die Verlagerung werden die vorhandenen Lkw- und Bus-Stellplätze nordöstlich der Tankstelle frei. Zur Neuordnung und Funktionsoptimierung des Betriebsgeländes soll das bestehende Waschband verlagert werden. Durch die Verlagerung der Waschstraße kann wiederum die Stellplatzsituation im Bereich des bisherigen Standortes optimiert werden. Neben der Optimierung der Stellplätze ist durch die Einrichtung eines doppelten Linksabbiegers zum SO-Gebiet eine Verbesserung der Anbindung an die Straße Herrenholz im Rahmen einer Befreiung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt. Die Planung wird übernommen.

Da im vorhandenen Gewerbegebiet Herrenholz die Neuordnung und Funktionsoptimierung auf dem Betriebsgelände und den damit verbundenen Investitionen kurzfristig erfolgen sollen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung entfallen und ist die zusammenfassende Erklärung entbehrlich.

5 Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Nutzung als Sondergebiet

„Einkaufszentrum“ vorgesehen. Die bauliche Entwicklung bzw. Neuordnung findet teilweise als Neubebauung statt.

Zusätzliche Einzelhandelsverkaufsflächen sind nicht vorgesehen. Im östlichen Bereich des Plangebietes, parallel zum Padelügger Weg, ist eine Verlagerung der vorhandenen Waschstraße geplant. Abweichend von der in den Bebauungsplänen 22.56.00 und 22.55.07 festgesetzten Gebäudehöhe von 14 m wird die Höhe auf 6,5 m beschränkt, um eine Staffelung zum Padelügger Weg zu erreichen.

Im westlichen Bereich, parallel zur Straße Herrenholz, werden Lkw- und Bus-Stellplätze ausgewiesen. Schon heute besteht eine Versiegelung in den Bauflächen von ca. 95 %. Daraus folgend ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze, Fußweg und Zu- und Umfahrten bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die K13 (Padelügger Weg) ist eine anbaufreie Kreisstraße, die angrenzend an die Bebauungsgrenze außer Orts liegt. Deshalb enthält die Planzeichnung, Teil A, die Festsetzung eines Zu- und Ausfahrtsverbotes. Die Erschließung des SO - Gebietes erfolgt über die Straße „Herrenholz“ und über die Fahrstraßen des großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Um eine Verbesserung der Verkehrsabwicklung zu erreichen, ist die Schaffung einer doppelten Linksabbiegerspur von der Straße Herrenholz zum SO-Gebiet vorgesehen. Hierdurch wird eine bessere Erreichbarkeit des Einkaufszentrums angestrebt und ein Rückstau bis in den Padelügger Weg hinein vermieden.

Zusätzlich wird der Einmündungsbereich Herrenholz/Padelügger Weg optimiert. Die Abweichungen von dem rechtsgültigen Bebauungsplan sind im Rahmen einer Befreiung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bereits genehmigt worden und werden in dieser Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Auf dem Gelände des großflächigen Einzelhandelbetriebes wird die Tankstellenzufahrt versetzt und um die geplante Waschanlage geführt. Hierdurch wird mehr Stauraum für Linksabbieger zur Tankstelle geschaffen sowie der Warteraum vor den Zapfsäulen vergrößert. Durch den Wegfall von Lkw- und Busstellplätzen mit Ein- und Ausstiegsvorgängen werden Behinderungen und Blockaden im Bereich der Zufahrt verhindert. Die Umfahrt der Waschanlage wird so dimensioniert, dass auch Sattel- und Lastzüge die Tankstelle erreichen können. Hierüber werden auch die verlagerten Bus- und Lkw-Stellplätze erschlossen.

In dem SO-Gebiet ist eine Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) vorhanden und genügt damit dem Erschließungsstandard des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP).

Zur Sicherheit der Kunden enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zu Einfriedigungen zum Padelügger Weg.

5.3 Stellplätze

Auf Grund der Festsetzungen zur Stellplatzanlage in der Planzeichnung, Teil A, können bis zu 8 Lkw- und Bus-Stellplätze geschaffen werden, die durch die Verlagerung der Waschstraße nordöstlich der Tankstelle wegfallen. Die Entfernung der Lkw- und Busstellplätze zum Haupteingang des großflächigen Einzelhandelbetriebes ist ähnlich. Bei der Überplanung der bestehenden Stellplätze wird die fußläufige Verbindung zwischen den Lkw- und Busstellplätzen und dem Einkaufszentrum optimiert.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den angrenzenden öffentlichen Straßen. Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt von der Straße „Herrenholz“.

