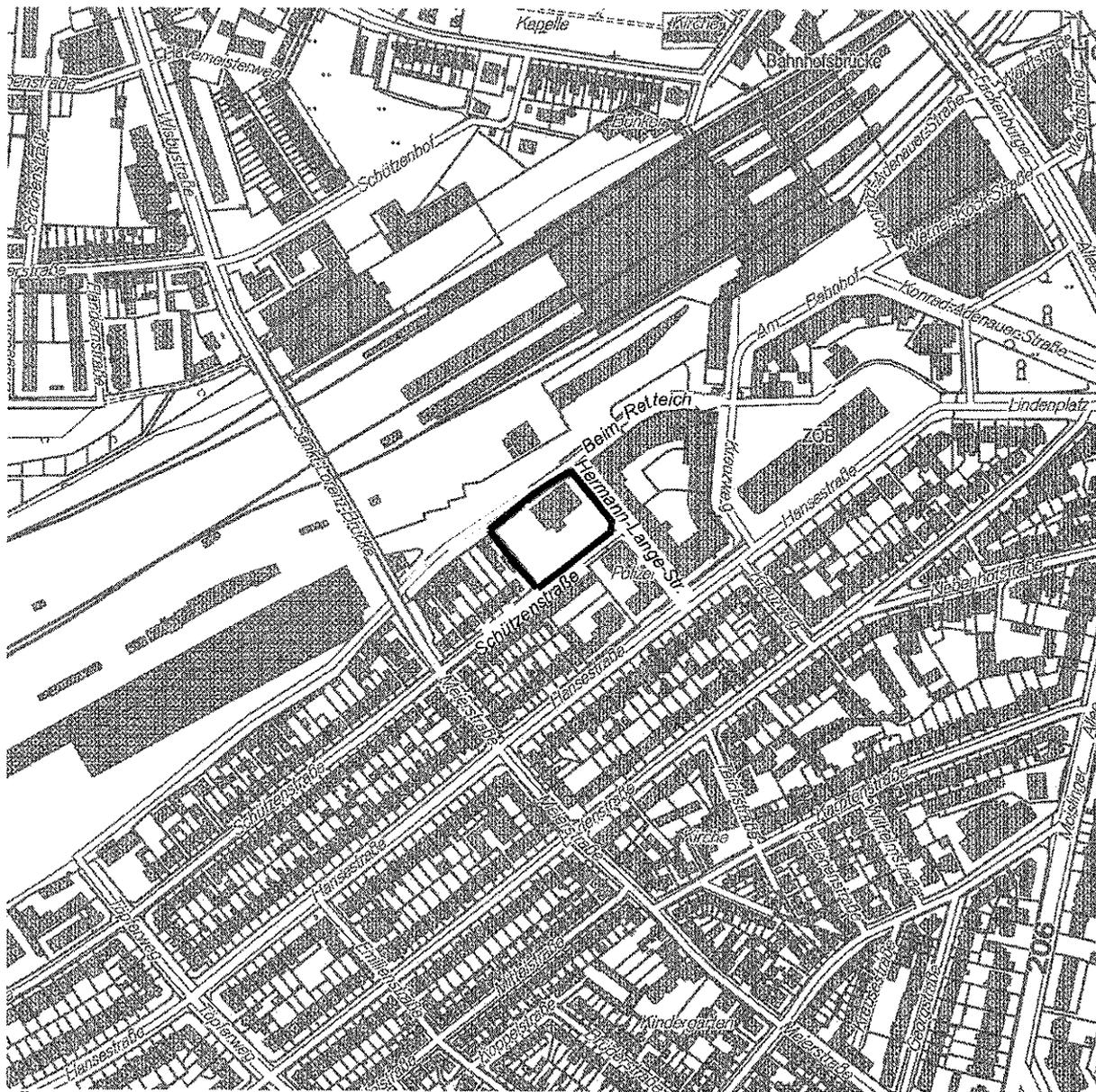


BEGRÜNDUNG
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan 03.58.00 – Bahnhofsvorplatz / ZOB / Teilbereich II /
Schützenstraße

