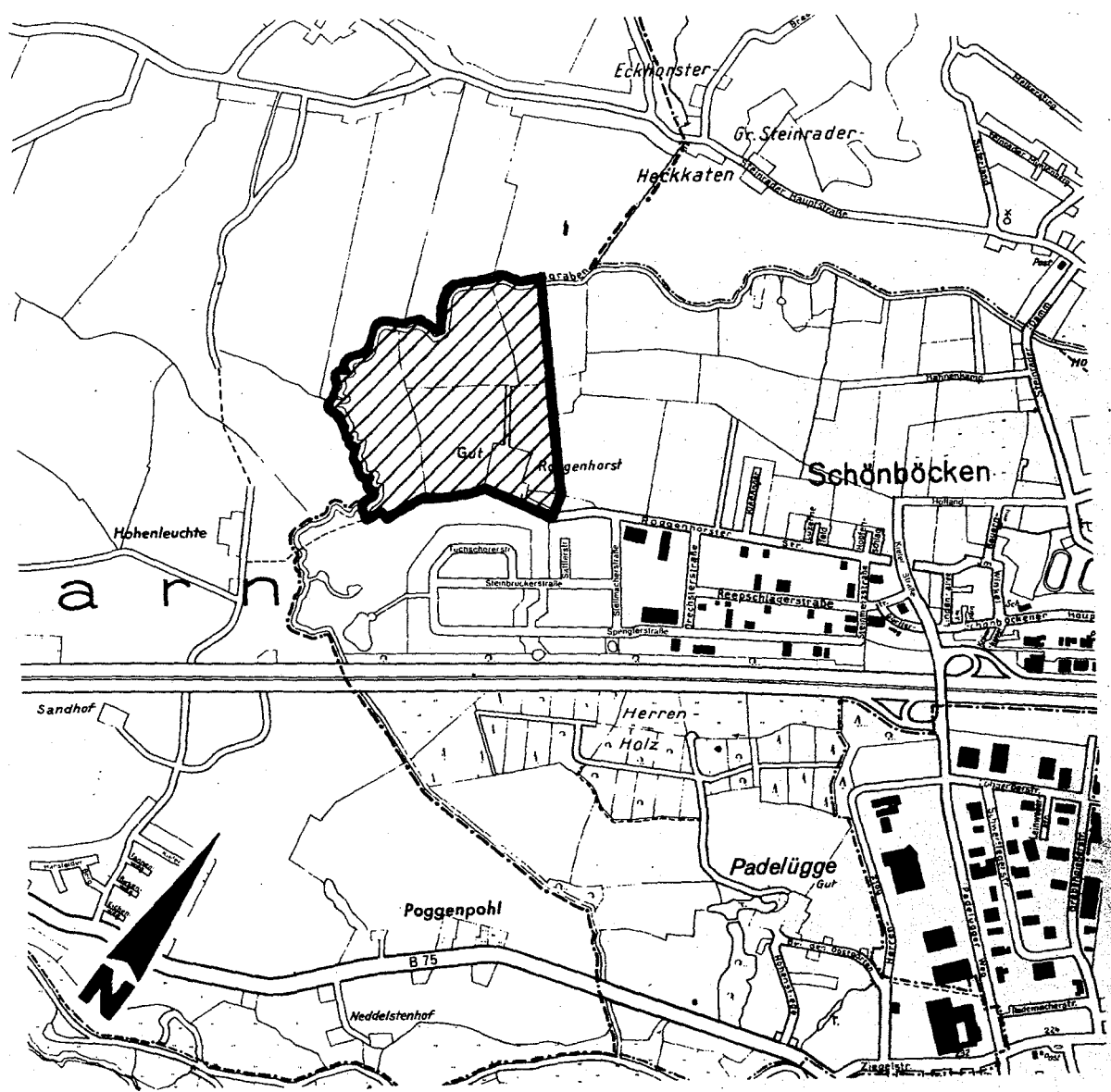


**B E G R Ü N D U N G**  
**(§ 9 (8) BauGB)**

**zum Bebauungsplan 23.09.00 - Roggenhorster Straße/Hof Roggenhorst -**  
**Fassung vom 10.03.1992**

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 25.000



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte:

