

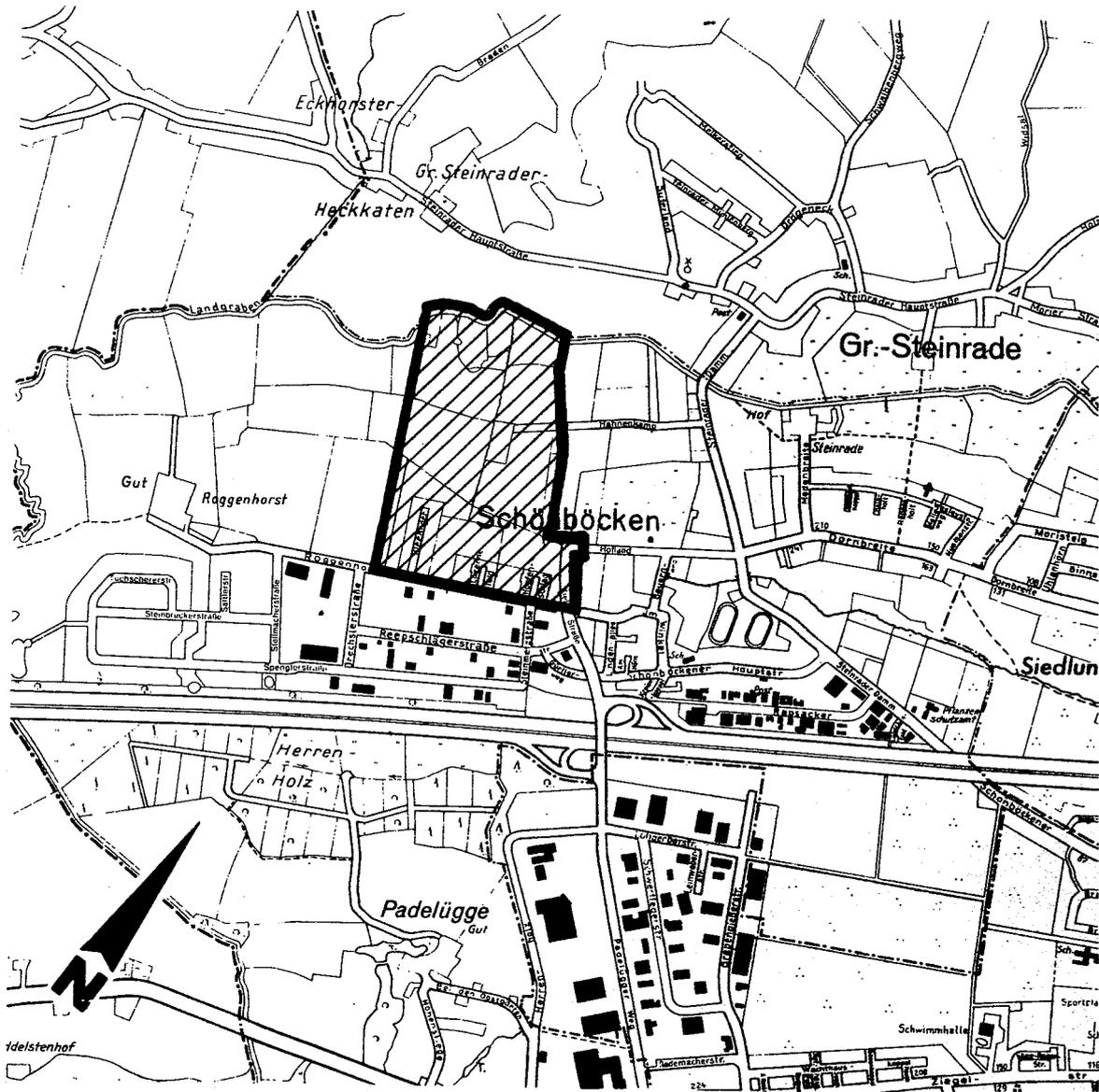
BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 23.11.00 - Roggenhorster Straße/Birkenkoppel -

Fassung vom 10.03.1992

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 25.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	50,9 ha
Gewerbegebiet	15,0 ha
Kleinsiedlungsgebiet	4,3 ha
öffentliche Grünfläche	12,5 ha
private Grünfläche	14,8 ha
Verkehrsfläche	3,0 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,9 ha
Wasserflächen	0,5 ha