Ausfertigung



Übersichtsplan ca. M. 1:5000

Inhalt

1. Städtebauliche Vergleichswerte	3
2. Plangebiet	3
3. Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2 Bisherige Festsetzungen	3
3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen	4
3.4 UNESCO-Welterbe	4
4. Planungsgrundsätze	4
5. Inhalt der Planung	5
5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	5
5.2 Gestaltung	5
5.2.1 Hochbau	5
5.2.2 Grün- und Freiflächen	6
5.3 Erschließung	6
5.4 Parkplätze, Stellplätze und Garagen	6
5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	6
5.6. Umweltschutz	7
5.6.1 Eingriff in Natur und Landschaft	7
5.6.2 Altlasten	7
5.6.3 Kampfmittel	7
5.6.4 Hochwasserschutz	7
5.6.5 Immissionen	7
5.7 Nachhaltigkeit	8
6. Kosten und Finanzierung	9
7. Anlagen	9

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet
Allgemeines Wohngebiet 3.554 m²

1.2 Wohnungen

in Reihenhäusern (sog. „Townhouses“)
im Geschosswohnungsbau ca. 8
ca. 46

1.3 Stellplätze

im Sockelgeschoss (54x0,7) ca. 38

1.4 Einwohner

im Durchschnitt 2,1 Einwohner / Wohneinheit ca. 113

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nordwestlich der Schützenstraße und erstreckt sich bis zu den ehemaligen Flächen der Deutschen Bahn AG.

Darüber hinaus wird das Plangebiet begrenzt:

- nordöstlich durch die Hermann-Lange-Straße,
- südwestlich durch die Grundstücksgrenze zum Grundstück Schützenstraße 20.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd, Gemarkung Lübeck St. Lorenz, Flur 15. Er umfasst die Flurstücke 301, 305, 1299/238, 306, 308, 302 und 240/10.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt hinter dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zurück, da für ein Grundstück das Planungserfordernis entfallen ist.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Planinhalte des Bebauungsplanes, Teilbereich I, sind realisiert.

Die Schützenstraße wurde verlegt, die Straße „Beim Retteich“ endgültig hergestellt und die Hermann-Lange-Straße gebaut.

Der Blockrand Hansestraße / Kreuzweg / Beim Retteich / Hermann-Lange-Straße wurde geschlossen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 03.60.00 – Bahnhofsviertel – (Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen). Als einfacher Bebauungsplan hat er lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt, hier Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Alles Weitere war nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Text, Teil B, enthält einen Hinweis, dass die Festsetzungen der Teilbereiche I und II des B-Planes 03.58.00 an die Stelle der bisherigen des B-Plans 03.60.00 – Bahnhofsviertel- treten.

3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Gemischte Baufläche“ dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und trat am 08.10.1990 in Kraft.

3.4 UNESCO-Welterbe

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone, die Bestandteil des beschlossenen Managementplanes zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ist. Innerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit dem Welterbe, insbesondere hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und dem Maß der baulichen Nutzung zu überprüfen.

4. Planungsgrundsätze

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Teilbereich II kann die 1991 begonnene Bauleitplanung fortgeführt werden. Die seinerzeit strittige Durchführung der Altlastenuntersuchung und die Kostenübernahme sind nunmehr erfolgt. Dadurch steht das Grundstück als Teilbereich II heute für eine Überplanung zur Verfügung. An diesem integrierten Standort in Innenstadtnähe soll hochwertiger Wohnungsbau entstehen, der den anhaltenden Trend „Zurück in die Stadt“ unterstützt.

Der Bebauungsplan ermöglicht unmittelbar bevorstehende Investitionen, bereitet die Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen vor, dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Durch die Revitalisierung von Flächen innerhalb bebauter Bereiche in zentraler Lage wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1 a, Abs 2, Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Die technische und soziale Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung und wird dadurch wirtschaftlicher.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen. Von der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, vom Umweltbericht gemäß

§ 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbehrlich.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die auf dem Grundstück vorhandene Brandruine wird abgeräumt.

Die Wohnbebauung schließt den Blockrand, sodass ein Quartiershof entsteht.

