

Begründung

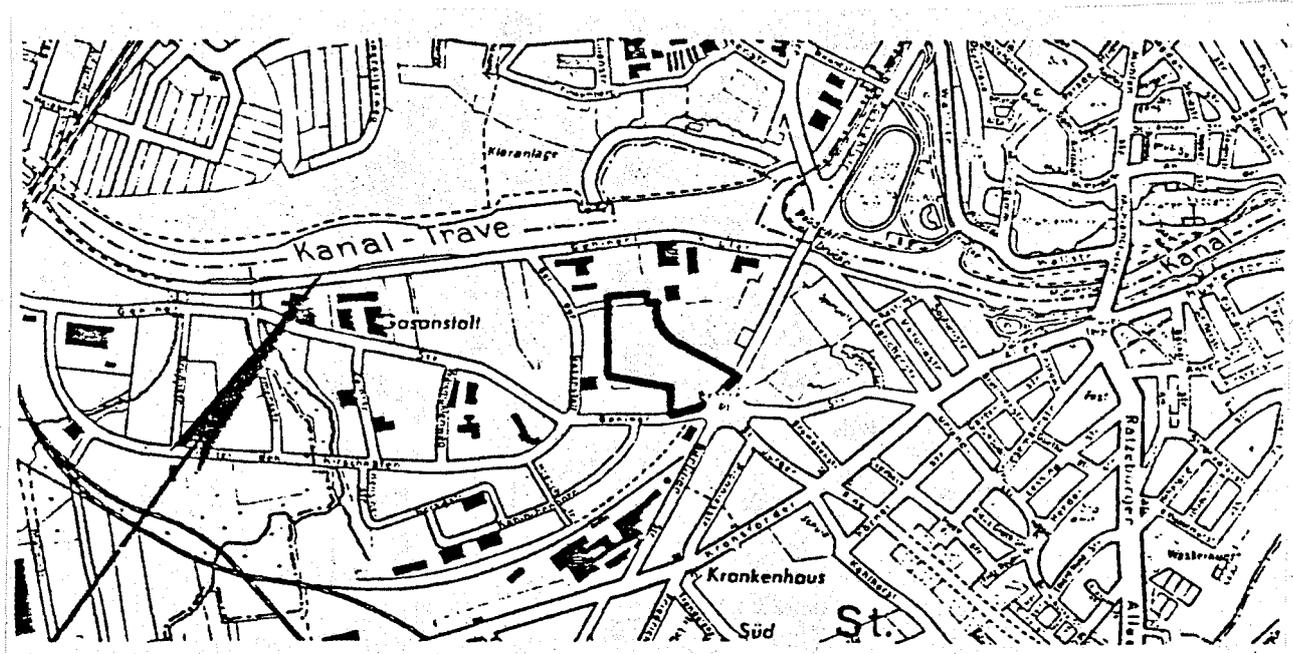
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 02.73.00 - Bielefeldtgärten -

Fassung vom 01.10.1981

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 1977, S. 1763)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.01.1965 (BGBl. I, S. 21)
- Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10.04.1969 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 09.12.1960 (GVOBl. S. 198).

2. FLÄCHENWERTE UND STÄDTEBAULICHE WERTE

Bebauungsplangebiet	3,8761	ha
Bruttobaugebiet	3,7061	ha
Nettobauland	3,1028	ha
Gemeinbedarfsfläche	3,1028	ha
Verwaltungsgebäude	1,8442	ha
Feuerwehr	<u>1,2586</u>	ha
	<u>3,1028</u>	ha
Verkehrsfläche (Innere Erschl.)	0,6015	ha
Verkehrsfläche (Äußere Erschl.)	0,1700	ha
Versorgung, Trafo	0.0018	ha

3. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im

Stadtteil St. Jürgen
Gemarkung Lübeck-St.Jürgen
Flur 10

Er umfaßt folgende Flurstücke:

184/9, 184/10, 184/11, 184/12,
179/65 tlw. und 184/7 tlw. (Straßenver-
kehrsfl. Welsbachstraße).

4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flurstücke - mit Ausnahme der Welsbachstraße - werden kleingärtnerisch (Zeitkleingärten) genutzt. Ein Teil der Gärten ist seit ca. 2 Jahren aufgegeben worden und liegt brach.

