

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 23.03.00 - Roggenhorster Straße-Ost -

- Fassung vom 2. 11. 1977

Der Bebauungsplan ist gem. § 8 (2) 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 sowie aus der 10. und 30. Änderung dieses Planes 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 u. BGBl. I, 1969, S. 11)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. III, S. 213-1-3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9.2.1967 (GVOBl. Schlesw.-Holst., S. 51) in der Neufassung vom 20.6.1975 (GVOBl. S. 141)

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. S. 198).

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St.Lorenz Nord, Gemarkung Lübeck-St.Lorenz, Flur 18, und Gemarkung Schönböcken, Flur 3 und 4. Er erfaßt die Grundstücke Hopfenschlag 1 tlw., Lindenallee 3 tlw. und 9 tlw., Luzernefeld 2 tlw., Roggenhorster Straße 9, 9a - d, und Schönböckener Hauptstraße 53 tlw., 57 und 59. Ferner die nachstehend aufgeführten Flurstücke: 46/6 tlw., 48/7, 59/8, 59/9, 59/11, 76/8 tlw., 78/4 tlw und 148/38 tlw. der Flur 3, 30/11, 30/12 tlw. und 42/1 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Schönböcken und 45/14 tlw., 45/15 und 45/16 der Flur 18 der Gemarkung Lübeck-St. Lorenz.

3. Städtebauliche Maßnahmen3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches werden von zwei dort ansässigen Gärtnereibetrieben genutzt. Der größte Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und

ist an die Gärtner verpachtet. Außerdem befindet sich hier noch ein Sportplatz (Fußballfeld), der von der Schule Schönböcken und dem FC Dornbreite genutzt wird. Für diesen wegfallenden Sportplatz ist im zukünftigen Bebauungsplan 23.01.00 - Schönböcken/Hofland - im Anschluß an das Schulgrundstück eine Ersatzfläche vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Gewerbebauflächen dargestellt. Erschlossen werden die Grundstücke über die Roggenhorster Straße und die Schönböckener Hauptstraße. Die nördlich der Roggenhorster Straße (außerhalb des Bebauungsplanbereiches) liegenden Kleinsiedlungen an den Straßen Kleeanger, Hopfenschlag und Luzernefeld werden ebenfalls über die Roggenhorster Straße und ferner über die Lindenallee bzw. die Straße Im Winkel an das innerstädtische Verkehrsnetz und an die Autobahn angebunden. Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Pläne.

3.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für Gewerbebetriebe zu schaffen. Er soll 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 wird eine Verkehrsfläche für den Ausbau der Eckverbindung Bundesautobahn zur Bundesstraße 206 (Richtung Eckhorst) festgesetzt.

3.4 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die im Bebauungsplan als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" gekennzeichneten Grundstücke dürfen nur als Lagerplätze genutzt werden. Dieses wird vom Minister für Wirtschaft und Verkehr - Abt. Verkehr - auf Grund des § 9 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesfernstraßengesetzes gefordert.

3.4.2 Erschließung

Eine Erschließung dieser Flächen ist durch die geplanten Straßen 481, 482, 503 und 504 vorgesehen. Die Roggenhorster Straße soll verbreitert und entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ausgebaut werden. Durch die Fest-

setzung des Gewerbegebietes wird die Roggenhorster Straße von ihrer bisherigen Funktion als öffentlicher Feldweg in eine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BBauG umfunktioniert. Eine derzeit bestehende Verbindung über die Roggenhorster Straße zum Ortsteil Schönböcken soll unterbunden werden; die Roggenhorster Straße findet dann über die geplanten Straßen 481, 503 und den geplanten Autobahnzubringer Anschluß an das innerstädtische Verkehrsnetz bzw. an die Bundesautobahn. Bis zur Fertigstellung der geplanten und im Bebauungsplan festgesetzten Ortsumgehung Schönböcken soll die geplante Straße 482 an das bereits ausgebaute Teilstück der Ortsumgehung angeschlossen werden und als provisorische Zufahrt zu den weiteren Erschließungsanlagen des Gewerbegebietes dienen.