1.2 Öffentliche Parkplätze ca. 95

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.11.00 Roggenhorster Straße/Birkenkoppel liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Ortsteil Schönböcken, Gemarkung Schönböcken, Flur 3 und 4. Er erfaßt die Grundstücke: Flur 3, Hopfenschlag 1-8, Luzernefeld 1-8 sowie die Flurstücke 15/34, 15/41, 17/33, 15/60, 15/61, 81/29, 81/30, 9/14 tlw., 9/15, 15/15, 15/16, 15/17, 15/18, 15/19, 15/20, 15/21 tlw., 15/31, 15/32, 15/33, 15/44, 15/45 tlw., 15/51 tlw., 15/53, 15/56, 15/57, 15/58, 15/59, 9/6 tlw., 9/9, 9/10, 9/11, 9/19 tlw., 11/1 tlw., 81/1, 81/18, 81/23, 81/25, 81/26, 81/22, 81/24, 81/31, 82 tlw. und 9/20 tlw.

Flur 4, Kleeanger 1-21 und 2-30 sowie die Flurstücke 25/107, 25/29, 25/31, 25/33, 25/37, 25/39, 25/41, 25/43, 25/45, 25/47, 25/49, 25/51, 25/53, 25/55, 25/57 tlw., 25/63, 25/65, 25/67, 25/69, 25/71, 25/73, 25/75, 25/77, 25/79, 25/83 tlw., 25/102, 25/104, 25/105, 21/6, 8/4, 6/1 tlw. und 43 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die beplanten landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend vom Gut Roggenhorst bewirtschaftet. Die Gutsanlage entstand in der Mitte des 15. Jahrhunderts als Stadtgut im Besitz Lübecker Ratsfamilien. Seit 1754 ist die Hansestadt Lübeck Eigentümerin des Hofes, der nunmehr verpachtet ist. Die Flächen werden z. Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt und lediglich durch untergeordnete Knicks und kleine Teiche untergliedert.

Die drei Kleinsiedlungen entlang der Roggenhorster Straße entstanden zwischen 1950 und 1960.

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

Der Bebauungsplan 23.11.00 ist im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden B-Planbereichen 23.09.00 und 23.10.00 sowie dem östlich angrenzenden B-Planbereich 23.12.00 zu sehen, durch die die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Roggenhorst-Nord geschaffen werden sollen. Die Aufstellung der Bebauungspläne ist erforderlich, um die z. Zt. landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine gewerbliche Nutzung erschließen und bebauen zu können. Dabei sind die landschaftspflegerischen Rahmenbedingungen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und Flächen zu berücksichtigen.

In den letzten Jahren wurden in einem jährlich steigenden Umfang erhebliche Gewerbeflächen an ansiedlungswillige Gewerbe- und Industriebetriebe veräußert.

In den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten steht daher nur noch ein sehr begrenztes Flächenangebot zur Verfügung. Infolgedessen müssen Bewerber für Gewerbe- und Industriegrundstücke bereits seit Mitte 1990 auf eine Warteliste gesetzt werden. Ursache für diese Situation ist u. a. auch die sprunghaft angestiegene Nachfrage nach Gewerbegrundstücken seit der Grenzöffnung. Lübeck liegen z. Zt. Anfragen von Bauwilligen für über 50 ha Gewerbegrundstücksfläche vor, wobei die Bewerber überwiegend auf einen Standort mit Autobahnanschluß bestehen. Für etwa 20 ha sind bereits entsprechende Vorverträge geschlossen worden.

Die Stadtverwaltung hat in den letzten Jahren ohne spürbaren Erfolg versucht, brachliegende Gewerbegrundstücke zu reaktivieren und für neue Gewerbebetriebe aufzubereiten.

Die Reaktivierung und Aufbereitung von Altgewerbegrundstücken und -gebieten ist jedoch von der Bereitschaft des Grundstückseigentümers abhängig und i. d. R. mit hohen Sanierungskosten (Vorlaufkosten) für die Infrastruktur und insbesondere Altlastensanierung verbunden. Auch wenn z. T. Förderungsmittel für die Bestands- und Kostenermittlung bei der Reaktivierung von Altgewerbeobjekten für zwei Pilotprojekte in der

Hansestadt Lübeck beantragt sind, stehen kurzfristig keine nennenswerten alten Gewerbegrundstücke zur Verfügung.