Die noch verbliebenen Gärten werden nach Bedarf an anderer Stelle nachgewiesen.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02.73.00 - Bielefeldtgärten - sind bisher noch keine Festsetzungen durch einen verbindlichen Bauleitplan getroffen worden. An die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 02.73.00 - Bielefeldtgärten - schließt in einem Teilbereich der rechtsverbindliche Bebauungsplan 02.67.00 - Bei der Gasanstalt - an. Dieser Bebauungsplan wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt geändert. Dabei wird der Geltungsbereich derart erweitert, daß beide vorgenannten Bebauungspläne eine lückenlose gemeinsame Grenze erhalten.

5. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

5.1 Ziel und Zweck 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 Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für den Ausbau des Behördenzentrums am Berliner Platz bilden. Die Flächen für den Gemeinbedarf sind für Einrichtungen des Arbeitsamtes Schleswig-Holstein - Hamburg mit etwa 350 Arbeitsplätzen und für die Einrichtung einer Gruppenwache der Feuerwehr mit 3 - 5 Groß- und einigen Kleinfahrzeugen vorgesehen.

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 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und seiner 53. Änderung, die für den Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes erforderlich wurde, entwickelt worden.

6. INHALT DER PLANUNG

6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an drei Seiten baulich umfaßt. Im Süden mit einer 3-geschossigen Wohnbebauung, im Südwesten/Westen mit 1- und 2-geschossigen Gewerbebauten und im Norden mit einem 14-

geschossigen Bürogebäude. Um die stark unterschiedlichen Höhenentwicklungen von 3 Geschossen zu 14 Geschossen zu überbrücken, wurde für die Gemeinbedarfsfläche (Arbeitsamt) die Anzahl der Geschosse mit Z = IV und V festgesetzt.

Um eine repräsentative Gesamtwirkung des Berliner Platzes zu erreichen, wurde die Errichtung von Stellplätzen und Garagen im unmittelbaren Bereich des Berliner Platzes ausgeschlossen.

6.2 Erschließung

Die Planung des Berliner Platzes sieht eine Kreuzung vor, die einerseits die Possehlstraße mit der Berliner Straße und andererseits die Geniner Straße in ihrem westlichen und östlichen Teil verbindet. Unabhängig von dieser Kreuzung wird eine weitere von den genannten Straßen vollkommen getrennte Fahrspur ausgebaut, die lediglich den Verkehr von der Possehlstraße in die Geniner Straße aufnehmen soll. Die Trennung dieser Fahrspur von der Possehlstraße und dem Berliner Platz wird durch entsprechende bauliche Vorkehrungen gesichert. Die Einmündung der Straße 530 in diese gesondert geführte Fahrspur ist damit völlig unabhängig von der künftigen Kreuzung Berliner Platz zu sehen. Es entsteht somit lediglich eine Einmündungssituation, wie sie im Straßen- und Verkehrsnetz auch an unzähligen anderen Stellen üblich ist. Das an Einmündungen generell bestehende Gefahrenmoment wird im vorliegenden Fall jedoch zusätzlich dadurch vermindert, daß lediglich Rechtsabbieger in die von der Possehlstraße kommende Fahrspur hineinfahren können, und zum anderen dadurch, daß es sich bei diesen Rechtsabbiegern lediglich um Fahrzeuge handeln kann, die in Richtung Geniner Straße fahren. Der in Richtung Possehlstraße oder St. Jürgen fließende Verkehr muß das Bebauungsplangebiet ohnehin über die Welsbachstraße und die Straße Bei der Gasanstalt verlassen.

Bei dem in der Planzeichnung ausgewiesenen Teilstück der Welsbachstraße handelt es sich um eine vorhandene Straße im Rechtssinne. Bei der Planstraße 530 und den ausgewiesenen Parkflächen handelt es sich um erstmalig endgültig herzustellende Erschließungsanlagen. Bei der an der Ostseite des Bebauungsplanbereiches dargestellten Straße handelt es sich um eine Rechtsabbiegespur aus der Possehlstraße mit überörtlicher Erschließungsfunktion.

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.

Das Grundstück für die Verwaltung wurde hinsichtlich der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in 3 Flächen eingeteilt:

- Auf der Fläche zwischen dem Berliner Platz und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung war aus städtebaulichen und

verkehrstechnischen Gründen die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen auszuschließen.