Bebauungsplangebiet	47,3 ha
Dorfgebiet (MD)	1,2 ha
private Grünflächen	13,1 ha
Wasserfläche	1,1 ha
Fläche für die Landwirtschaft	15,5 ha
Wald	16,5 ha

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.09.00 - Roggenhorster Straße/Hof Roggenhorst liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Ortsteil Schönböcken, Gemarkung Schönböcken, Flur 5. Er erfaßt die Grundstücke: Roggenhorster Straße 40-46 (Hof Roggenhorst) sowie die Flurstücke 79/9, 8, 7, 88/49, 53 tlw. und 77/1 tlw.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die beplanten landwirtschaftlichen Flächen werden vom Gut Roggenhorst bewirtschaftet. Die Vergangenheit des Gutes Roggenhorst geht zurück bis ins 14. Jahrhundert; aus dieser Zeit ist ein vom Wasser umgebener Burgfried in der Südwest-Ecke des heutigen Hofes erhalten. Das Gut selber entstand Mitte des 15. Jahrhunderts als Stadtgut im Besitz Lübecker Ratsfamilien. Seit 1754 ist die Hansestadt Lübeck Eigentümerin des nunmehr verpachteten Hofes. 1977 wurden der mittelalterliche Burgplatz und die Befestigung des Gutsbezirkes entlang der Parzellengrenzen in das Buch der Bodendenkmale eingetragen und damit unter Denkmalschutz gestellt. Die umliegenden Flächen werden z. Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

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

### 3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat, sowie seiner 7. Änderung vom ..... entwickelt.

31.08./

#### 4. Planungsgrundsätze

##### 4.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauungspläne 23.09.00, 23.10.00, 23.11.00 und 23.12.00 sind im Zusammenhang zu sehen. Durch sie sollen die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Roggenhorst-Nord geschaffen werden. Die Aufstellung der Bebauungspläne ist erforderlich, um den dringend benötigten Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck zu decken. Die große Nachfrage von seiten ansiedlungswilliger Betriebe richtet sich vor allem auf Standorte von hoher Erschließungsqualität in bezug auf das regionale und überregionale Straßennetz. Diese Anforderungen können wegen der unmittelbaren Nähe der Autobahnabfahrt Lübeck-West (Moisling) hier optimal erfüllt werden. Nähere Ausführungen dazu siehe Begründungen zu den Bebauungsplänen 23.10.00 bis 23.12.00 Die z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen daher für eine gewerbliche Nutzung erschlossen werden. Dabei sind die landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.

Das Gesamtkonzept (siehe Bebauungspläne 23.09.00 bis 23.12.00) geht von folgenden städtebaulichen Zielen aus:

- Anlage eines "inselartig" geplanten Gewerbegebietes (Gewerbepark)  
Im Zusammenhang damit:
- Schaffung einer hohen Umfeld- und Gestaltungsqualität innerhalb und außerhalb des Gewerbegebietes mit Grünzügen, durch die eine abwechslungsreiche Gliederung und reichhaltige Begrünung des Plangebietes erreicht wird.
- Aufnahme und Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege und der erhaltenswerten Landschaftselemente, des Naturhaushaltes sowie der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Freihaltung der topographisch bedeutsamen Landgrabenniederung und des in nordost-/südwestverlaufenden Höhenrückens von Bebauung
- Sicherung einer aus stadträumlicher Sicht wichtigen (Grün)-pufferzone zwischen den Siedlungsbereichen Schönböcken und Steinrade im Bereich des Steinrader Dammes.
- Erhaltung der Kleinsiedlungen an der Roggenhorster Straße
- Berücksichtigung ökologischer Belange und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft
- Abgrenzung zu dem bestehenden Gewerbe- und Kleinsiedlungsgebiet durch Grünzüge

