

BEGRÜNDUNG

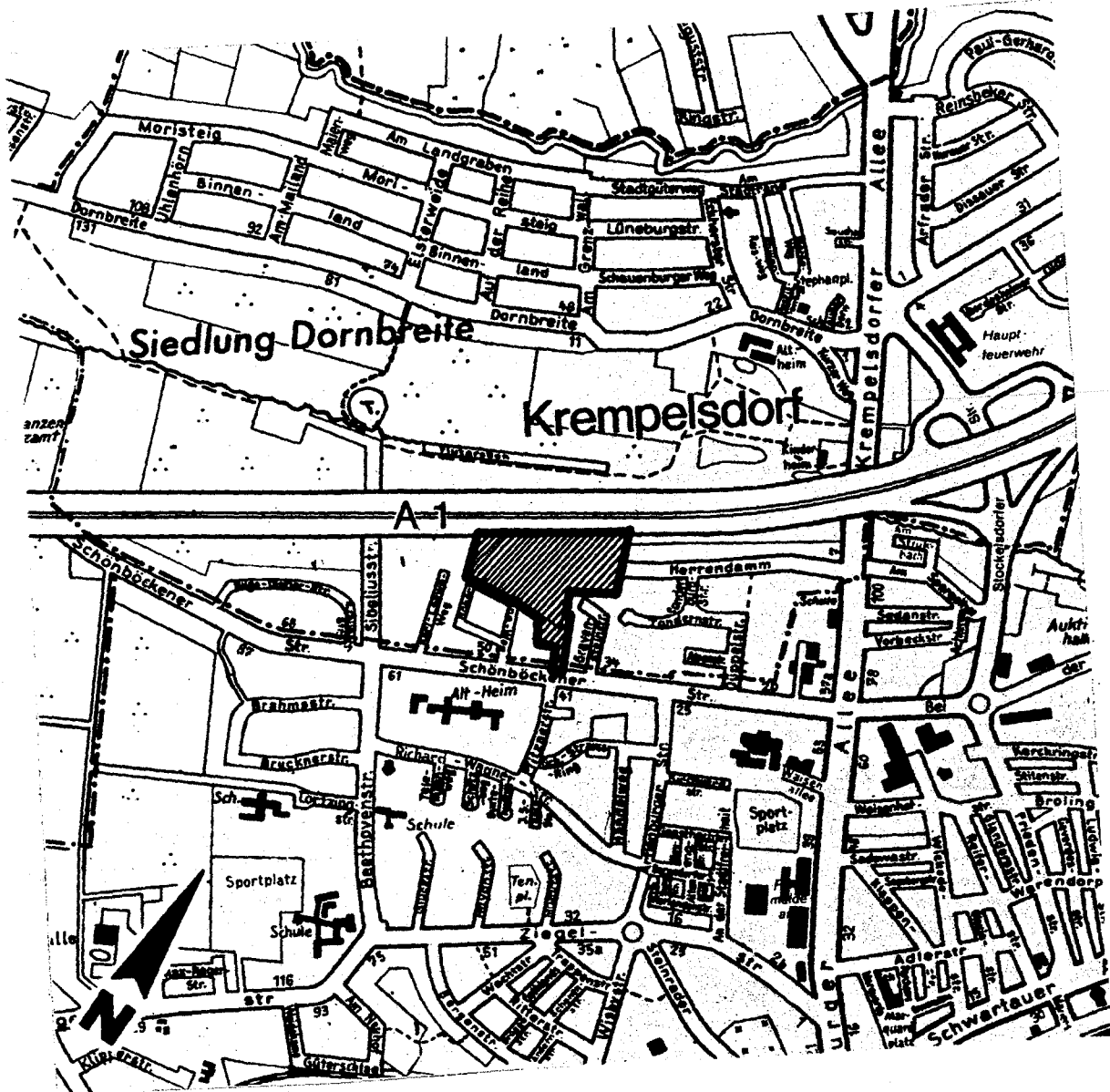
§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan 04.11.00 - Herrendamm (ehem. Gärtnerei)

Fassung vom 03. Januar 1994

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 15 000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	4,9760	ha
Gewerbegebiete	3,7780	ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,5000	ha
Fläche für den Gemeinbedarf	0,3000	ha
Verkehrsflächen	0,3980	ha

