

INHALTSVERZEICHNIS
zur Begründung des
Bebauungsplanes Nr. 23.07.00
der Hansestadt Lübeck

1. Lage des Baugebietes	Seite 3
2. Grundlagen des Bebauungsplanes	Seite 4
3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes	Seite 5
4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 23.07.00	Seite 6
5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes	Seite 8
a) Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser	
b) Beseitigung des Schmutzwasser	Seite 8
c) Beseitigung des Oberflächenwassers	Seite 8
6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes	Seite 9
7. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft; gebietsökologische Ausgleich	Seite 10
8. Denkmalschutz	Seite 13
9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	Seite 13
10. Bauliche und sonstige Einschränkungen	Seite 15
11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	Seite 15
12. Überschlägige Ermittlungen der Erschließungskosten	Seite 15
13. Realisierung des Bebauungsplanes	Seite 17

1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23.07.00 der Hansestadt Lübeck liegt im Osten der Stadt nördlich der BAB A 1 Hamburg - Lübeck, westlich der Autobahnanschlusssstelle Lübeck-Süd (Moisling).

Plangebiet:

Der räumliche Geltungsbereich liegt im

Stadtteil: St. Lorenz Nord

Gemarkung: Schönböcken

Flur: 4, 5 und 6

Er umfaßt folgende Grundstück:

Flur 4: 42/2 tlw., 38/7 tlw., 68/18 tlw.;

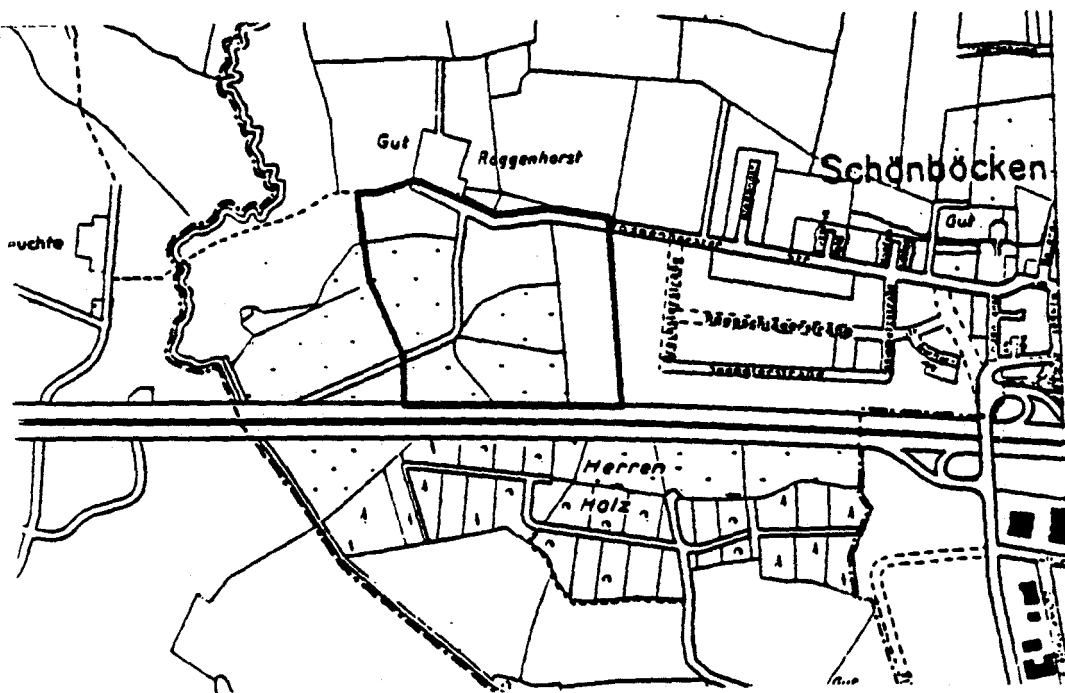
Flur 5: 50, 26 tlw., 29, 58/30, 37/1 tlw., 31/2 tlw., 31/1 tlw.,

51 teilweise

Flur 6: 14/1, 14/7 tlw.