Die unmittelbar angrenzende Kreuzung Berliner Platz verbietet die Zulässigkeit von Zu- und Ausfahrten in diesem Bereich des Verwaltungsgrundstücks. Mitbestimmend für den Ausschluß von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen auf dieser Fläche war auch die städtebauliche (architektonische Gestaltung) Bedeutung des Berliner Platzes in seiner Gesamtheit. Die Anhäufung von abgestellten Pkw's würde den Berliner Platz verunstalten.

- Auf der Fläche, auf der nur Tiefgaragen zulässig sind, wurde ebenfalls die Errichtung von Stellplätzen und überirdischen Garagen ausgeschlossen. Auch hier war großer Wert auf die städtebauliche Bedeutung des Berliner Platzes zu legen, die nicht durch abgestellte Pkw's gestört werden sollte.
- Auf der Fläche zwischen dem Grundstück der Feuerwehr und der Fläche, auf der nur Tiefgaragen zulässig sind, sind alle Arten der Unterbringung von Pkw's zulässig. Diese Flächen liegen soweit vom Berliner Platz entfernt, daß eine Beeinträchtigung durch parkende Autos nicht gegeben ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden 96 Stellplätze festgesetzt. Das sind etwa 33 % der erforderlichen Stellplätze, die im Geltungsbereich auf den einzelnen Grundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

6.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

6.4.1 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.5 Alleebäume

An der Planstraße Nr. 530 und an der Geniner Straße wurden Alleebäume festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus zweierlei Gründen getroffen:

1. Durch den geplanten Umbau des Berliner Platzes fallen vier Linden, die nach der Baumschutzverordnung der Hansestadt Lübeck vom 09.06.1978 unter Schutz stehen. Für diese Bäume ist gem. § 8 Abs. 3 LPflegG ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Unter dieser Voraussetzung hatte die Untere Landschaftspflegebehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben.

2. Darüber hinaus war eine gesunde Umwelt zu sichern sowie das Ortsbild - Berliner Platz - zum Wohle Aller zu beleben.

6.6 Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden Baugrenzen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze des außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an der Straße bei der Gasanstalt liegenden GE-Gebietes in einem Abstand von 6 m festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, weil zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine endgültige Planung für die Feuerwehrrache noch nicht bestand. Hinsichtlich des Immissionsschutzes erwachsen aus dieser Festsetzung weder für die angrenzenden Gewerbebetriebe noch für die Feuerwehr Nachteile.

6.7 Umweltschutz

Für die Gemeinbedarfsflächen wurden nur solche Nutzungen festgesetzt, die auch in angrenzenden Gebieten zulässig sind. Nach § 8 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Dasselbe gilt für das Feuerwehrgrundstück. Wenn die Feuerwehr auch nicht ausdrücklich in der BauNVO aufgeführt ist, ist sie doch hinsichtlich ihrer Emissionen in die Kategorie nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe einzuordnen.

Nach der Vornorm DIN 18005 für Schallschutzmaßnahmen ist in Gewerbegebieten ein Dauerschallpegel von 65 dB (A) (Außenwert) am Tage und 50 dB (A) (Außenwert) in der Nacht zulässig. Durch entsprechende Mauerwerks- und Fensterkonstruktionen sind die Dauerschallpegel in den Büro- und Verwaltungsräumen zu vermindern.

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 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, daß folgende Maßnahmen alsbald getroffen werden; hierbei entstehen der Stadt folgende überschlägig ermittelten Kosten:

a) Grunderwerb	nicht erforderlich
b) für den Ausbau der Planstraße 530 einschließlich Beleuchtung	ca. 900.000,-- DM
c) für den Einbau der Schmutzwasser- leitung in die Planstraße 530	ca. 70.000,-- DM
d) für den Einbau der Regenwasser- leitung in die Planstraße 530	ca. 110.000,-- DM
e) für die Errichtung der Trafostation	ca. 133.000,-- DM
	<hr/>
insgesamt	ca. 1.213.000,-- 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.

Als Folgekosten für die Verstärkung der Regenwasserflut in der Straße Bei der Gasanstalt sind zusätzlich 870.000,-- DM zu veranschlagen.

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.

61 - Stadtplanungsamt
Lübeck, den 01.10.81
Cl/H.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag


Schmidt


Dr. Stützer