1.2 Stellplätze

öffentliche Parkplätze	ca. 40
	ca. 20

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung Krempelsdorf, Flur 3 mit den Flurstücken 7/157; 7/238; 7/4; 41/1; 6/1 tlw.; 6/3 tlw. Gemarkung Krempelsdorf, Flur 4 mit den Flurstücken 47/6; 47/4; 789/67; 47/138 tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bundesautobahn E 4 (A 1). Im Südosten besteht eine Reihenhaussiedlung aus den 60er Jahren. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die 50er Jahre Reihenhausbauung Robert-Schumann-Weg/Karl-Löwe-Weg. Bindeglied dieser beiden Siedlungsgebiete ist ein 5 - 7-geschossiger Bau an der Schönböckener Straße. Die im städtischen Besitz befindlichen Flächen wurden als Baumschule und städtische Gärtnerei genutzt. Die Baumschule hat aufgegeben, deshalb ist die Fläche von der Größe her als Gärtnerei nicht mehr zu bewirtschaften. Sie wurde zwischenzeitlich in die Friedhofsallee verlagert.

Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind in den angrenzenden Gebieten in ausreichendem Umfang vorhanden.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes bestehen teilweise Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 04.04. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklung 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 wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt sowie seiner 8. Änderung vom, entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung
Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein "lärmeingeschränktes" Gewerbegebiet zu schaffen. Eine Teilfläche wird voraussichtlich für die Verlagerung öffentlicher Einrichtungen (Lagerhalle/-platz für das Amt für Verkehrsanlagen) benötigt. Die Verlagerung ermöglicht die geordnete städtebauliche Entwicklung in einem anderen Bereich der Stadt. Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Bauliche Fassung des Straßenraumes durch ein- bis zweigeschossige gewerblich genutzte Hochbauten.
- Beschränkung der Emissionen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete und der Vorbelastung durch die Bundesautobahn.
- Grünstreifen als Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung und zur inneren Durchgrünung des Gebietes.
- Keine lärmintensive Freiflächennutzungen.
- Erschließung durch die verlängerte Straße "Herrendamm".
- Von der vorhandenen Wohnnutzung abgewandte Anordnung der erforderlichen Stellplätze.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung
Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll ein durch "Grün" gegliedertes Gewerbegebiet entstehen.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Damit soll dem städtebaulichen Ziel der Bereitstellung von Gewerbeflächen in Autobahnnähe Rechnung getragen werden. Vergnügungsstätten sind auf diesen Standortvorteil nicht angewiesen.

In fußläufiger Verbindung zur Schönböckener Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier ist eine Kindertagesstätte geplant. Sie gehört zur Ausstattung von Wohngebieten. Der Stadtteil ist mit dieser Infrastruktureinrichtung unterversorgt. Sie ist in diesem Bereich festgesetzt, da diese Fläche von den angrenzenden Wohngebieten aus gut erreichbar ist.

5.2 Erschließung
Die äußere Erschließung ist über die Straße Herrendamm gesichert, der auch den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt durch die vorhandene Grundstückszufahrt von der Schönböckener Straße.

Die Erschließung über den vorhandenen Robert-Schumann-Weg ist z.Zt. nicht möglich, da es sich z.Zt. noch um private Erschließungsflächen handelt. Darüberhinaus ist eine fahrverkehrliche Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes durch das vorhandene kleinteilige Wohngebiet aufgrund der engen Straßenverhältnisse und der damit verbundenen Immissionsbelastung für die vorhandene Wohnnutzung nicht vertretbar. Da sich die Haltestellen des ÖPNV in der Schönböckener Straße befinden, setzt der Bebauungsplan einen öffentlichen Fußweg zwischen der neuen Planstraße und der privaten Verkehrsfläche fest. Damit ist die Option gegeben, das Gewerbegebiet von hier aus fußläufig zu erreichen, wenn die private Erschließungsanlage an die Hansestadt Lübeck übergeben werden sollte. Durch Verhandlungen mit der Eigentümergemeinschaft über eine Mitbenutzbarkeit der privaten Verkehrsflächen soll eine vorzeitige öffentliche Fußgängernutzung erreicht werden. Bei der Planstraße 623 handelt es sich um eine erschließungsbeitragsfähige Anlage.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

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 Beschäftigungszahl wird für das ca. 4 ha große Gewerbegebiet (netto) und unter der Annahme von ca. 30 Beschäftigten/ha Gewerbefläche (vgl. Erläuterung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck) überschläglich auf ca. 120 Beschäftigte geschätzt. Bei einem Stellplatzansatz von 1 St./3 Beschäftigte gemäß Stellplatzlerlaß ergibt sich ein geschätzter Stellplatzbedarf von ca. 40 Stellplätzen. Der daraus resultierende Parkplatzbedarf (ca. 30%) wird innerhalb der Straßenverkehrsfläche untergebracht.

Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

5.4 Grün- und Freiflächen

Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden. Die Zielvorstellungen sind - soweit bauleitplanerisch relevant - in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Der GOP ist als Anlage I Teil dieser Begründung.

Das geplante Gewerbegebiet ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Er ist dem Bundesnaturschutzgesetz entsprechend auszugleichen. Der GOP enthält Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Ein Teilausgleich kann innerhalb des B-Plangebietes durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erreicht werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf - ca. 1,4 ha Fläche, die einer extensiven Nutzung zugeführt werden - für die Inanspruchnahme der städtischen Gärtnergrundstücke kann in unmittelbarer Nähe auf verfügbaren stadteigenen Flächen im Bereich des Flutgrabens nördlich der BAB realisiert werden. Die bisher intensiv genutzten Weideflächen werden einer extensiveren Nutzung zugeführt. Insgesamt kann damit ein angemessener Ausgleich - verbunden mit einer Aufwertung des angrenzenden, überörtlichen Grünzugs im Bereich des

Flutgrabens nördlich der BAB - erreicht werden.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen Herrendamm und Schönböckener Straße sind alle Versorgungsleitungen vorhanden. Das Entsorgungssystem besteht aus Mischwasserleitungen, die tlw. stark überlastet sind. Um das B-Plan-Gebiet wassertechnisch zu entsorgen, werden in öffentlichen Verkehrsflächen Schmutz- und Regenwasserleitungen verlegt. Die Energieversorgung erfolgt konventionell mit E und Gas, da der niedrige Flächenwärmebedarf innerhalb des Bebauungsplangebietes den Anschluß an ein Fernwärmenetz unwirtschaftlich macht.

Das Schmutzwasser aus dem B-Plan-Gebiet wird in das angrenzende Entwässerungsnetz eingeleitet. Die Regenwasserentsorgung der Fläche für den Gemeinbedarf muß z.Zt. auf dem Grundstück selbst durch geeignete Maßnahmen erfolgen, um das vorhandene Abwassernetz nicht zusätzlich zu belasten. Die Ableitung des Regenwassers aus den gewerblichen Flächen erfolgt über ein Behandlungs- und Versickerungsbecken.

5.6 Umweltschutz, besondere Vorkehrungen

Das Plangebiet leidet unter einer erheblichen Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Autobahn. Die Emissionspegel liegen bis zu 81/76 dB (A) tags/nachts. Grundlage ist die Lärmuntersuchung des Büros Masuch u. Olbrich vom 03. Mai 1991.

Die vorhandene Lärmschutzeinrichtung (Kombination Wall/Wand h = 5,40) senkt die Emissionspegel in 40 m Abstand auf 67/63 dB (A) tags/nachts. Die Planungsrichtwerte für das Gewerbegebiet (GE-Gebiet) betragen entsprechend DIN 18005 (Mai 1987):

65/55 dB (A) tags/nachts.

Sie werden im GE³-Gebiet nördlich der Planstraße 623 überschritten. Die Nutzungsintensivierung bereits gewerblich genutzter Flächen für Baumaßnahmen (Flächen-Recycling - kein Flächenverbrauch in freier Landschaft) sowie die Vorbelastung, rechtfertigt ein Überschreiten der Orientierungswerte. Die Überschreitung wird durch Festsetzungen für Gebäude ausgeglichen, die im Text Teil B getroffenen werden.

In den GE-Gebieten südlich der Planstraße 623 werden die Orientierungswerte aufgrund der Pegelabnahme durch Entfernung gemäß Bild 19, DIN 18005 eingehalten.

Die Berücksichtigung der an das GE-Gebiet angrenzenden Wohngebiete macht die Festlegung reduzierter flächenbezogener Schalleistungspegel erforderlich.

Die Planungsrichtwerte für angrenzende Wohngebiete betragen entsprechend DIN 18005 (Mai 1987):

55/40 dB (A) tags/nachts.

