

B E G R Ü N D U N G

(§ 9 (8) BBauG)

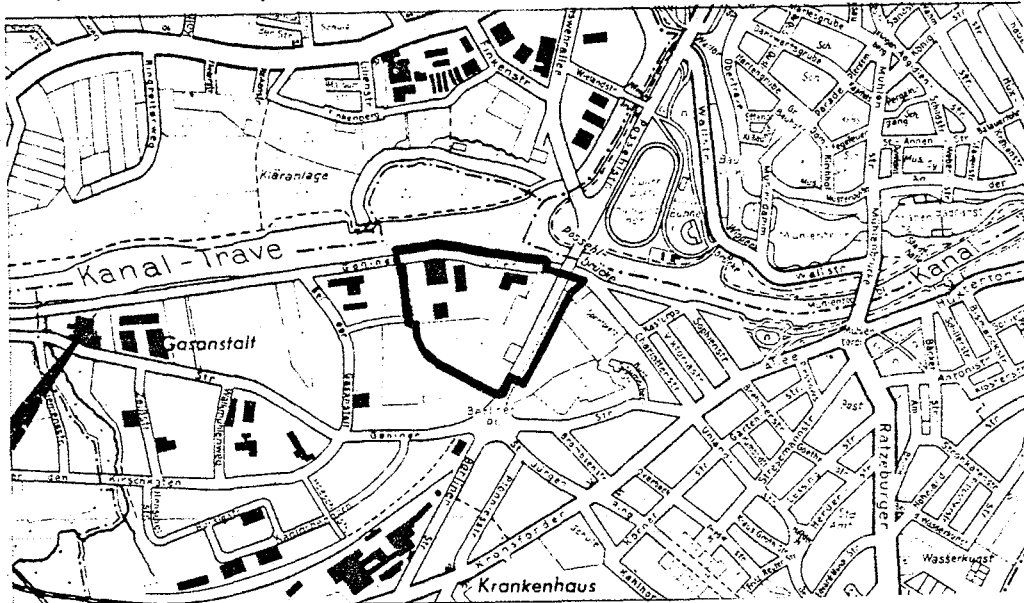
zum Bebauungsplan 02.67.01 (Neuaufstellung)

- Possehlstraße /Geniner Ufer -

Fassung vom 1. 10. 1981

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 20 000)



1. Rechtsgrundlagen

- Bundesbaugesetz (BBauG) vom 18. 08. 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06. 07. 1979 (BGBl. I S. 949).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 01. 1965 (BGBl. I S. 21).
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 20.06.1975, in der Fassung vom 28.03.1979 (GVBl. Schl.-H. S. 260)
- Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 11.11.1981 (GVBl. Schl.-Holst. S. 249)

2. Flächenwerte und städtebauliche Werte

Bebauungsplangebiet		11.8382 ha
Bruttobauland		11,8382 ha
Nettobauland		8,3355 ha
Gewerbe	4,5655	
Gemeinbedarfsfläche	----- 3,770	
	8,3355	
Verkehrsflächen (innere Erschließung)		2,7620 ha
Grünflächen		0,1954 ha
Flächen für Versorgungsanlage		0,5453 ha

3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Lübeck, St. Jürgen, Flur 8, 9 und 10.

Er umfaßt folgende Grundstücke: Geniner Ufer 1 - 6 , Possehlstraße 2 und 5 und Teile der Geniner Straße 56 sowie Flurstücke 2/9 und 2/10, der Flur 9 und das Flurstück 176/66, der Flur 10.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke wurden im Laufe der Zeit wie folgt genutzt:

bis 1855	landwirtschaftliche Nutzfläche
von 1855 - 1900	Bau der Kanal-Trave
1910	Bebauung des Gebietes Geniner Ufer, Vermessung der Grundstücke Geniner Ufer 1 - 6, Ansiedlung von wasser- und gleisgebundenen Betrieben, Einrichtung der sogenannten Bielefeldtgärten (Zeitkleingärten)
1974	Baubeginn des Behördenhochhauses an der Possehlstraße .

4.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist der Bebauungsplan 02.67.00 - Bei der Gasanstalt - rechtsverbindlich. Dieser Bebauungsplan wird in allen seinen Teilen aufgehoben. An seine Stelle tritt die vorliegende Neufassung.

Der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes 02.67.00 wurde um eine Teilstrecke der Possehlstraße und um eine Teilfläche des Flurstückes 179/65 erweitert.