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 30.000)



Als Kartengrundlage dient eine Flurkarte, die durch das Katasteramt Lübeck, Abt. Stadtvermessung erstellt wurde.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.07.00 wurde in der Sitzung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 24.03.1983 beschlossen.

3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Städtebauliche Ausgangssituation

Das Bebauungsgebiet wird zur Zeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich um ein Anschlußgebiet an ein Gewerbegebiet in verkehrsgünstiger Lage - Autobahnnahe -.

Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

Planungsgrundsätze

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen mit verkehrsgünstiger Anbindung an die Autobahn sollen attraktive Ansiedlungsflächen für Betriebe geschaffen werden. Es ist das Bestreben, zukunftsorientiert die Infrastruktur Lübecks zu verbessern und für ansiedlungs- und umsiedlungswillige Unternehmen Gelände bereitzuhalten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 23.07.00

Der Bebauungsplan Nr. 23.07.00 weist ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO sowie ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO aus.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine 2-geschossige Bauweise ermöglicht bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6. Für den Bereich des Industriegebietes wird bei gleicher Grundflächenzahl eine zulässige Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt.

Lediglich in dem Bereich zwischen BAB und der Straße 591 wird diese Ausnutzung reduziert, da durch die Festsetzung eines zusätzlichen 20 m breiten Anbauverbotes (von der Bebauung freizuhalten Flächen - L - Freiflächen) eine geringere Ausnutzung des Grundstückes möglich ist. Die "abweichende Bauweise" schreibt die Grenzabstände der "Offenen Bauweise" vor. Dabei sind jedoch Baulänge über 50 m zulässig (Teil B - Text - Ziffer 2.1). Ausnahmsweise wird nach § 31 (1) BBauG auch eine Grenzbebauung zugelassen, wenn innerbetriebliche Gründe dies erfordern und keine sonstigen Belange entgegen stehen (Teil B - Text - Ziffer 2.2).

Durch textliche Festsetzungen kann die Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden (Teil B - Text - Ziffer 1.1). Der verkehrliche Anschluß des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen "Roggenhorster Straße" und "Spenglerstraße" an das benachbarte Gewerbegebiet. Der gemäß Bundesfernstraßengesetz freizuhalten 40-m-Bereich an der Autobahn ist als Grünfläche (Schutzwald) festgesetzt. Die Anpflanzung und Unterhaltung wird vom Stadtforstamt übernommen.

Der ruhende Verkehr wird zusätzliche zu den einseitig am Straßenrand angeordneten Parkstreifen durch die Schaffung einer Parkplatzanlage für Pkw und Lkw im Bereich der Querung des Baugebietes durch eine 110 kV-Überlandleitung der Preußen-Elektra einschließlich deren Ausschwindungsbereiche geordnet.

Es ist ebenfalls das Bestreben, gemäß § 1 (6) letzter Satz BBauG, land- und forstwirtschaftliche Flächen ober für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch zu nehmen.

Bei der Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen an diesem Standort wurde daher berücksichtigt, daß hier weniger schwerwiegende Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen ^{können,} als an anderen für Gewerbeansiedlung potentiellen Standorten der Hansestadt Lübeck, wie dies u.a. aus dem Landschaftsplan für das Gebiet der Hansestadt Lübeck vom November 1982 hervorgeht.

Der Bebauungsplan berücksichtigt ebenfalls die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch erhebliche Anpflanzgebote sowie durch die Schaffung breiter Grünzüge. Diese sollen die notwendigen Eingriffe in vorhandene, ökologisch bedeutsame Landschaftselemente (z.B. Knicks, Einzelbäume, kleinere Wasserflächen usw.) ausgleichen. Dies gilt auch für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23.08.00, das naturnah ausgebaut werden soll.

Die Belange des Immissionsschutzes zugunsten des Gewerbegebietes sowie des Industriegebietes gegen den Verkehrslärm der Bundesautobahn sowie zugunsten der Wohnbebauung im nordwestlich angrenzenden Bereich des Hofes "Roggenhorst" gegen Lärm und Abgasemission des Gewerbegebietes werden durch entsprechende textliche Festsetzungen (Ziffer 6) berücksichtigt. Dabei ist davon ausgegangen worden, das lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm der BAB realisierbar sind.