Die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und Fluchten werden aufgenommen. Der Block gliedert sich in 2 Bereiche und vermittelt in Kubatur, Höhenstaffelung und Materialität zwischen der kleinteiligen Bebauung entlang der Schützenstraße und den größeren Gebäuden nördlich der Hermann-Lange-Straße. In der südwestlichen Blockhälfte entstehen 3- geschossige Reihenhäuser. Daran anschließend entstehen größere 3- geschossige Gebäude mit einem Staffelgeschoss, die zur Hermann-Lange-Straße zu einem Riegel aus vier Geschossen plus Staffelgeschoss werden. Zur Straße Am Güterbahnhof sollen Geschosswohnungen in dreigeschossigen Baukörpern mit Staffelgeschoss entstehen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone, die Bestandteil des beschlossenen Managementplanes zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ist. Das Bauvorhaben befindet sich nicht innerhalb von Sichtachsen oder übersteigt die vorgelagerte Bebauung zwischen der Hermann-Lange-Straße und der Straße „Kreuzweg“. Die geplante Höhenentwicklung und die Proportionen des Bauvolumens haben keine Auswirkungen auf das Welterbe. Das Vorhaben beeinträchtigt keine schützenswerten Stadtansichten und Sichtbeziehungen.

5.2 Gestaltung

Die Auswahl der gestalterischen Festsetzungen soll der Abwehr von Verunstaltungen dienen und somit zu einer positiven Gestaltungspflege beitragen.

5.2.1 Hochbau

Der Text, Teil B, enthält gestalterische Festsetzungen um ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung zu erreichen. Die Festsetzungen sind auch erforderlich, da die zukünftige Bebauung nicht unerheblich öffentlich wirksam wird.

Vorbilder für die Festsetzungen wurden in der bestehenden nachbarschaftlichen Bebauung gefunden.

Die Festsetzung zu den Dächern ist den Grundsätzen einer nachhaltigen Stadtentwicklung geschuldet und trägt gestalterischen Anforderungen dieser sog. „fünften Fassade“ Rechnung.

Die Dachbegrünung ist festgesetzt, um die Strahlungsreflexion zu mindern und das Kleinklima zu verbessern. Sie dient der Minderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie ist auch erforderlich, weil eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich ist.

Der Nutzen einer Dachbegrünung ist auch als ökologischer Ausgleich für die versiegelten Grundstücksteile zu bewerten.

Photovoltaikanlagen und / oder Solarthermieanlagen mit Gründächern sind eine energetisch sinnvolle Ergänzung und auch gut zu kombinieren. Sie entspricht insbesondere den Zielen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG).

5.2.2 Grün- und Freiflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Text, Teil B, festgesetzt worden.

Die Realisierung der Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen ist eine deutliche Aufwertung der heutigen stadt- und freiräumlichen Situation. Es entstehen intensiv nutzbare Freiräume, die auch aus den Gebäuden heraus erlebbar sind und eine grüne Kulisse schaffen.

5.3 Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Die Erschließung von der ehemaligen Privatstraße „Am Güterbahnhof“ wird durch eine Baulast gesichert. Die Baulast ist nach Abschluss der Bauleitplanung für die ehemaligen Flächen der Bundesbahn und der dann folgenden Widmung der Straße „Am Güterbahnhof“ entbehrlich.

Die Hansestraße garantiert den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Haltestellen des ÖPNV sind in der Meierstraße vorhanden. Der ZOB und der Hauptbahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Erschließungsstandards genügen damit dem 2. Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP).

5.4 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Das zukünftige Wohngebiet ist in ein urbanes Umfeld eingebettet und hat durch die unmittelbare Nähe zum ZOB und zum Hauptbahnhof erhebliche Standortvorteile, die den Verzicht auf die Teilnahme am Individualverkehr erleichtern. Entsprechend dem § 50 Landesbauordnung (LBO) für Schl.-Holst. vom 22.Jan.2009 verzichtet die Gemeinde daher teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen und Garagen. Der Bauherr unterstützt diesen Verzicht noch dadurch, dass er einen Carsharing-Vertrag zugunsten der Bewohner abschließen will. Es bestärkt ihn auch, dass ein Großteil der bisherigen Nachfrager nach Wohnungen dem Bauherrn gegenüber bekundeten, dass sie an dem Standort auf ein eigenes Auto verzichten könnten.

