

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 23.04.00 - Roggenhorster Straße - West -

Fassung vom 19.10.1976

Der Bebauungsplan ist gemäß § 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 ~~40.~~ 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 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. Schleswig-Holstein 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 Schönböcken, Flur 3 und 4.

Er wird begrenzt im Norden durch die Roggenhorster Straße, im Osten durch die westlichen Grenzen des Grundstückes Roggenhorster Straße 9 und der Flurstücke 30/35 und 30/36 der Flur 4, Gemarkung Schönböcken, im Süden durch die Bundesautobahn Hamburg-Lübeck und im Westen durch eine im mittleren Abstand von ca. 120 m gedachte Linie westlich des Flurstückes 34/3 der Flur 4, Gemarkung Schönböcken. Darüber hinaus erfaßt der Geltungsbereich Teilflächen der nachstehend aufgeführten Grund- bzw. Flurstücke: Luzernefeld Nr. 1 und 2, 15/30, 15/35 der Flur 3, Kleeanger Nr. 1 und 2, 25/28, 25/57, 25/90, 25/83, 21/5, 21/6 der Flur 4, Gemarkung Schönböcken.

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

An der Roggenhorster Straße im Bereich der Grundstücke

Nr. 9-23 liegen 4 Gärtnereibetriebe, die jeweils mit einem 1-geschossigen Wohnhaus bebaut sind. Außerdem liegen in diesem Gebiet 3 weitere Einfamilienhausgrundstücke, die durch die Herausteilung aus einem Gärtnereigrundstück gebildet worden sind. Die übrigen Flächen innerhalb des Planbereiches werden landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbebaufläche dargestellt. Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Roggenhorster Straße, die nur über eine 4,5 m breite Fahrbahn verfügt; Fußwege und öffentliche Parkplätze sind nicht vorhanden.

Die nördlich der Roggenhorster Straße - außerhalb des Bebauungsplanbereiches - liegenden Kleinsiedlungen an den Straßen Kleeanger, Hopfenschlag und Luzernefeld werden ebenfalls über die Roggenhorster Straße und die Lindenallee bzw. die Straße Im Winkel an das innerstädtische Verkehrsnetz und an die Autobahn angebunden.

Schmutz- und Regenwasserleitungen sind in diesem Gebiet noch 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 un bebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke 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. Für die im 60 m - Bereich neben der Autobahn liegende Fläche ist dies vom Minister für Wirtschaft und Verkehr gefordert worden. Die in Verlängerung der geplanten Straßen 503

und 504 freizuhaltenden Flächen könnten bei einer späteren Gewerbegebietserweiterung in Richtung Westen Verkehrsfläche werden. Bei der Vergabe der Grundstücke sollte für diese Flächen ein Wiederkaufsrecht vereinbart werden.

3.4.2 Innere Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Roggenhorster Straße und die geplanten Straßen 502 - 504. Die Straßen werden entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen ausgebaut.

Durch die Festsetzung^{en} des Bebauungsplanes wird die Roggenhorster Straße von ihrer bisherigen Funktion als öffentlicher Feldweg in eine Erschließungsanlage im Sinne des § 127 BBauG umfunktioniert.

3.4.3 Äußere Erschließung

Eine derzeitig bestehende Verbindung über die Roggenhorster Straße zum Ortsteil Schönböcken soll künftig fortfallen; die Roggenhorster Straße und die geplanten Straßen 502 - 504 finden über die im angrenzenden Bebauungsplan 23.03.00 - Roggenhorster Straße-Ost - vorgesehenen Straßen 481 und 482 Anschluß an das innerstädtische Verkehrsnetz bzw. an die Bundesautobahn.

3.4.4 Parkplätze

Innerhalb der Verkehrsflächen sind ca. 265 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

3.4.5 Straßenbegleitgrün

Der gemäß Bundesfernstraßengesetz von der Bebauung freizuhaltende 40 m - Bereich an Autobahnen ist als Grünfläche (Schutzwald) festgesetzt. Die Anpflanzung und Unterhaltung wird vom Stadtforstamt übernommen.

3.5 Immissionsschutzmaßnahmen

Um die außerhalb des Planbereiches an der Roggenhorster Straße gelegenen Kleinsiedlungen vor Immissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet zu schützen, wurde das Gewerbegebiet in 2 Zonen gegliedert. Im Bebauungsplan ist festgesetzt worden, daß in Zone 2 "nur sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zulässig sind. Darüber hinaus sind die zulässigen Dauerschallpegelwerte nach DIN 18005 auf die Werte eines Mischgebietes herabgesetzt worden.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird sichergestellt, daß die nach der DIN 18005 zulässigen Immissionsrichtwerte im angrenzenden Mischgebiet nicht überschritten werden. Das

GE-Gebiet (Zone 2) übernimmt praktisch die Funktion eines Mischgebietes.

Für das Gewerbegebiet ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Um die geschlossene Bebauung möglichst nahe der Roggenhorster Straße durchzusetzen, wurde an dieser Straße im Bereich der Wohngebäude zwischen den Straßen Kleeanger - Hopfenschlag eine Baulinie festgesetzt. Die Bebauung bildet einen Riegel und schirmt das Wohngebiet von dem Gewerbegebiet ab, es wird somit ein zusätzlicher Immissionschutz geschaffen.

3.6 Städtebauliche Werte

GE-Gebiet Zone I	20,0 ha	
GE-Gebiet Zone II	5,6 ha	
		<hr/>
		25,6 ha
Verkehrsflächen		2,8 ha
Grünflächen (Schutzwald)		2,3 ha
Öffentliche Parkplätze (= 10% der erforderlichen Stellplätze)	265	
Im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden sich zur Zeit		16,6 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 kann eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Die Maßnahmen ergeben sich im einzelnen 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 werden.

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 werden.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In allen Straßen innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind Schmutzwasserleitungen, Regenwasserleitungen, Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorgesehen. Geplant sind außerdem 3 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 südwestlich der Straße 502 gelegenen Grundstücke müssen um ca. 75 cm aufgefüllt werden, wenn ein Anschluß der Grundstücksentwässerung im freien Gefälle an die öffentlichen Entwässerungsleitungen erforderlich wird.

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 werden kann und die umliegenden Bereiche vernässen. Den Erwerberrn der Grundstücke ist daher zur Auflage zu machen, daß sie die durch Bautätigkeit unterbrochenen Dränleitungen abzufangen und an einen Vorfluter wieder anzuschließen haben.

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

6.1	Ausbau der Straßen 502, 503, 504 und der Roggenhorster Straße	ca. DM 2.940.000,--
	Hiervon trägt die Hansestadt Lübeck gem. Erschließungs-satzung einen Anteil von 10% = ca. DM 294.000,--	
6.2	Ableitung von Abwässern	
6.2.1	Schmutzwasser	ca. DM 700.000,--
6.2.2	Regenwasser	ca. DM 1.230.000,--
6.3	Energieversorgung	
6.3.1	Elektrizität einschl. Trafo-Station	ca. DM 385.000,--
6.3.2	Gas	DM 275.000,--
6.3.3	Wasser	DM 145.000,--
6.4	Schutzwald (Aufforstung)	ca. DM 135.000,--
		<u>ca. DM 5.810.000,--</u> =====

Lübeck, den 22. 7. 1977

Der Senat
der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

M. Schmidt
(Schmidt)

(Friedrich)