Für den nordwestlichen Teilbereich des Planes wird zur Hoffläche des Hofes Roggenhorst die landwirtschaftliche Nutzfläche als Pufferzone zur gewerblich genutzten Fläche belassen.

Die im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung "-L-" ausgewiesenen Flächen dürfen nur als Lagerplätze sowie als Stellplätze genutzt werden.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

a) Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch die Stadtwerke Lübeck sichergestellt. Die hierfür erforderlichen Anlagen (Transformatorstationen, Gas - Druckminderstation) sind durch den Bebauungsplan nach erfolgter Abstimmung mit dem Versorgungsträger festgesetzt.

b) Beseitigung des Schmutzwassers

Das im Bereich der Bebauungspläne Nr. 23.07.00 und 23.08.00 anfallende Schmutzwasser wird über ein zu errichtendes Pumpwerk (B-Plan Nr. 23.08.00) mit Druckrohrleitungen und über neuzubauende Leitungen an das vorhandene Schmutzwassernetz angeschlossen und hat Vorflut zum Zentralklärwerk.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren nach dem Landeswassergesetz (LWG) oder ggf. nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden zu gegebener Zeit eingeleitet.

c) Beseitigung des Oberflächenwassers

Das anfallende Regenwasser hat Vorflut zum "Landgraben" (B-Plan 23.08.00). Um dieses Gewässer nicht ausbauen zu müssen, ist die Anlegung eines Regenwasser-Rückhaltebeckens mit Ablauf in den "Landgraben" geplant. Hierfür sind Genehmigungen bzw. Planfeststellungsverfahren nach § 36 c Landeswassergesetz (LWG) erforderlich.

Bezüglich der Flächendrainierung wird auf folgendes hingewiesen:

"Die Flächen der Bebauungspläne sind voll dräniert. Sammler und Sauger des Dränsystems verlaufen in Mitten des Bebauungsplangebietes. An das Dränsystem sind zu dem die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Stadtgutes Roggenhorst, die ebenfalls dräniert sind, angeschlossen. Um einen Stau des überschüssigen Bodenwassers zu vermeiden, sind bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke alle wasserführenden Drän- und Vorflutleitungen abzutrennen und an die weiterführende Vorflut anzuschließen."

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Sprenglerstraße, die Roggenhorster Straße und die geplanten Straßen 591, 592 und 593.

Die Planstraßen werden mit Fahrbahnbreite von 7,50 bzw. 6,50 m ausgestattet. Sie erhalten beidseitig Gehwege von 1,25 m bzw. 2,30 m Breite sowie einen einseitigen Parkstreifen mit 2,50 m Breite, der auch für die Benutzung durch Lkw geeignet ist.

Die Wendeanlage der Straße 592 erhält einen Wendekreisdurchmesser von 21 m.

Zusätzlich entsteht zwischen den etwa in ^SOrt-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen 591 eine Parkplatzanlage, die überwiegend für Lkw vorgesehen ist, jedoch ebenfalls Abstellmöglichkeiten für Pkw schafft. Hierdurch soll erreicht werden, daß der ruhende Verkehr zumindest teilweise von den Straßenrändern abgezogen wird.

Die Erschließung des Hofes Roggenhorst soll in dem bestehenden Ausbaumaßstab verbleiben, um den hier bestehenden Knick- und Baumbestand im Interesse des Naturschutzes und der Landschaftspflege weitgehend zu erhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft, gebietsökologische Ausgleichs-

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 23.07.00 und 23.08.00 werden umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft durch den vorgesehenen Straßen- und Wegebau sowie die vorgesehene Errichtung von Gewerbe- und Industriebetrieben erfolgen, für die nach § 8 Landschaftspflegegesetz (LPflegG) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Beurteilung der Angemessenheit der vorgesehenen Maßnahme sind beide aufgestellten Bebauungspläne heranzuziehen, weil wegen des Verzichts auf einen speziellen Grünordnungsplan eine Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt und dem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Schleswig-Holstein als oberste Landschaftspflegebehörde erfolgte, die ihren Niederschlag durch Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne gefunden hat. Bei dieser Planung wurde dabei auf besonders geschützte Landschaftsteile im Sinne des § 11 LPflegG - wie bestehende Knicks und Kleingewässer - Rücksicht genommen und diese zum Ausgangspunkt des Gesamtkonzeptes genommen.