Parkplätze sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Unter Ausnutzung der Topographie werden die Stellplätze oberirdisch als Garage mit einer Zufahrt von der Hermann-Lange Straße angelegt.

Da freistehende Garagen das städtebauliche Erscheinungsbild stören würden, enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Garagen.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Leitungen sind in den vorhandenen Straßen verlegt und können für den Anschluss der neuen Gebäude genutzt werden.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren zur Bebauungsaufstellung gelten gemäß § 13 a (2) 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig.

Damit ist eine Eingriff- Ausgleichbilanzierung nicht erforderlich.

5.6.2 Altlasten

Das Grundstück Schützenstraße 16 wird beim Bereich Umweltschutz nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Da es jedoch lange Jahre als Kfz- Werkstatt und Tankstelle genutzt wurde, ist eine Orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt worden. Die vorliegende Bodenuntersuchung vom 12.04.2007 hat ergeben, dass trotz dauernder Einwirkung auf die jeweiligen Schutzgüter, deren normale Lebens- und Leistungsqualität nicht negativ beeinflusst wurden

Lediglich die Kleinbohrung BS 5 (Benzinabscheider, Lage im B-Plan) hält die Kriterien der LAGA – Klasse Z 2 nicht ein. Daher enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung, die das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung widerspiegelt.

Das seinerzeitige Nachbargrundstück Schützenstraße 18 ist mit dem Grundstück Schützenstraße 16 verschmolzen worden.

Auf der Grundlage des Untersuchungsumfanges für dieses Grundstück ergaben sich keine Hinweise auf eine Verunreinigung und eine damit verbundene Gefährdung relevanter Schutzgüter.

Der Verkäufer hat mit dem Käufer eine Kostenübernahme der Altlastenbeseitigung vereinbart.

5.6.3 Kampfmittel

Nach visueller Überprüfung alliierter Kriegsluftbilder sind im näheren Umfeld des Grundstückes keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bomben) erkennbar. Der Text, Teil B, enthält einen Hinweis, wie verfahren werden soll, wenn bei durchzuführenden Arbeiten dennoch einzelne Munitionsreste gefunden werden sollten.

Mit Schreiben vom 18.02.2011 hat der Kampfmittelräumdienst bestätigt, dass keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

5.6.4 Hochwasserschutz

Die Siedeckelhöhen in den umliegenden Straßen liegen auf einer Höhe von über 8 m über NHN.

Das Ausbreitungshochwasser der Trave erreicht 3,87 m über NHN. Somit liegen die Bauflächen außerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind nicht erforderlich.

5.6.5 Immissionen

Das Plangebiet grenzt im Norden an die ehemaligen Flächen der Deutschen Bahn AG und dahinter an die Gleisanlagen der Bahnverbindungen nach Hamburg, Lüne-

burg, Kiel, Travemünde, Puttgarten und Bad Kleinen. Hinzu kommen maßgebliche Lärmbelastungen durch Verkehre auf den umliegenden Straßen.

Im Sinne einer lärmoptimierten städtebaulichen Planung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts anzustreben.

Aus Sicht des Schallschutzes handelt es sich bei den Orientierungswerten nicht um Grenzwerte. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Die planende Gemeinde verfügt daher über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm.

Nach geltender Rechtsauffassung (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 16. Dezember 1996 – 3 S 356/95, veröffentlicht in Ule/Laubinger, § 41 Nr.33 und Nr. 64) ist die Grenze bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erreicht.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze des Ermessensspielraumes herangezogen. Reine Wohngebiete (WR) und allgemeine Wohngebiete (WA) 59 dB(A) für den Tag und 49 dB(A) für die Nacht.

Die schalltechnische Untersuchung vom 16. November 2011 hat ergeben, dass die Geräuschbelastung geschossweise zunimmt. Die Orientierungswerte der DIN 18009 können nur tags und nur an den lärmabgewandten Seiten eingehalten werden.

Beurteilungspegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts wurden im Plangebiet nicht ermittelt, sodass die Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Belastung nicht erreicht wird.

Die Abwägung zugunsten des Wohnstandortes ist aufgrund seiner innenstadtnahen Lagegunst, auch im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, und guter Erschließung durch Bus, Bahn und Auto gerechtfertigt.

Es werden brach gefallene Flächen wieder nutzbar gemacht und die Bevölkerung mit Wohnraum versorgt. Die Hansestadt Lübeck kann den seit Langem anhaltenden Trend „Zurück in die Stadt“ unterstützen, insbesondere ist die Nachfrage nach innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Flächen größer als das Angebot. Die technische und soziale Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung und wird dadurch wirtschaftlicher.

Die Empfehlungen zum Schallschutz aus der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung vom 16. November 2011 werden Bestandteil des Textes, Teil B.

Die nicht mehr benötigten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes zwischen Plangebiet und Gleisen sollen mittel- bis langfristig ebenfalls neu bebaut werden. Die Bebauung wirkt dann als aktiver Schallschutz. Damit geht eine deutliche Lärmminde- rung für das Plangebiet einher.

5.7 Nachhaltigkeit

Bei der Erschließung von Baugebieten ist die Planung nach den Gesichtspunkten der Energieeinsparung und nach den Belangen des Klimaschutzes zu optimieren. Aufgabe der Bauleitplanung ist es hierbei, durch Entwurf und planungsrechtliche Festsetzungen den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern. Durch die Festsetzungen sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen, um energiesparende Bauweisen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung: Das Plangebiet nutzt die vorhandene äußere Erschließung

und liegt in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt mit ihren oberzentralen Einrichtungen. Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung. Indem diese Fläche für eine Bebauung bereit gestellt wird, wird die Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich mit den damit üblicherweise verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrserzeugung, Neuversiegelung, Infrastrukturkosten) reduziert.

Durch die Revitalisierung der Flächen wird insbesondere der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1 a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der städtebauliche Entwurf folgt den Grundsätzen einer sparsamen Erschließung und einer kompakten Bebauung. Danach werden die Versiegelung und die Inanspruchnahme von Grund und Boden minimiert.

Der Text, Teil B, enthält keine Festsetzungen zum Ausschluss genehmigungs- und anzeigefreier Vorhaben nach § 69 LBO für Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009, wie Solaranlagen, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, sodass deren Anlage ohne weiteres möglich ist.

Die gesetzlichen Vorschriften zu energetischen Standards und der Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten wurden in den letzten Jahren erheblich verschärft. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

6. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten.

Die Kosten für die Beseitigung der Altlast sind auf 71.500,-- € + Mwst. gedeckelt.

Die Kosten werden bei der Vermarktung durch die KWL mit dem Grundstückspreis verrechnet.

7. Anlagen

Übersichtsplan

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 30. August 1979 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.58.00 Bahnhofsvorplatz / ZOB gefasst und für den Teilbereich II zur Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB am 27. Juni 2011 ergänzt.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB

Die Bürger konnten sich in der Zeit vom 01.08. 2011 bis einschließlich 12.08. 2011 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

Die Bürger haben sich zur Planung nicht geäußert.

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. November 2011 gebeten bis zum 05. Dezember 2011 eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Anregungen redaktionell übernommen.

Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 29.11.2012 als Satzung beschlossen.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S.619)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

8.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Erstellung eines Asbest- und Schadstoffkatasters vom 18. April 2007 durch das Hanseatische Umweltkontor GmbH, Sophienstr. 19-21, 23560 Lübeck,

- Schalltechnische Untersuchung vom 30. September 2011 durch das Lärmkontor GmbH, Altonaer Poststr, 13 b, 22767 Hamburg