5. Planungsgrundsätze

5.1 Ziel, Zweck und Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des BBauG erforderliche Maßnahmen. Damit wird eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Der B-Plan soll die städtebauliche Ordnung des bereits erschlossenen und bebauten Teiles des Geltungsbereiches sichern.

Außerdem werden Anschlußflächen zum Grundstück der Landesbehörden an der Possehlstraße und die Possehlstraße vom Berliner Platz bis zur Kanal-Trave zum Zweck der städtebaulichen Neuordnung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02.67.01 einbezogen.

5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 15. 07. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und seiner 45. ² Änderung entwickelt worden.

6. Inhalt der Planung

6.1 Künftige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan setzt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke fest.

Die im Geltungsbereich des B-Planes befindlichen Gewerbebetriebe, öffentlichen Einrichtungen wie Landespolizei, Finanzamt und Landesbezirkskasse sowie Umspannwerk und Hubschrauberlandeplatz sollen erhalten bleiben. Dementsprechend wurden die Festsetzungen im B-Plan getroffen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen sind Erweiterungen und Umstrukturierungen möglich.

6.2 Erschließung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen, deren Führung und Ausbaubreiten, die zur örtlichen und überörtlichen Erschließung und Versorgung der Baugebiete dienenden Anlagen und

Einrichtungen sowie die öffentlich-rechtlich zu sichernden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entsprechen den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein unter Beachtung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E).

Die äußere Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über die Possehlstraße (B 75). Die Welsbachstraße dient zur verkehrlichen Erschließung der restlichen Freiflächen der ehemaligen sogenannten Bielefeldtgärten, die im Anschluß-Bebauungsplan 02.73.00 - Bielefeldtgärten - liegen.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für den ruhenden Verkehr entsprechen den Vorschriften des Bundesbaugesetzes, der Landesbauordnung, der Runderlasse des Innenministers vom 16. 06. 1978 - Stellplätze, Garagen und Parkplätze in Bebauungsplänen - , Verwaltungsvorschriften zu § 67 der Landesbauordnung vom 10. 06. 1975 und der RAST-E.

Auf die im Bebauungsplan 02.67.00 - Fassung vom 05. 04. 1973 - festgesetzten Parkplätze an der Straße Geniner Ufer wurde bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes zugunsten einer besseren Umschlagsmöglichkeit für die anliegenden Gewerbebetriebe verzichtet. Für die fortfallenden Parkplätze - die sich lediglich in der Planung befanden - wurde an der Possehlstraße ein gleichwertiger Ersatz geschaffen.

Wegen des starken Besucherverkehrs zu den Landesbehörden wurden auf dem Flurstück 797/10 Stellplätze/Garagen festgesetzt. Um Störungen der Umschlagplätze am Geniner Ufer zu vermeiden, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß Zu- und Abfahrten zu der Stellplatz-/Garagenanlage nur von der Welsbachstraße aus möglich sind.
In der Possehlstraße sind öffentliche Parkplätze für 60 Fahrzeuge vorhanden.

6.4 Grünflächen

Die Grünflächen und ihre jeweilige Einzelnutzung sind nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes festgesetzt.
Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche und private Grünfläche (Abschirmung - Straßenbegleitgrün) dient zum Schutze der im Anschluß - Bebauungsplan 02.35.00 - Geniner Straße - befindlichen Sport- und Spielflächen gegen Emissionen, die vom Verkehr der Possehlstraße ausgehen.

6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie Regen- und Schmutzwasserleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind, soweit noch nicht vorhanden, geplant.

6.5.1 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.6 Überschwemmungsbereich

Die Flurstücke 767/179, 705/179, 778/178, 179/66, 747/179, 777/179, 796/179, 775/10, 888/10 und 797/10, liegen im Überschwemmungsgebiet der Ostsee/Kanal-Trave. Der Generalplan "Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein" setzt die Bezugshöhe für das Überschwemmungshochwasser der Ostsee und somit auch für die Kanal-Trave mit 3,87 m über NN fest (Stand 1980). Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante Fußboden über 3,87 m über NN liegen.

6.7 Hubschrauberlandeplatz

Die in der Planzeichnung vorgesehene Fläche für den Luftverkehr ist für die Errichtung eines Hubschrauberlandesplatzes vorgesehen, der nur für besondere Einsätze, z. B. Katastrophenschutz, Verbrechensbekämpfung, Such- und Rettungsdienst und für die Beförderung von Personen des politischen und parlamentarischen Bereichs des Bundes und der Länder benutzt werden soll. Ein regelmäßiger An- und Abflugverkehr findet nicht statt. Bei der Polizeidienststelle wird kein Hubschrauber ständig stationiert.