Neben dem innerhalb des Bebauungsplanes 23.08.00 festgesetzten naturnah geplanten Regenrückhaltebecken bildet die als große Grünzone gemäß §9(1)25a und b BBauG festgesetzte Fläche mit der Bindung für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23.07.00 den größten Anteil der gebietsökologischen Ausgleiche.

Dieser mindestens 35 m breite Grünzug trennt das Gewerbegebiet und das Industriegebiet von Nordwest nach Südost und bildet somit eine ökologische Verbindung zwischen der freien Landschaft im Bereich des Hofes Roggenhorst mit dem geplanten Grüngürtel entlang der BAB. Dieser Grünzug richtet sich nach dem Verlauf des bestehenden starken, gut gewachsenen Knicks, dessen Erhaltung durch diese Maßnahme gleichzeitig sichergestellt wird. Die zusätzliche Bepflanzung, die im Rahmen der Erschließung des Gebietes realisiert werden soll, wird in den Pflanzen der sogenannten Eichen-Hainbuchen-Knicks erfolgen. Sie nimmt damit auf die bestehenden Pflanzenarten Rücksicht.

Der entlang der Bundesautobahn entstehende Grüngürtel soll als Schutzwald mit Bäumen und Sträuchern der sogenannten Eichen-Hainbuchen-Mischwald-Pflanzreihe bepflanzt werden. Im nordöstlichen Bereich schließt hieran eine öffentliche Grünfläche an, die einen vorhandenen kleineren Teich einfaßt und den Bestand dieser Wasserfläche sicherstellen soll.

Als weitere ökologische Maßnahme setzt der Bebauungsplan Flächen mit der Bindung des Anpflanzens und Erhaltens von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) 25 b BBauG im Grenzbereich zum Hof Roggenhorst fest. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch entsprechende für Flächen bis zum Anschluß einer bestehenden Baum- und Knickbepflanzung an die nordwestliche Straßenkreuzung im Bereich des Anschlusses an den benachbarten Bebauungsplan.

Eine weitere Ausweisung nach § 9 (1) 25 a BBauG enthält der Bebauungsplan für die Abgrenzung des Industriegebietes zur westlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche. Diese Knickanpflanzung soll am Rande des vorhandenen offenen Grabens erfolgen.

Als gestalterisches Element der Planung, aber auch gleichzeitig zur Durchgrünung des Baugebietes, wird für die sogenannten Vorgartenbereiche eine Pflanzfläche für hochstämmige Bäume festgelegt. Durch die Bindung, pro 15 m Grundstücksbreite (Ausdehnung des Grundstückes entlang der Straßenbegrenzungslinie) einen Baum zu pflanzen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, sowohl Bäume einzeln als auch in Baumgruppen setzen zu lassen. Innerhalb dieser "Vorgartenfläche" dürfen ausnahmsweise bis zu 1/3 für Stellplätze verwendet werden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Auch die Verkehrsfläche selbst soll durch Baumpflanzungen gestaltet werden. Hier sollen in den Bereich der Parkstreifen auf entsprechenden Pflanzinseln Einzelbäume gepflanzt werden. Auf eine konkrete zeichnerische Festsetzung wurde in soweit verzichtet, weil durch notwendige Grundstückszufahrten und Sichtflächen ein solches Gebot nur schwer durchsetzbar wäre. Der Höchstabstand der Bäume untereinander wird daher mit maximal 45 m festgesetzt.

8. Denkmalschutz

Am südwestlichen Rand des Bebauungsplanbereiches Nr. 23.08.00 sowie in unmittelbarer Nähe befinden sich der Landgraben und der Turmhügel des Gutes "Roggenhorst". Beides sind Bestandteile der mittelalterlichen Befestigungsanlage.