Auf Grund der eingeschränkten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Regenwasserleitung enthält der Teil B, Text, Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung.

Südwestlich des Padelügger Weges verläuft parallel eine Trinkwasserleitung der Stadtwerke Lübeck. Um für Bauarbeiten an den Leitungen ausreichend Bewegungsraum freizuhalten, wurde das Baufenster für die Waschstraße mehr als 4 m von der Trasse entfernt festgesetzt.

Im Bereich der Zufahrt und der Lkw- und Bus-Stellplatzanlage verlaufen Gas- und Stromleitungen der Stadtwerke Lübeck. Die Leitungstrassen werden im Teil A, Planzeichnung öffentlich-rechtlich gesichert. Die Trafo- und Gasdruckstation sind als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt, wobei eine erforderliche Verlagerung der Trafostation durch die Optimierung der Zufahrt berücksichtigt wurde.

5.5 Grün- und Freiflächen

Die öffentlichen Grünflächen parallel zur Straße Herrenholz werden im Bebauungsplan 22.56.00 als Teil eines überörtlichen Grünzuges beschrieben, der sich nordöstlich des Padelügger Weges fortsetzt und sich vom Wohngebiet St. Lorenz zum Herrenholz erstreckt. Für das Gewerbe- und Einkaufszentrum erfüllt die Grünfläche jedoch keine unmittelbare Funktion.

Durch die Ausweisung der Lkw- und Bus-Stellplatzanlage im südwestlichen Teil der öffentlichen Grünfläche wird die Grünverbindung aufgehoben. Für die verbleibende Grünfläche südwestlich der Zufahrt wird ebenfalls eine bauliche Nutzung vorgesehen (B-Plan 22.56.01, 1. Änderung).

Um einen funktionalen und räumlichen Zusammenhang zwischen der Lkw- und Bus-Stellplatzanlage und dem SO-Gebiet zu erreichen, entfällt der dreireihige, ebenerdige und lückige Gehölzstreifen an der Südostgrenze der heutigen öffentlichen Grünfläche. Eine Eingrünung mit einer Hecke zur Straße Herrenholz erfolgt aus Gründen der Einbindung der Stellplatzanlage in das Ortsbild. Sie soll gleichzeitig ökologische Funktionen für den entfallenden Gehölzstreifen übernehmen und wird daher nur mit standortheimischen Gehölzen hergestellt.

Durch die Schaffung eines doppelten Linksabbiegers zum SO-Gebiet entfallen die Bäume entlang der Straße Herrenholz und sind bereits durch einen Baumstreifen zwischen dem geplanten Geh- und Radweg und der Fahrbahn mit 8 Einzelbäumen ersetzt worden.

Der Bereich der Waschanlage wird bereits im überwiegenden Teil als Lkw- und Bus-Stellplatz genutzt und ist im Bebauungsplan 22.55.07 als Stellplatzfläche ausgewiesen. Um eine Umfahrt zur Waschanlage zu ermöglichen, entfällt jedoch eine mit einem Pflanzgebot versehene private Grünfläche im Norden des Plangebietes. Zum Padelügger Weg wird die mindestens 1,5 m hohe Heckenpflanzung fortgeführt und 5 Einzelbäume als Ersatz für Bäume am Padelügger Weg gepflanzt, die auf Grund der Führung der Umfahrt zur Waschanlage entfallen müssen.

Die Eingriffe durch zusätzliche Versiegelungen im Bereich der Stellplatzanlage und im Randbereich der Waschanlage gelten im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Durch das Vorhaben sind im Bereich der Tankstellenumfahrt und Stellplatzanlage sowie im Bereich der Straße Herrenholz mehrere Einzelbäume betroffen, die gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 unter Schutz stehen und ersetzt werden müssen.

Art	Stammumfang gemessen in 1,3 m Höhe	Bemerkungen	Ersatz gem. Baum- schutzsatzung
Eiche	58 cm	in Reihe/Herrenholz	1 Baum
Eiche	58 cm	in Reihe/Herrenholz	1 Baum
Eiche	58 cm	in Reihe/Herrenholz	1 Baum
Eiche	58 cm	in Reihe/Herrenholz	1 Baum
Eiche	84 cm	Einzelbaum/Grünfläche	1 Baum
Eiche	110 cm	in Reihe/Padelügger Weg	2 Bäume
Eiche	105 cm	in Reihe/Padelügger Weg	2 Bäume
Eiche	130 cm	in Reihe/Padelügger Weg	2 Bäume
Eiche	70 cm	in Reihe/Padelügger Weg	1 Baum
Eiche	95 cm	in Reihe/Padelügger Weg	1 Baum
Summe Ausgleichserfordernis			13 Bäume

Für die Bäume werden innerhalb des Plangebietes Ersatzpflanzungen mit 13 standortheimischen Laubbäumen festgesetzt, die mindestens einen Stammumfang von 16 – 18 cm haben sollten.