Der Platz wird so ausgebaut, daß er der Klasse 2 der Richtlinien für die Genehmigung der Anlage und des Betriebes von Landeplätzen für Hubschrauber entspricht (kleine Ausführung).

Die festgesetzte IV-geschossige Bebauung und der Hubschrauberlandeplatz auf dem gleichen Grundstück schließen einander nicht aus. Nach einer Bebauung des Grundstückes wird der Hubschrauberlandeplatz auf dem Dach des Gebäudes hergestellt.

6.8 Schallschutzmaßnahmen

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich ein Behördenhochhaus (Landespolizei, Landesbezirkskasse und Finanzamt) mit etwa 850 Bediensteten. Diese Einrichtungen liegen im Einflußbereich des nördlich gelegenen GE-Gebietes und der Possehlstraße. Nach der Vornorm DIN 18005 sind in Gewerbegebieten 65 dB (A) am Tage und 50 dB (A) in der Nacht zulässig. An der Possehlstraße wurde ein Dauerschallpegel von 68-70 dB (A) gemessen.

Um die Bediensteten im Behördenhochhaus gegen diese hohen Immissionen zu schützen, wurden im Teil B (Text) des Bebauungsplanes entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Schallschutz kann erreicht werden, bei folgender Konstruktion: Das zu fordernde Schalldämm-Maß für Außenwände und Fenster von

R'w 30 dB (DIN 4109) kann durch eine leichte Mauerwerkskernschicht erreicht werden. Bei einer Mauerwerkskernschicht mit einer Rohdichte von nur 0,6 kg/dm³ (Gasbetonblock, 24 cm dick) liegt das Schalldämm-Maß R'w 46 dB (DIN 4109) weit über dem geforderten Mindestschalldämm-Maß. D.h., daß der zulässige Dauerschallpegel von 65 dB (A) (Außenwert) am Tage und 50 dB (A) (Außenwert) in der Nacht durch das o.a. Mauerwerk auf einen Dauerschallpegel von 19 bzw. 4 dB (A) (Innenwert) vermindert wird.

Ähnlich verhält es sich bei Fenstern. Bereits durch ein Einfachfenster mit Flügel und Isolierverglasung, das ein Schalldämm-Maß von R'w 36 dB (DIN 4109) hat, wird der zulässige Dauerschallpegel von 65 dB (A) (Außenwert) am Tag und 50 dB (A) (Außenwert) in der Nacht auf einen Dauerschallpegel von 29 bzw. 19 dB (A) (Innenwert) vermindert.

Aus statischen Gründen sind jedoch Außenwandkonstruktionen errichtet worden, die weit günstigere Dämmwerte haben, als das obige Berechnungsbeispiel aufweist.

7. Sicherung der Plandurchführung

7.1 Infrastruktursicherung

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9a BBauG nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BBauG.

7.2 Soziale Maßnahmen - Sozialplan

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in seinem Geltungsbereich wohnenden oder arbeitenden Menschen. Die Erarbeitung von Vorstellungen über Grundsätze sozialer Maßnahmen und deren Realisierung durch einen Sozialplan ist entbehrlich.

7.3 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

8. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelten Kosten:

a)	Grunderwerb	keine
b)	Versorgung	48.000,-- DM
c)	Gasversorgung	40.000,-- DM
d)	Ausbau der Welsbachstraße	1.050.000,-- DM
e)	Ausbau der Possehlstraße	-----100.000,-- DM-----
	insgesamt:	1.238.000,-- DM

Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden nur z.T. aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

Da der Ausbau der Possehlstraße im Rahmen des Ausbaues der Kreuzung Berliner Platz durchzuführen sein wird, erfolgt die Finanzierung im Zusammenhang mit dieser Maßnahme, so daß 80 % über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz finanziert werden und 20 % von der Hansestadt Lübeck aufzufangen sind.

9. Erschließungsbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen werden - soweit es sich um deren erstmalige Herstellung handelt - Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 - 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gem. § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, die Erschließung durch Vertrag gem. § 123 Abs. 3 BBauG auf einen Dritten zu übertragen.

Die Flächen des GE-Gebietes werden von Erschließungsbeiträgen für die "Welsbachstraße" freigehalten.

Lübeck, den **1. OKT. 1981**
61 - Stadtplanungsamt
Tho/H./Dü.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Schmidt

Friedrich