Neue Gewerbegrundstücke mit Autobahnanschluß können in Lübeck derzeit nur im Bereich "Roggenhorst" entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden A 1 entwickelt werden. Da eine zusätzliche leistungsfähige Ost-West-Straßenverbindung bislang nicht zur Verfügung steht, bietet der Bereich Roggenhorst somit in den kommenden Jahren die einzige Möglichkeit, die Nachfrage nach Gewerbeland zu befriedigen und die Wettbewerbsfähigkeit mit anderen Städten und den umliegenden Gemeinden zu sichern.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Roggenhorst in nordwestlicher Richtung bietet sich aufgrund der guten Anschlußmöglichkeiten an die Autobahn 1 (Hamburg-Skandinavien) in verkehrlicher Hinsicht an und ist wegen der Inanspruchnahme einer weitgehend ausgeräumten Ackerfläche mit nur wenigen wertvollen Landschaftselementen unter Berücksichtigung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen auch aus ökologischer Sicht vertretbar. Bei der Ausweisung der Gewerbeflächen an diesem Standort wird neben der o. a. Lagegunst berücksichtigt, daß hier weniger schwerwiegendere Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, als an anderen potentiellen Gewerbestandorten in der Hansestadt Lübeck.

Gut und attraktiv gestaltete Gewerbegebiete können in zunehmendem Maße werbewirksam als Visitenkarte einer Stadt herausgestellt werden. Der Gesamteindruck eines Gewerbegebietes wird aufgrund der i. d. R. sehr heterogenen Bebauung im wesentlichen durch die Gestaltung der Straßenräume, der angrenzenden Grundstücksbereiche und der das Gebiet gliedernden Grünzüge bestimmt. Die Gestaltung dieser Bereiche ist daher im B-Planverfahren bzw. im begleitenden Grünordnungsplan detailliert zu entwickeln und festzulegen.

Die Planung beabsichtigt ferner den Erhalt und die Sicherung der vorhandenen Kleinsiedlungen nördlich der Roggenhorster Straße. Eine Verlagerung der Siedlungen ist aufgrund der großzügigen Abstände zum Gewerbegebiet und den getroffenen Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich, so daß der Verbleib der Bewohner in ihren gewachsenen Siedlungen gesichert ist.

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

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.

- 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
- Bewahrung und behutsame Forstentwicklung der denkmalgeschützten Gutsanlage Roggenhorst.

5. Inhalt der Planung (Bebauungsplan 23.11.00)

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen weisen ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauGB und Kleinsiedlungsgebiete (WS) nach § 2 BauGB aus. Die zulässige Art der baulichen Nutzung in den GE-Gebieten wird insoweit begrenzt, daß Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, eine Flächenbegrenzung erfahren und andere Einzelhandelsbetriebe (mit einer beschränkten Verkaufsfläche) nur in Verbindung mit der Herstellung, Wartung und Reparatur von Waren zulässig sind. Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) BauNVO gänzlich ausgeschlossen. Damit soll zum einen der städtebaulichen Zielvorstellung des Erhalts bzw. Ausbaus der im Stadtzentrum vorhandenen differenzierten Einzelhandelsstruktur Rechnung getragen werden. Zum anderen beabsichtigt die Planung die Bereitstellung von Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe sowie für Betriebe, die auf die Standortvorteile der Gewerbegebiete Roggenhorst angewiesen sind. Diese Voraussetzungen treffen für Vergnügungsstätten nicht zu.

Für die Kleinsiedlungen wird im wesentlichen die Wahrung der Wohnnutzung angestrebt, so daß die Ausnahmen des § 2 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Zum Schutz der Kleinsiedlungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen werden Einschränkungen der Schalleistungspegel für die benachbarten Gewerbeflächen festgesetzt (siehe Ziff. 5.6 der Begründung). Außerdem sind in der Planzeichnung (Teil A) min. ca. 50 m breite Grünflächen als Pufferzonen zwischen den Kleinsiedlungs- und Gewerbeflächen festgesetzt. Um den Zuzug weiterer Bewohner in das, durch umliegende Gewerbegebiete mit Einschränkung belastete Gebiet zu begrenzen und zur Wahrung des vorhandenen Siedlungscharakters, erfolgt die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den GE-Gebieten mit einer GRZ von 0,7 für die bauliche Ausnutzung festgesetzt. Damit wird die in