Der Turmhügel genießt den Schutz des Denkmalschutzgesetzes vom 18.09.1972.

Anlässlich seiner Beteiligung innerhalb des Aufstellungsverfahrens teilte das Amt für Vor- und Frühgeschichte (Bodendenkmalpflege) Lübeck mit, daß der notwendige Umgebungsschutz durch die Ausweisung von Grün-(Forst-) Flächen - also nicht bebaubarer Flächen - ausreichend berücksichtigt wird.

9. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Bezüglich der Lärmbelästigung durch den Kfz-Verkehr auf der BAB A 1 Hamburg/Lübeck und einer zu erwartenden Verkehrsmenge von ca. 35.000 Kfz/24 h werden durch den Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (Immissionsschutzzone I). Die Sicherstellung des notwendigen Schallschutzes wird durch spezielle Grundrißgestaltung und durch die Festsetzung lärmdämmender Fenster und Lüftungen sichergestellt. Ausnahmen von diesen Mindestanforderungen sind möglich, wenn beispielsweise durch die Stellung der baulichen Anlagen oder durch die Errichtung von Anlagen, die eine "Riegel-funktion" bewirken, diese Schallschutzmaßnahmen durch einen entsprechenden Nachweis als überhöht nachgewiesen werden.

Aus Gründen des Schutzes gegen Emissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet wird für einen an die Wohnbebauung des Hofes Roggenhorst angrenzenden Bereich des Gewerbegebietes durch den Bebauungsplan eine Beschränkung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels von tagsüber 60 dB (A)/m² und nachts 45 dB (A)/m² in einem Bereich von 100 m Abstand zur vorgenannten Bebauung festgesetzt (Immissionschutzzone II).

Innerhalb eines erweiterten Bereiches (Immissionschutzzone III) wird innerhalb des Industriegebietes eine weitere Einschränkung des zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegels auf tagsüber 65 dB (A)/m² und nachts 50 dB (A)/m² festgesetzt. Eine weitere Ausdehnung der Schutzmaßnahmen erfolgt durch Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung (Gliederung der Baugebiete nach § 1 (4) BauNVO) innerhalb des Industriegebietes. In Anlehnung an/ ^{die} "Abstandsliste" entsprechend dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen vom 09.07.1982 "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß)" werden lärmintensive Betriebe ausgeschlossen. Die Abstände beziehen sich auf den Abstand zwischen der GI-Gebietsgrenze und der zu schützenden Wohnnutzung (Wohngebäude einschließlich der unmittelbar angrenzenden Freiflächen).

Mit dieser Einschränkung werden nach § 1 Abs. 4 BauNVO die Industriegebiete in der Hansestadt/ ^{Lübeck} untereinander gegliedert. Uneingeschränkte Industriegebiete sind in Lübeck an anderen Stellen vorhanden, z.B. an der Malmöstraße, Geniner Straße, Einsiedelstraße und am Glashüttenweg.

Dieser Begründung ist als Anlage eine Schallschutzberechnung nach DIN 18 005 (Vornorm) beigelegt.

10. Bauliche und sonstige Einschränkungen

a) Im Bereich der vorhandenen Überlandleitungen der "Preußen-Elektra" (vormals NWK)

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23.07.00 wird von zwei 110 kV-Hochspannungsleitungen der Preußen-Elektra und einer 30 kV-Hochspannungsleitung der Stadtwerke Lübeck überspannt. Zur Sicherung der Bebauung innerhalb des Ausschwingungsbereiches dieser Leitungen ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen innerhalb des Begenehmigungsverfahrens erforderlich.

b) Schutzabstand zur BAB

Nach § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist im Bebauungsplan eine "Anbauverbotszone" entlang der BAB A 1 in einer Tiefe von 40 m übernommen worden. Die entsprechenden Einschränkungen sind im Teil A - Planzeichnung - des Bebauungsplanes kenntlich gemacht worden.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die durch die Bebauungspläne Nr. 23.07.00 überplanten Grundstücke befinden sich zur Zeit im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind daher nicht erforderlich.

12. Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten

Bei der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 23.07.00 und Nr. 23.8.00 ist eine gemeinsame Erschließung vorzunehmen. Dabei sind diese Arbeiten als Erschließungseinheit zu sehen. Eine Differenzierung der voraussichtlich entstehenden Erschließungskosten auf den jeweiligen Plangeltungsbereich muß daher ausscheiden. Die Kostenermittlungen wurden für beide Geltungsbereiche gemeinsam vorgenommen.

Die voraussichtlich bei der Realisierung der Bebauungspläne Nr. 23.07.00 und Nr. 23.08.00 der Hansestadt Lübeck entstehenden Erschließungskosten im Sinne des § 127 BBauG wurden durch das Ingenieurbüro Peter Bertz, Lübeck, sowie die betroffenen Versorgungsbetriebe (Stadtwerke) wie folgt ermittelt:

a) Straßen- und Wegebau	ca.	2.603.000,-- DM
b) Straßenbeleuchtung	ca.	246.000,-- DM
c) Straßenbepflanzung	ca.	344.500,-- DM
d) RW-Kanalisation	ca.	1.500.000,-- DM
e) Kosten für Regenrückhaltung im B-Plan 23.08.00	ca	400.000,-- DM
f) SW-Kanalisation	ca.	940.500,-- DM
g) Pumpstation im B-Plan 23.08.00	ca.	300.000,-- DM
h) Herstellung der Parkplatz-Anlage	ca.	412.000,-- DM
i) Wasserleitungen (Wasserversorgung)	ca.	285.000,-- DM
j) Elektrizitätsversorgung	ca.	697.000,-- DM
k) Gasversorgung	ca.	241.000,-- DM
l) Herstellung gebietsökologischer Ausgleichsmaßnahmen	ca.	309.500,-- DM
m) Schutzwald	ca.	348.000,-- DM
n) Knickanpflanzungen	ca.	18.000,-- DM
o) Öffentliche Grünfläche	ca.	15.000,-- DM

Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23.08.00 anzulegenden Forstflächen sind kostenmäßig nicht in Ansatz gebracht worden.

Somit entstehen voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von

8.659.000,-- DM.

Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

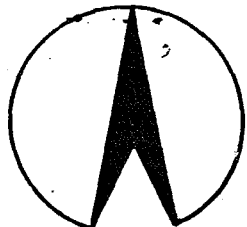
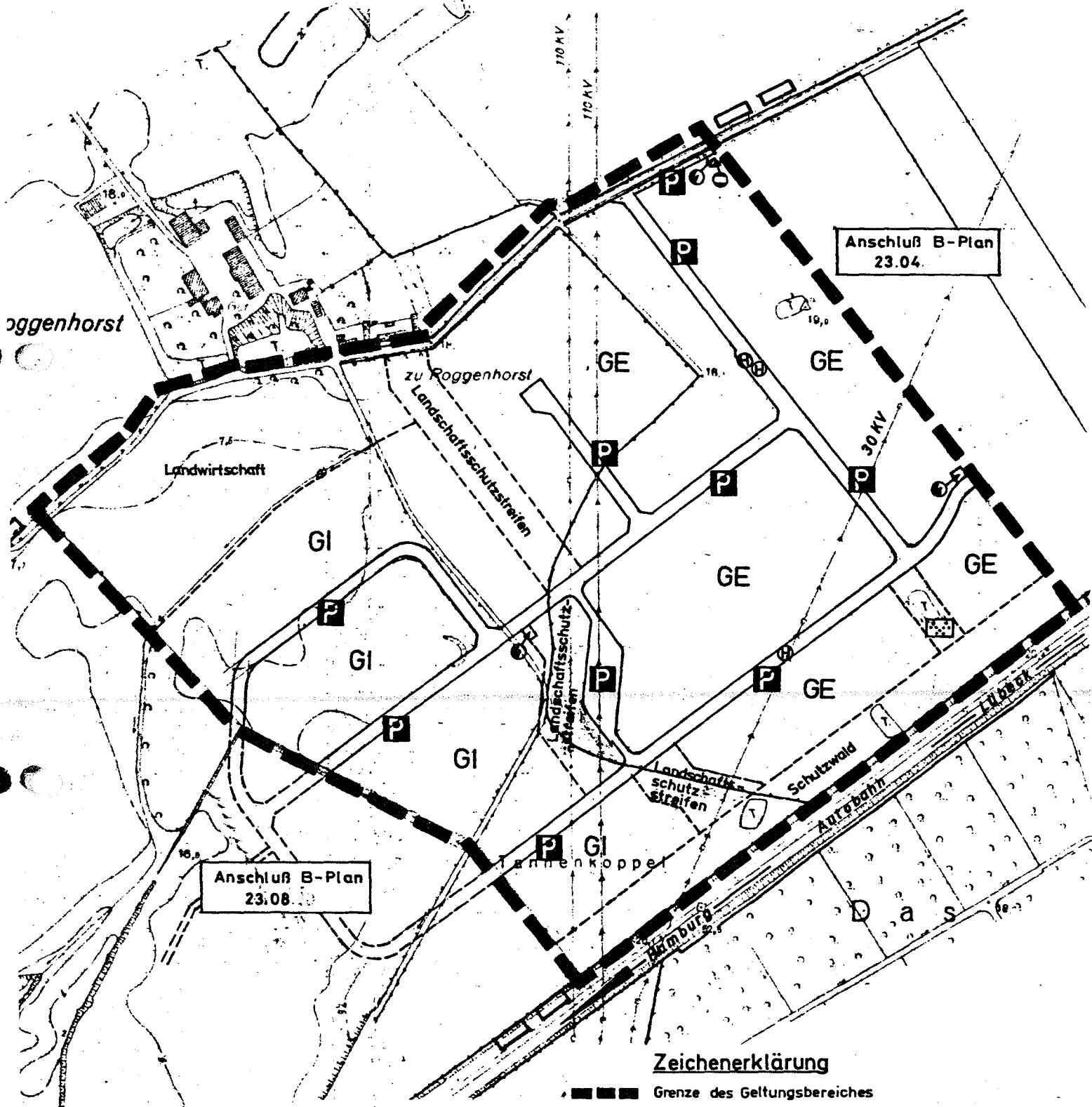
13. Realisierung des Bebauungsplanes

Nach den Vorstellungen der Hansestadt Lübeck soll unmittelbar nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens mit den Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes begonnen werden, damit die Gewerbe- und Industrie-flächen kurzfristig verfügbar sind.

Die Bebauungspläne 23.07.00 sowie 23.08.00 sollen in mindestens 2 verschiedenen Bauabschnitten realisiert werden. Der 1. Bauabschnitt umfaßt, einschließlich des betroffenen Bereiches innerhalb des angrenzenden B-Planes Nr. 23.08.00, einen Bereich von ca. 20 ha. Hierfür ist der Bereich beidseitig der Spenglerstraße (Straße 591) parallel zur BAB bis zum geplanten Pumpwerk im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23.08.00 vorgesehen sowie die beidseitig an die neu geplante Verbindungsstraße zwischen Roggenhorster Straße und Spenglerstraße (Planstraße 591), parallel zur nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes, angrenzenden Grundstücke. Dieser 1. Bauabschnitt bildet ein eigenes Abrechnungsgebiet.

Die Erschließung weiterer Flächen in den beiden Bebauungsplanbereichen wird sich an der Nachfrage orientieren und soll ggf. in mehreren Bauabschnitten vorgenommen werden. Teilanlagen der Erschließung (Druckrohrleitungen, Pumpwerke, Regenrückhaltung) werden jedoch mit dem 1. Bauabschnitt erstellt.

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 23.07.00 - ROGGENHORST / HOFKAMP -



M. 1:5000

Zeichenerklärung

- ▬▬▬▬ Grenze des Geltungsbereiches
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- Versorgungsflächen
- ⊖ Gas
- ⊕ Elektrizität
- P Öffentliche Parkfläche
- ⊞ Öffentliche Grünfläche
- ⊙ Bushaltestelle