5.6 Emissionen / Altlasten

5.6.1. Lärm

Auf Grund der dem Plangebiet umgebenden Nutzungen (Gewerbegebiete, Sondergebiete „Einkaufszentrum“, „Einzelhandel“, Straßen mit hoher Verkehrsdichte) und der gegenüber der genehmigten/vorhandenen Situation nur geringen Zunahme der Stellplatzanzahl im Plangebiet ist keine erhebliche zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten.

5.6.2. Altlasten

Gemäß Auskunft des Bereiches Umweltschutz der Hansestadt Lübeck gibt es keine Erkenntnisse über Altablagerungen im Plangebiet.

Nach Aussagen des Amtes für Katastrophenschutz in Kiel könnten im Plangebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Auf eine rechtzeitige Benachrichtigung des Amtes wird in den Teil B - Text hingewiesen.

5.7 Denkmalpflege / Archäologie

Laut Aussage des Bereiches Archäologie der Hansestadt Lübeck kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich Urnenreste eines Gräberfeldes im Plangebiet befinden. Auf eine rechtzeitige Benachrichtigung wird im Teil B - Text hingewiesen.

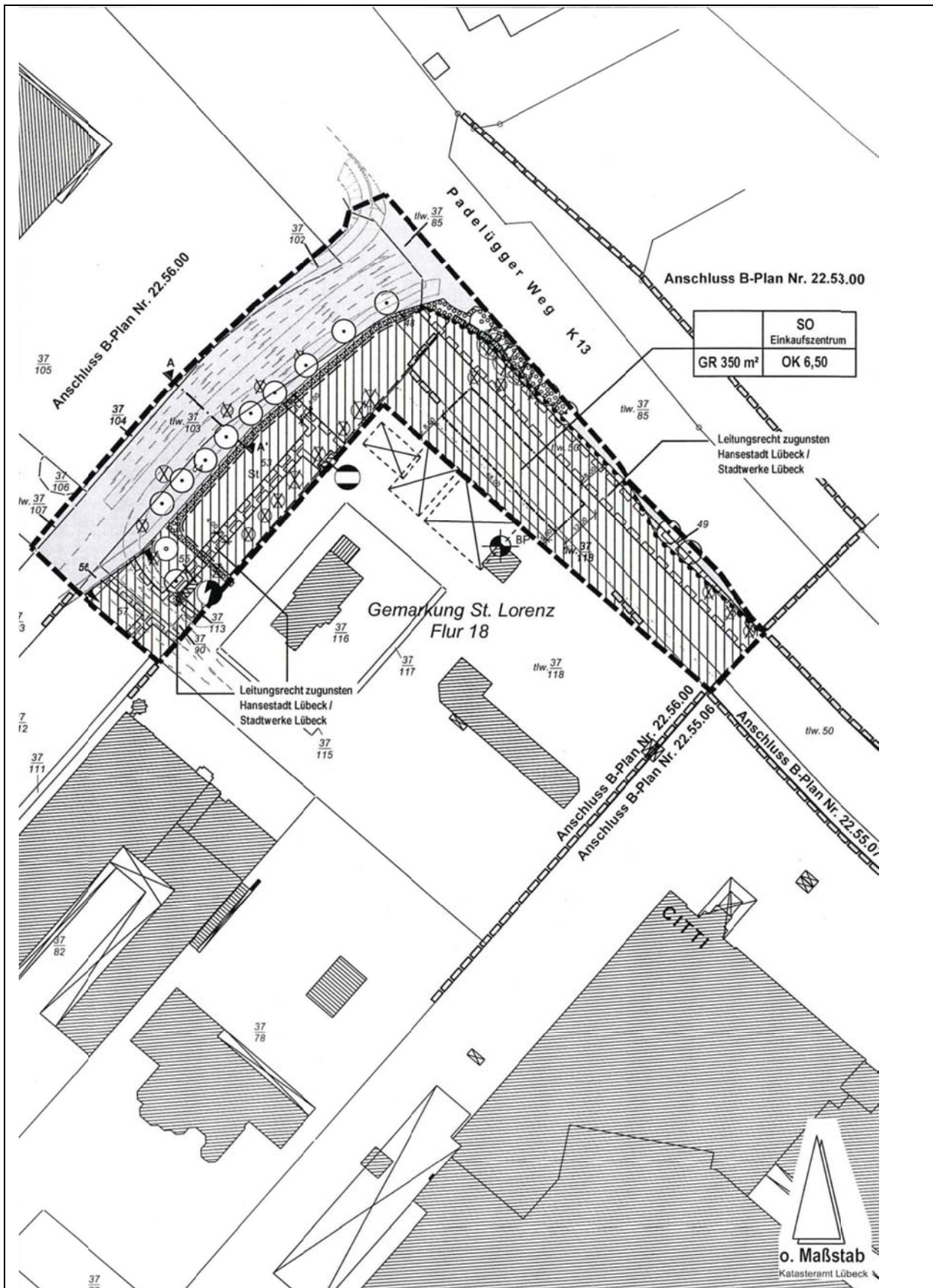
6 Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten.