Gewerbegebieten normalerweise nahezu vollständige Flächenversiegelung auf ein vertretbares Maß beschränkt und ökologischen und gestalterischen Belangen angemessen Rechnung getragen. Begrenzte Überschreitungsmöglichkeiten sind bis zur gesetzlich vorgeschriebenen Höchstgrenze durch Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen oder durch Baumpflanzungen auszugleichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Verhältnis zu den Baugrundstücken i. d. R. großzügig bemessen, um den Betrieben einen größtmöglichen Spielraum bezüglich der Bebauung zu eröffnen. Lediglich zu den Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung bzw. Gliederung und Durchgrünung des Gewerbegebietes entsprechende Abstände einzuhalten.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen am nördlichen Ortsrand und im übrigen Bereich (für Spezialgebäude wie Hochlager, Silos, etc. gesonderte Festsetzungen) sichern einen angemessenen Übergang von der freien Landschaft zu den Gewerbebauten.

Die flächen- und höhenbegrenzten Überschreitungsmöglichkeiten im nördlichen Bereich für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gewährleisten eine angemessen intensive Flächenausnutzung auch in diesem Bereich (max. dreigeschossige Baukörper).

Die Festsetzung von Geschoßflächen- oder Baumassenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse ist entbehrlich, da durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche, der GRZ und der max. zulässigen Gebäudehöhe eine ausreichende Sicherung der Planungsziele erreicht wird.

Die Festsetzungen in den WS-Gebieten ermöglichen die angestrebte Wahrung des Gebietscharakters und lassen angemessene bauliche Erweiterungen zu.

Die Festsetzungen über die sonstige Nutzung erstrecken sich im wesentlichen auf die Erhaltung von naturräumlichen Elementen und deren Ergänzung sowie auf die Elemente der Grüngestaltung.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes Roggenhorst Nord ist durch die Kieler Straße, die Straße Hofland und den BAB-Anschluß Moisling gesichert. An der BAB-Abfahrt Moisling, im Kreuzungsbereich Kieler Straße/Reepschlägerstraße und an der neuen Kreuzung Kieler Straße/Hofland/Neue Planstraße Nr. 626 sind Lichtzeichenanlagen vorgesehen. Damit soll die bereits heute zum Teil belastete verkehrsfunktionale Situation in diesem Bereich verbessert bzw. im Hinblick auf die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die neuen Gewerbegebiete auch zukünftig ein funktional ausreichender Verkehrsabfluß gesichert werden. Auch wenn zeitlich begrenzte Staubildungen in dem äußeren Erschließungsnetz dadurch nicht ausgeschlossen werden können bzw. auch weiterhin zu erwarten sind, ist im Grundsatz - insbesondere aufgrund der direkten Anbindung an die BAB-Abfahrt Moisling - insgesamt eine ausreichende äußere Erschließung gewährleistet. Darüber hinaus bietet der Standort Roggenhorst im Stadtgebiet Lübeck insgesamt noch die besten verkehrlichen Voraussetzungen und Anschlußmöglichkeiten an das überregionale Verkehrsnetz (BAB-Anschluß).

Verkehrlich vergleichbar gut erschlossene Gewerbegebiete können derzeit in Lübeck nicht entwickelt werden. Gesundheitsschädigende lärm- oder lufthygienische Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete können selbst bei der verkehrlichen Mehrbelastung mit zeitweiliger Staubbildung nach Aussage/Berechnungen der zuständigen Fachdienststellen aufgrund der örtlichen Luftbelastungssituation und der vorgesehenen Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzanlagen ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine entsprechende Lärmschutzanlage festgesetzt. Die Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzanlagen außerhalb des Bebauungsplanbereiches - insbesondere zum Ortsteil Schönböcken - wird für die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Kieler Straße und Hofland gemäß der einschlägigen Verkehrslärmschutzverordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen bei einer entsprechenden Erhöhung der Verkehrsbelastung in dem erforderlichen, gesetzlich vorgeschriebenen Umfang durchgeführt.