3.4.3 Parkplätze

Innerhalb der Verkehrsflächen sind ca. 125 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

3.4.4 Straßenbegleitgrün

Der gem. Bundesfernstraßengesetz von der Bebauung freizuhaltenen 40 m - bzw. 20 m - Bereich an Bundesautobahnen und Bundesfernstraßen ist als Grünfläche festgesetzt.

Die Anpflanzung und die Unterhaltung werden vom Stadtforstamt übernommen.

3.5 Immissionsschutzmaßnahmen

Um die außerhalb des Planbereiches an der Roggenhorster Straße gelegenen Kleinsiedlungen und den Ortsteil Schönböcken vor Immissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet zu schützen, wurde dieses in zwei Zonen gegliedert.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, daß in Zone 2 "nur sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig sind, darüber hinaus sind die Dauerschallpegelwerte auf die im Mischgebiet zulässigen Werte herabgesetzt worden. Durch die getroffenen Maßnahmen wird sichergestellt, daß die nach der Vornorm DIN 18005 zulässigen Immissionsrichtwerte im angrenzenden Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden. Das GE-Gebiet (Zone 2) übernimmt praktisch die Funktion eines Mischgebietes.

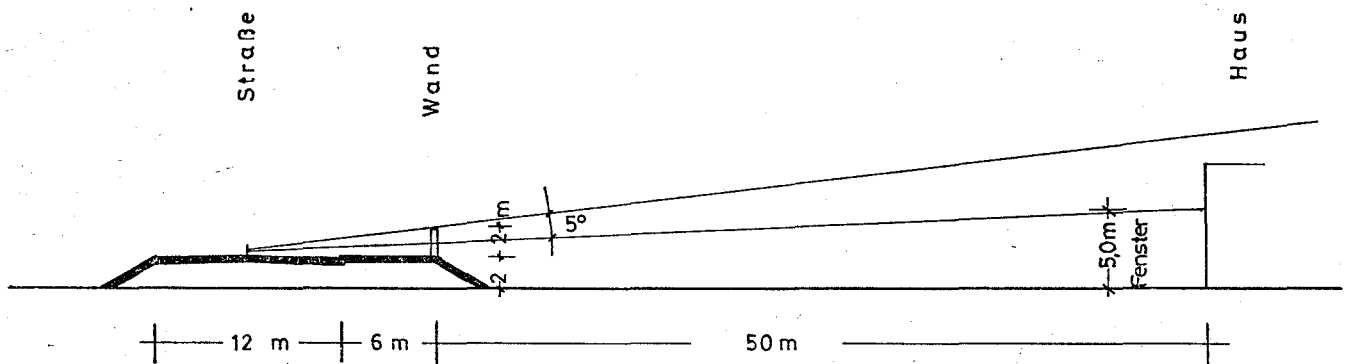
Für das gesamte Gewerbegebiet ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Um die geschlossene Bebauung möglichst nahe an der Roggenhorster Straße lückenlos durchsetzen zu können, wurde hier eine Baulinie festgesetzt. Die künftige Bebauung bildet hierdurch einen Riegel und schirmt das nördlich gelegene Wohngebiet von dem Gewerbegebiet ab; es wird somit ein zusätzlicher Immissionsschutz geschaffen.

Der Verkehrslärm, der von der geplanten Umgehungsstraße (Bundesautobahnabfahrt Lübeck-West zur Bundesstraße 206 Richtung Eckhorst) zu erwarten ist, soll durch die im Bebauungsplan festge-

setzte Schallschutzwand bzw. den festgesetzten Schallschutzwand vom Ortsteil Schönböcken, insbesondere von den Wohngebäuden an der Lindenallee, ferngehalten werden.

Die künftige Verkehrsbelastung wird hier am Tage mit 800 Fahrzeugen/Std. und in der Nacht mit 90 Fahrzeugen/Std. angenommen, wobei der LKW-Anteil ca. 20 % betragen wird. Bei dieser Verkehrsdichte wird sich ein äquivalenter Dauerschallpegel von 63,5 dB (A) am Tage und 53,0 dB (A) in der Nacht einstellen (Vornorm DIN 18005, Bild 1).