Es folgt Seite 3 a



**Ergänzungsblatt zur Begründung  
B-Plan 23.09.00 - Roggenhorster Straße/Hof Roggenhorst -**

**4.2 Zielvorgabe der Bürgerschaft zur verkehrlichen Erschließung**

Die Bürgerschaft hat im Rahmen der Beschlußfassung über die Aufstellung der Bebauungspläne 23.09.00 bis 23.12.00 (Drucksache 990) am 20.06.1991 unter Ziff. 5 folgendes beschlossen:

"Die verkehrliche Anbindung des Gebietes wird so konzipiert, daß kein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Straßen Steinrader Damm und Schönböckener Hauptstraße zu erwarten ist."

Das Stadtplanungsamt hat im Laufe des Aufstellungsverfahrens in Abstimmung mit den beteiligten Ämtern diese Vorgabe geprüft und ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, daß dieses nur zum Teil erreichbar ist.

Im einzelnen: In der Schönböckener Hauptstraße ist erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die neuen Gewerbegebiete nicht zu erwarten, da eine direkte Verbindung zu diesen neuen Gewerbegebieten nicht gegeben ist. Hingegen ist die Mehrbelastung des Steinrader Damms nicht zu vermeiden, da der Steinrader Damm als Kreisstraße über die Straße Hofland eine Zu- und Abfahrt zu den neuen Gewerbegebieten ermöglicht. Allerdings wird sich nach den Ermittlungen des Amtes für Verkehrsanlagen eine Mehrbelastung von jeweils 10% auf den nördlichen bzw. südlichen Abschnitt des Steinrader Damms von bzw. nach der Straße Hofland ergeben. Der weitaus größte Teil der Mehrbelastung (ca. 80%) wird sich über die Bundesautobahn bzw. die Kieler Straße abwickeln.

Es folgt Seite 4



- Bewahrung und behutsame Fortentwicklung der denkmalgeschützten Gutsanlage Roggenhorst.

Der Bereich des Bebauungsplan 23.09.00 dient im wesentlichen der Bereitstellung von Ausgleichsflächen und trifft Festlegungen über die künftige Entwicklung der Stadtgutsanlage Roggenhorst.

## **5. Inhalt der Planung (Bebauungsplan 23.09.00)**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Im Bereich der Hofflächen wird ein MD-Gebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Zur Wahrung und Sicherung des vorhandenen Charakters der Gutsanlage und zur Verhinderung störender Betriebe und Einrichtungen sind Betriebe zur Be- und Verarbeitung, Sammlung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die Be- und Verarbeitung sowie Vermarktung auf den Hofflächen erzeugter Produkte ist davon ausgenommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten den Fortbestand der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung behutsamer mit der Denkmalpflege abgestimmter Entwicklungsmöglichkeiten, die sich an der alten Hofform orientieren.

### **5.2 Erschließung**

Die Erschließung der Gutsanlage ist über die Roggenhorster Straße gesichert. Durch die Beibehaltung des bestehenden Straßenquerschnitts soll die vorhandene, straßenbegleitende Bepflanzung gesichert werden. Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr mit übergeordnetem Anschluß werden auf den Flächen für die Landwirtschaft durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

### **5.3 Parkplätze und Stellplätze**

Die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen im MD-Gebiet wird nicht für erforderlich gehalten, da im Straßenraum der angrenzenden Gewerbegebiete ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die Anlage auch einer begrenzten Anzahl von öffentlichen Parkplätzen wäre außerdem dem erhaltenswerten Gutscharakter mit entsprechendem Baum- und Grünbestand abträglich.