Die Erschließung des Gewerbegebietes Roggenhorst-Nord erfolgt durch ein Ringsystem mit Stichstraßen. Der Anschluß des Gebietes an das örtliche Verkehrsnetz im Kreuzungsbereich der Straßen Hofland-Kieler Straße -B 206 (neu) ermöglicht gute Verbindungen zur Autobahn und - über die geplante B 206 (neu) nach Norden in Richtung Bad Segeberg. Die Verbindung zum bestehenden Gewerbegebiet südlich der Roggenhorster Straße wird durch eine anbaufreie Straße ohne Parkmöglichkeiten geschaffen (im Bereich des westlich angrenzenden B-Planes 23.10.00), die zugleich Überlauffunktion übernimmt. Dieses System bezweckt die Trennung des Schwerlastverkehrs aus den beiden Gebieten, vermeidet eine stärkere Inanspruchnahme der Roggenhorster Straße mit Schwerlastverkehr (Schutz der Kleinsiedlungsbewohner vor Immissionen) und eine weitere Verkehrsbelastung des bestehenden Gewerbegebietes.

Diese Zielsetzung kann ggf. durch weitere ordnungsrechtliche Maßnahmen, insbesondere in der Roggenhorster Straße, abgesichert werden.

Der vorgesehene Straßenausbau greift auf die sparsamen Querschnitte der EAE'85 zurück, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Zur Durchgrünung des Straßenraumes erfolgen weitreichende Festsetzungen über das Anpflanzen von Großbäumen in separaten Grünstreifen bzw. zwischen den Parkbuchten der Stichstraßen.

Die Festsetzungen über die maximale Breite von Grundstückszufahrtbreiten sollen die angestrebte einheitliche, durchgrünte Gestaltung des Straßenraumes unterstützen; übermäßig breite Bordsteinabsenkungen sowie die Befestigung der Baumstreifen und Vorgärten bewirken unerwünschte Gestaltungsbrüche.

Die Planstraßen im Gewerbegebiet erhalten beidseitig Fußwege. Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr mit übergeordnetem Anschluß werden abseits der Haupteinfahrstraßen durch die öffentlichen Grünzüge geführt.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

Im gesamten Gewerbegebiet Roggenhorst-Nord stehen einseitig entlang der Haupteinfahrstraße sowie in den Stichstraßen ca. 200 öffentliche Parkplätze (berechnet nach PKW-Länge) zur Verfügung. Nach dem Runderlaß des Innenministers vom 16.06.1978 soll in Gewerbegebieten die Zahl der öffentlichen Parkplätze ca. 30 % der Zahl der erforderlichen Stellplätze betragen. Die zu erwartende Beschäftigtenzahl wird für das ca. 45 ha große Gewerbegebiet (netto) und unter der Annahme von ca. 30 Beschäftigten/ha Gewerbefläche (vgl. Erläuterung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck) überschläglich auf ca. 1.350 Beschäftigte geschätzt. Bei einem Stellplatzansatz von 1 St/3 Beschäftigte gemäß Stellplatzlerlaß ergibt sich ein geschätzter Stellplatzbedarf von ca. 450 St für das Gesamtgebiet. Der daraus resultierende Parkplatzbedarf (ca. 30 %) von ca. 150 öffentlichen Parkplätzen wird durch die ausgewiesenen Parkplätze (ca. 200) überschritten. Selbst unter der Berücksichtigung, daß das Parkplatzangebot in den Gewerbegebieten auch von LKW's z. T. in Anspruch genommen wird, ist durch die ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze ein ausreichendes Angebot in allen Gewerbegebieten gewährleistet. Auf die Ausweisung weiterer Parkmöglichkeiten im Straßenraum wurde bewußt verzichtet, um das Abstellen von Sattelzügen und Sattelaufliegern zugunsten der Gestaltung des Straßenraumes und der Verkehrssicherheit zu beschränken.

Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen, wobei von der Straße einsehbare Stellplatz- und Lagerflächen sowie Stellplatzanlagen im Vorgartenbereich von mehr als fünf Stellplätzen im GE-Gebiet wegen ihrer negativen Wirkung auf das Straßenbild mit Hecken einzugrün sind. Durch die nur in begrenztem Umfang ausnahmsweise zulässigen Stellplatzanlagen in den Vorgartenbereichen soll - in Verbindung mit dem Ausschluß von Lagerplätzen - eine überwiegend grünplanerisch gestaltete Vorfeldzone vor den Gebäudefronten erreicht 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 dieser Grünordnungskonzepte werden weitgehend in den jeweiligen B-Plänen detailliert festgesetzt. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen möglichst innerhalb des Gewerbegebietes bzw. auf den angrenzenden städtischen Flächen ausgeglichen.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen - möglichst zeitgleich mit der Inanspruchnahme der Gewerbeflächen - wird durch einen Treuhandvertrag der Hansestadt Lübeck als Treuhandgeberin mit dem Koordinierungsbüro

Wirtschaft Lübeck GmbH als Treuhänderin gewährleistet. Außerdem soll die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen durch einen parallel zum Satzungsbeschuß zu fassenden Beschluß der Bürgerschaft als Selbstbindung der Gemeinde konkret abgesichert werden.

Für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind im wesentlichen die Flächen zwischen den Gewerbegebietsgrenzen und dem Landgraben. Entlang des Landgrabens wird unter Einbeziehung vorhandener Teichniederungen ein Gewässerschutzstreifen festgesetzt.

Entlang der nördlichen Gewerbegebietsgrenzen erfolgt eine öffentliche Grünflächenfestsetzung, die den Übergang von den bebauten Flächen zur freien Landschaft bildet. Für die verbleibenden Flächen zwischen dem GE-Gebiet und dem Landgraben werden unter Berücksichtigung der vorhandenen und neu anzulegenden Knicks sowie der Kleingewässer Sukzessionsflächen und Flächen für eine extensive Landwirtschaft vorgesehen. Die Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt durch breite Grünzüge, in die neben den Wegeverbindungen auch die Anlagen zur Oberflächenwasserentsorgung wie Regenrückhaltebecken, Versickerungsmulden, Gräben u. ä. integriert werden.

Eine besondere Bedeutung kommt in den GE-Gebieten den festgesetzten Anpflanzungs- und Bindungsgeboten für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern zu. Um den angestrebten Planungsziel einer hohen Umfeld- und Gestaltungsqualität und ökologischen Belangen gerecht zu werden, erfolgen Festsetzungen über die straßenraumwirksamen Vorgartenzonen, die Abgrenzung der Grundstücke untereinander sowie die Abpflanzung zu den angrenzenden Grünflächen. Darüber hinaus werden weitergehende Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen. Die Begrünung großflächiger Wandflächen bezweckt zum einen die positive ortsgestalterische Wirkung (Gliederung) dieser Fassaden, zum anderen wirken sich Fassadenbegrünungen günstig auf das kleinräumige Klima aus und bieten zudem einen wichtigen Lebensraum für Vögel und Insekten.

Die flächenbezogene Festsetzung zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen in den GE-Gebieten schafft eine gleichmäßige Durchgrünung des gesamten Gebietes mit Großgrünelementen. Durch die Einschränkung, daß diese Bäume auf der verbleibenden Freifläche (d. h. nicht in Vorgärten, seitlichen oder hinteren Bepflanzungsstreifen) gesetzt werden müssen, soll eine angemessene Gliederung großflächiger Stellplatz- und Lagerflächen erreicht werden.

Um die Durchsetzung der Grünfestsetzungen zu gewährleisten, sollte im Baugenehmigungsverfahren ein Grünflächenplan gefordert werden.

Bei Eingriffen in die vorhandene Knick- und Teichsituation sind die erforderlichen landschaftspflegerechtlichen Verfahren nach Landschaftspflegegesetz zur gegebenen Zeit einzuleiten.

Bei zu erhaltenden Gewässern sollte eine ausreichend große Pufferzone von min. 10 m Breite von der Wasserlinie unversiegelt ausgebildet werden.

Die an die Kleinsiedlungen angrenzenden Flächen sind im Bebauungsplan weitestgehend als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen werden z. Zt. teilweise von den Kleinsiedlern gepachtet und bewirtschaftet. Diese Möglichkeit soll trotz der Festsetzung als öffentliche Grünfläche grundsätzlich bestehen bleiben, so daß eine textliche Festsetzung über ausnahmsweise zulässige gärtnerische Nutzung der Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen wurde.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Lübeck, Fernmeldeanlagen werden von der Post/Telekom installiert. Vor den Baumaßnahmen sind ggf. Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgungsträgern durchzuführen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über neu zu bauenden Leitungen in den Erschließungsstraßen. Ein Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserhauptsammler wird durch den Bau eines Schmutzwasserkanals auf dem Gebiet des B-Planes 23.12.00 gesichert.