Aus dem Abstand von der Schallquelle bis zu den Wohngebäuden (60 m) ergibt sich eine Pegelabnahme von 4 dB (A). Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Schallschutzwand und Schallschutzwand) bringen gem. Vornorm DIN 18005, Bild 4, eine Pegelminderung von 9 dB (A).



Es ist daher mit einer Lärmbelastung von $63,5 - (4 + 9) = 50,5$ dB (A) am Tage und $53,0 - (4 + 9) = 40$ dB (A) in der Nacht im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet zu rechnen. Die festgelegten Planungsrichtpegel für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) am Tage und 40 dB (A) in der Nacht werden nicht überschritten.

3.6 Städtebauliche Werte

GE-Gebiet (Zone 1)	8,8 ha	
GE-Gebiet (Zone 2)	5,0 ha	
		<hr/>
		13,8 ha
Verkehrsflächen		4,0 ha
Straßenbegleitgrün (Aufforstung)		2,8 ha
Öffentliche Parkplätze (= 1/10 der erforderlichen Stellplätze)		125
Im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden sich zur Zeit		7,0 ha.

4.1 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. Anderenfalls können Enteignungen, Beschränkungen des Erbbaurechtes und Grundstücksumlegungen durchgeführt werden. Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

4.2 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.

4.3 Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In allen Straßen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind Schmutzwasserleitungen, Regenwasserleitungen, Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorgesehen. Geplant sind außerdem zwei Trafostationen.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes ist von der Fertigstellung des Ringsammlers-West abhängig. Zur Aufnahme und Ableitung des anfallenden Regenwassers ist der Ausbau bzw. die Verrohrung des Struckbaches erforderlich. Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zum größten Teil dräniert. Bei einer Bebauung dieser Flächen ist damit zu rechnen, daß den Dränleitungen die Vorflut unterbrochen wird und dann die umliegenden Bereiche vernässen. Den Erwerberrn der Grundstücke wird daher zur Auflage gemacht, daß sie die durch Bautätigkeit unterbrochenen Dränleitungen abzufangen und an einen Vorfluter wieder anzuschließen haben.

6. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

6.1 Ausbau der Straßen 481, 482, 503 und 504 einschließlich Grunderwerb

ca. DM 1.760.000,--

6.2 Ausbau der Roggenhorster Straße einschließlich Grunderwerb

ca. DM 450.000,--

ca. DM 2.210.000,--

Hiervon trägt die Hansestadt Lübeck
gemäß Erschließungssatzung einen Anteil
von 10 %

ca. DM 221.000,--

6.3 Autobahnabfahrt bis zur Roggenhorster Straße

Ausbau einschließlich Grunderwerb
und Schallschutzwand

ca. DM 1.450.000,--

zu erwartender Bundes- und
Landeszuschuß 70 %

Anteil der Hansestadt Lübeck 30 %

ca. DM 435.000,--

6.4 Ableitung von Abwasser

6.4.1 Schmutzwasser DM 790.000,--

6.4.2 Regenwasser DM 1.130.000,--

ca. DM 1.920.000,--

(In diesem Betrag sind
nicht die Kosten für den
Ringsammler-West enthalten)

6.5 Energieversorgung

6.5.1 Elektrizität ein-
schließlich Trafo-
stationen DM 433.000,--

6.5.2 Gas DM 250.000,--

6.5.3 Wasser DM 120.000,--

DM 703.000,--

6.6 Straßenbegleitgrün

Aufforstung einschließlich Grunderwerb

DM 185.000,--

Gesamtkostenanteil der Hansestadt Lübeck

DM 3.564.000,--
=====

Die für die Neuanlegung des Sportplatzes erforderlichen Kosten wur-
den mit DM 845.000,-- veranschlagt. Sie werden in der Kostenauf-
stellung für den Bebauungsplan 23.01.00 - Schönböcken/Hofland -
aufgeführt.

Lübeck, den 2. 11. 1977
61 - Stadtplanungsamt
Me/Cz

Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -



In Vertretung

Im Auftrage

(Schmidt)

(Friedrich)