Stellplätze können in ausreichendem Umfang - auch für Besucher - auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

#### 5.4 Grün- und Freiflächen

Die Erschließung der neuen Baugebiete stellt in jedem Fall einen umfangreichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Aufstellung der Bebauungspläne zur Gewerbegebietserweiterung Roggenhorst wird daher parallel durch die Aufstellung eines Grünordnungsplans begleitet, der die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und -sicherungen im Detail beschreibt und als Anlage Teil der Begründung ist.

Die Zielvorstellungen und Aussagen dieses Grünordnungskonzeptes sind weitgehend detailliert in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen möglichst innerhalb des Gewerbegebietes bzw. auf den angrenzenden städtischen Flächen ausgeglichen.

Für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind im wesentlichen die Flächen zwischen den Gewerbegebietsgrenzen und dem Landgraben. Festgesetzt sind weitreichende Aufforstungen im Geltungsbereich des B-Planes 23.09.00.

Für die verbleibenden Flächen wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bepflanzung und Knicks sowie der Kleingewässer eine Nutzung als Dauergrünland entlang des Stadtgrabens sowie als landwirtschaftliche Nutzfläche für die an die Hofanlage angrenzenden Flächen festgesetzt. Die schützenswerten, Landschaftsraum prägende Bepflanzung und die Gewässer auf den Gutshofflächen sind zu erhalten.

#### 5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck.

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser ist wassertechnisch durch die vorhandenen Anlagen gesichert.

#### 5.6 Gestaltungsvorschriften

Für den ländlichen Charakter der Hofanlage ist die Beschaffenheit der Wege und Lagerflächen von Bedeutung. Zur Wahrung dieses Erscheinungsbildes erfolgt daher eine Festsetzung über die Gestaltung der Oberflächen.

#### 5.7 Denkmalschutz

Im Bereich des Stadtgutes Roggenhorst sind folgende Bodendenkmale am 07.01.1977 in das Buch der Bodendenkmale eingetragen worden:

- Mittelalterlicher Burgplatz im Südwesten des Gutshofes - Hügel mit rechteckigem Backsteingebäude auf Findlungsfundamenten; im Inneren verputztes Kreuzgratgewölbe. Rechteckig herumgeführter Wassergraben; im Osten und Süden teilweise verfüllt.
- Befestigung des Gutsbezirkes entlang der Parzellengrenzen aus z. T. teichartige erweiterten Wassergruben.

Für die Gebäude der heutigen Gutsanlagen erfolgen z. T. Kennzeichnungen als Kulturdenkmale im Sinne von § 1 (2) DSchG (K). Durch die Kennzeichnung soll sichergestellt werden, daß bei allen Maßnahmen in diesem Bereich die Denkmalschutzbehörden (Baudenkmalpflege, Bodendenkmalpflege) frühzeitig beteiligt werden.

**6. Sicherung der Plandurchführung**

**6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

Da sich die Grundstücke im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, sind Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens nicht erforderlich.

**7. Kosten und Finanzierung**

Für den Bereich des Bebauungsplanes 23.09.00 entstehen im wesentlichen anteilig Kosten durch die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen insgesamt (B-Pläne 23.09.00, 23.10.00, 23.11.00) betragen ca. 500.000,-- DM.

**8. Übersichtsplan M. 1 : 5 000**

Lübeck, **10. März 92**  
61 - Stadtplanungsamt  
Pfl/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck

Stadtplanungsamt

In Vertretung

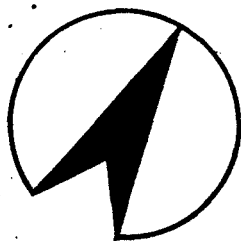
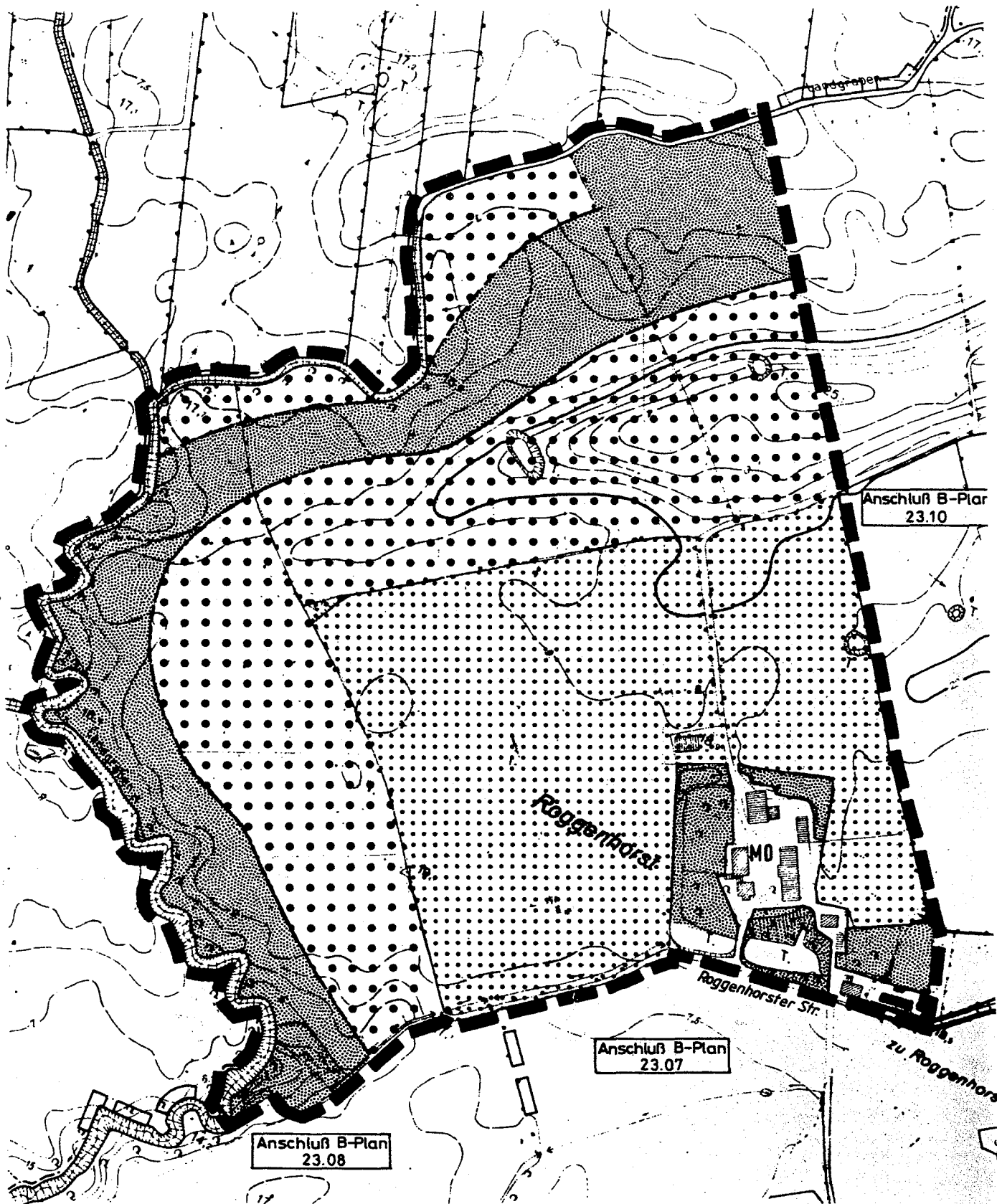
Im Auftrag

*Zahn*  
Dr. - Ing. Zahn

*Friedrich*  
Friedrich


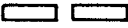






# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 23.09.00 -ROGGENHORSTER STRASSE / HOF ROGGENHORST-



M.1:5000

## Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze der Anschluß B-Pläne
-  MO
-  Grünflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für die Forstwirtschaft