Die Vorfluter für das anfallende Regenwasser sind das vorhandene Regenwassernetz und der Flutgraben, die nur bedingt leistungsfähig, zeitlich versetzt mit geringen Wassermengen belastet werden dürfen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von öffentlichen Verkehrsflächen und Gewerbeflächen erfolgt über neu zu erstellende Regenwasserkanäle in den Erschließungsstraßen.

Die Regenwasserkanäle münden in Regenrückhalte- und Absetzbecken, die zur Rückhaltung von schwimm- und absetzbaren Stoffen und zur Entlastung der vorhandenen Regenwasserkanalisation dienen.

Das Oberflächenwasser von Dach- und privaten Grünflächen kann dem vorgesehenen Muldennetz innerhalb der öffentlichen Grünflächen direkt zugeleitet werden, um dort zu verdunsten bzw. ggf. verzögert in die Regenrückhaltebecken abzufließen.

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

5.6 Umweltschutz

Um die Kleinsiedlungen vor unzulässigen Immissionen des Gewerbegebietes zu schützen, erfolgt eine Einschränkung der nächstgelegenen Gewerbeflächen dahingehend, daß ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB (A) in der Nacht und von 60 dB(A) am Tage eingehalten werden muß. Die Immissionsschutzberechnung ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren ist Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Schalleistungspegel zu führen. Dabei ist zu

gewährleisten, daß die immissionswirksamen Anteile der dem Grundstück zuzuordnenden Gesamt-Schalleistungen Werte nicht überschreiten, die sich aus den festgesetzten Gesamt-Schalleistungspegeln und der jeweiligen Gesamt-Grundstücksfläche durch Ausbreitungsrechnung herleiten lassen. Abschirmungen durch Baulichkeiten auf fremden Grundstücken dürfen neben den Nachweisen nicht lärmmindernd in Absatz gebracht werden.

Um die Anwohner der Kleinsiedlungen auch vor dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen der Kieler Straße zu schützen, wird der vorhandene Lärmschutzwall an der Kieler Straße entsprechend erhöht.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Durch die Festsetzungen in den GE-Gebieten über die Einfriedungen, die PKW-Stellplätze, die gärtnerisch zu gestaltenden Vorfeldzonen und die Werbeanlagen soll eine angemessene Gestaltung des für einen positiven Gesamteindruck wesentlichen Straßenraum- und Vorfeldbereiches gewährleistet werden.

In den WS-Gebieten dienen die getroffenen baugestalterischen Festsetzungen der Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes.

6. **Sicherung der Plandurchführung**

6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der Grund und Boden befindet sich weitgehend im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

6.2 Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben.

Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung der Maßnahmen im Bebauungsplangeltungsbereich entstehen der Stadt folgende überschläglich ermittelte Kosten (inkl. Mehrwertsteuer)

7.1	Straßenbau	3.220.000 DM
7.2	Schmutz- und Regenwasser (für die B-Pläne 23.10.00 - 23.12.00 zusammen)	7.100.000 DM
7.3	Oberflächenentwässerung insgesamt	1.500.000 DM
7.4	Wasserversorgung	410.000 DM
7.5	Gasversorgung	290.000 DM
7.6	Stromversorgung	401.800 DM
7.7	Herrichten der Grünflächen (für die B-Pläne 23.09.00 -23.12.00 insgesamt)	1.102.200 DM
7.8	Ausgleichsmaßnahmen (für die B-Pläne 23.09.00, 23.10.00, 23.11.00)	490.800 DM
8.	Übersichtsplan M. 1 : 5 000	