Nach der vorliegenden Lärmberechnung (s. Anlage II der Begründung) werden diese Orientierungswerte durch die Festlegung der reduzierten Schalleistungspegel im Text Teil B eingehalten bzw. ist damit sichergestellt,

daß die bereits erheblich vorbelastete Lärmsituation (Nähe BAB) in den angrenzenden Wohngebieten nicht weiter verschärft wird.

Die Festlegung der Schalleistungspegel bedeutet, daß lärmintensive Nutzungen mit Außenwirkung insbesondere nachts ausgeschlossen sind. Im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren im Geltungsbereich des B-Planes sind Nachweise zur Einhaltung der Schalleistungspegel-Begrenzung zu führen. Dabei ist zu gewährleisten, daß die immissionswirksamen Anteile der dem Grundstück zuzuordnenden Gesamt-Schalleistungen - tags und nachts - Werte nicht überschreiten, die sich aus den festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln und der jeweiligen Gesamt-Grundstücksfläche durch Ausbreitungsberechnung herleiten lassen. Abschirmungen durch Baulichkeiten auf fremden Grundstücken dürfen bei den Nachweisen nicht lärmindernd in Ansatz gebracht werden.

Die höhere Verkehrsbelastung der Straße Herrendamm durch den Verkehr des GE-Gebietes erbringt eine so geringe Pegelerhöhung, daß sie für das menschliche Gehör nicht mehr feststellbar ist (s. Anlage II der Begründung).

Nach der vorliegenden Lärmberechnung für den Zufahrtbereich der Kita (Anlage III der Begründung) kann eine unzumutbare Lärmbelastung für die angrenzenden Grundstücke ausgeschlossen werden. Die Lärmberechnung belegt darüberhinaus, daß durch den Kita-bezogenen Verkehr aufgrund der Vorbelastung durch die Hauptverkehrsstraße "Schönböckener Straße" nur eine minimale Pegelerhöhung - unter 1 dB(A) - resultiert, die für das menschliche Gehör kaum noch wahrnehmbar ist. Zu berücksichtigen ist dabei auch, daß gegenüber der bisherigen Belastung durch den Zufahrtsverkehr zur städtischen Gärtnerei die zukünftige Belastung deutlich sinken wird.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) § 82 vom 24.02.1983 (GVBl. Schleswig-Holstein) Nr. 5, S. 86) enthält dieser Bebauungsplan im Text (Teil B) baugestalterische Festsetzungen.

Durch die Festsetzungen soll eine angemessene Gestaltung des für einen positiven Gesamteindruck wesentlichen Straßenraum- und Vorgartenbereiches gewährleistet werden.

6. Kosten und Finanzierung

6.1	Straßenbau, einschl. Signalisierung des Knotenpunktes Herrendamm/Fackenburger Allee	720.000,-- DM
6.2	Entwässerung	710.000,-- DM
6.3	Wasserversorgung	180.000,-- DM
6.4	Gasversorgung	170.000,-- DM
6.5	Elektrizität	223.000,-- DM

Gesamtkosten ca. 2.003.000,-- DM

Die Kosten für die Erschließung unter Pkt. 6.1 sind in den Haushalt für die Jahre 1994/95 eingestellt.

Die Finanzierung der Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck.

Die Kosten für die Entwässerung unter Pkt. 6.2 werden durch Gebühren und Anschlußbeiträge finanziert.

Für die in der Begründung (s. Pkt. 5.4) und in dem Grünordnungsplan ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanbereichs fallen keine nennenswerten Kosten an. Die stadteigenen Flächen stehen uneingeschränkt zur Verfügung (bereits entpachtet), so daß Grundstücksbeschaffungs- oder Entschädigungskosten nicht anfallen. Die vorgesehene extensive Nutzung (Brachland) kann ohne kostenwirksame Maßnahmen auf diesen Flächen realisiert werden.