Lübeck, den 26. November 2010

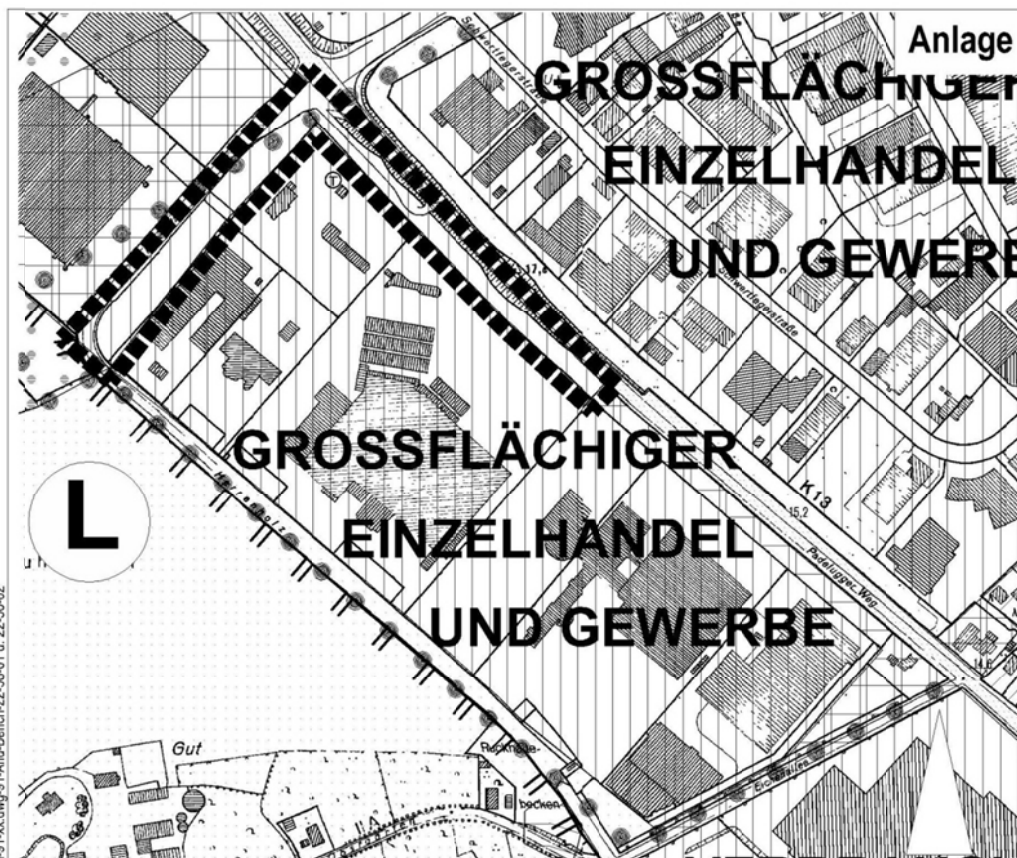
PROKOM in Abstimmung mit 5.610.3 – Stadtplanung (hdg)

7 Übersichtsplan B-Plan Nr. 22.56.02 „Herrenholz Nord“ (Anlage)



8 F-Plan-Änderung (Anlage)





H:\150-CAD-Arbeitsbereich\StadtCAD-Projekte\F-PLANUNG\F-PLAN--BERICHTIGUNG\CAD\Imp-2008-02-27-berich-91-xx.dwg-91-Änd-Berich-22-56-01 u. 22-56-02

M. 1 : 5000

91. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK DURCH BERICHTIGUNG

Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB für den Bereich der
Bebauungspläne 22-56-01 , Herrenholz / Padelügger Weg
und 22-56-02 , Herrenholz / Padelügger Weg

Zeichenerklärung:

- Sonderbauflächen
- Bereich Berichtigung

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

11.01.2010 HDG/Sto