Lübeck, den 10.03.1992
61 - Stadtplanungsamt
Pfl/Ru/br

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

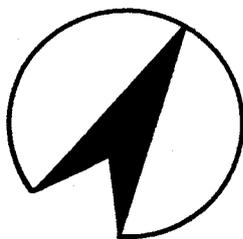
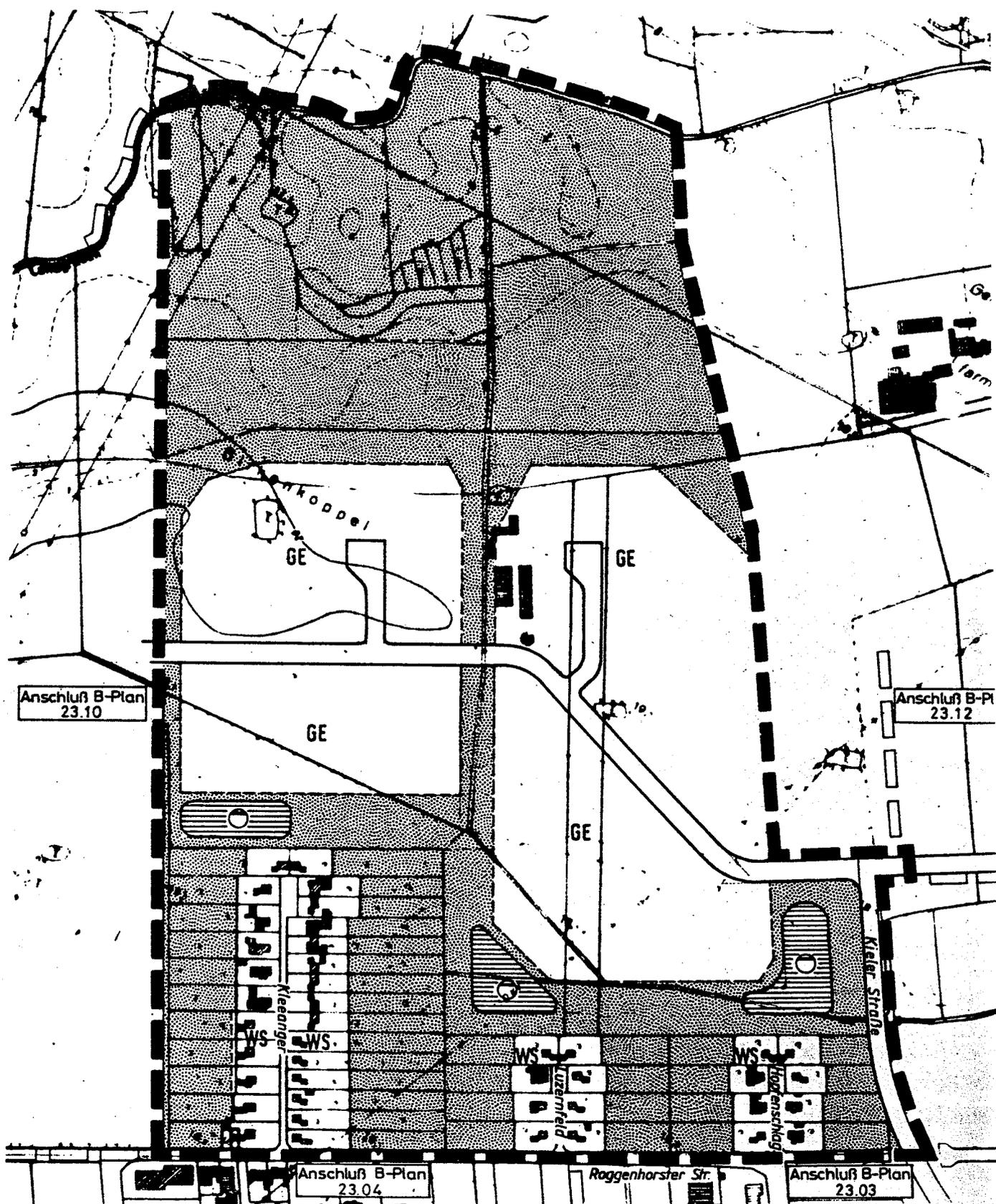
Im Auftrag


Dr. - Ing. Zahn


Friedrich



ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 23.11.00 — ROGGENHORSTER STRASSE / BIRKENKOPPEL —



M.1:5000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze der Anschluß B-Pläne
-  WS Kleinsiedlungsgebiete
-  GE Gewerbegebiete
-  Grünflächen
-  Flächen für Versorgungsanlagen (Abwasser)