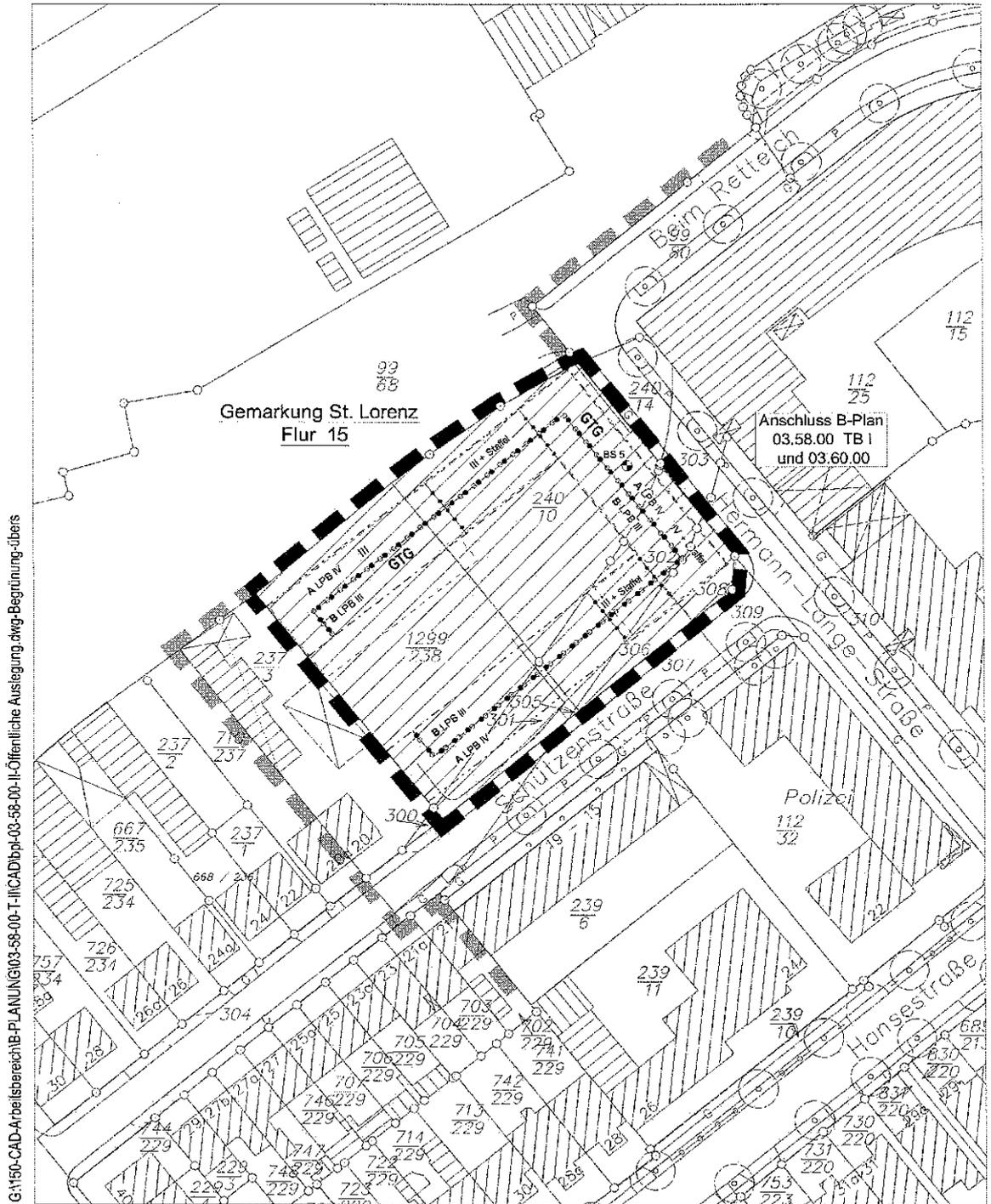
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Karsten Schröder
Bereichsleiter

7. Übersichtsplan



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\G03-58-00-T-II\CAD\Bpl-03-58-00-II-Öffentliche Ausgestaltung.dwg-Begründung-Übers

ZEICHENERKLÄRUNG

	Allgemeine Wohngebiete		Baulinie
	Zahl der Vollgeschosse		Baugrenze
	Anschl. B-Plan		Abgrenzung unterschied. Nutzung
	Grenze des Bebauungsplanes		Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
			Gemeinschaftstiefgarage



M. 1 : 1000