7. **Übersichtsplan M. 1 : 5 000.**

Anlage

Lübeck, 03. Januar 1994
61 - Stadtplanungsamt
hdg/br/Th/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

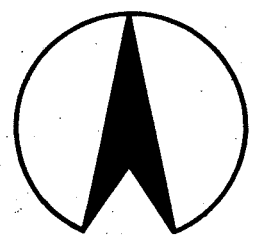
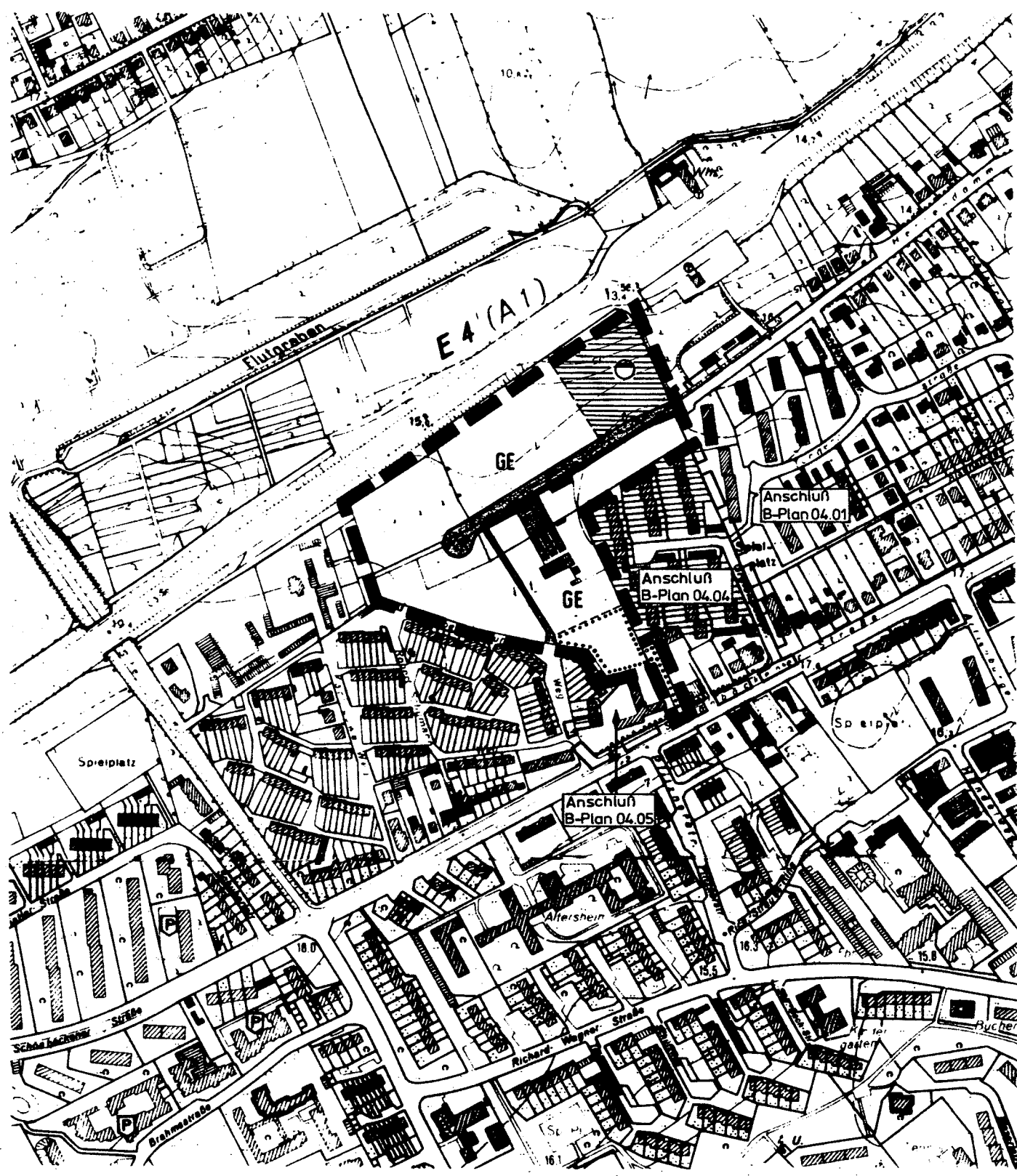
In Vertretung

Im Auftrag

Zahn
Brückner
Dr.-Ing. Zahn
Brückner



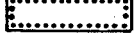

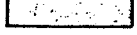



7. ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 04.11.00 - HERRENDAMM (EHEM. GÄRTNEREI) -



M.1:5000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Gewerbegebiete
-  Fläche für den Gemeinbedarf Kita
-  Fläche für Versorgungsanlagen
-  Straßenverkehrsflächen
-  Grenze d. Anchl. B.-Pläne