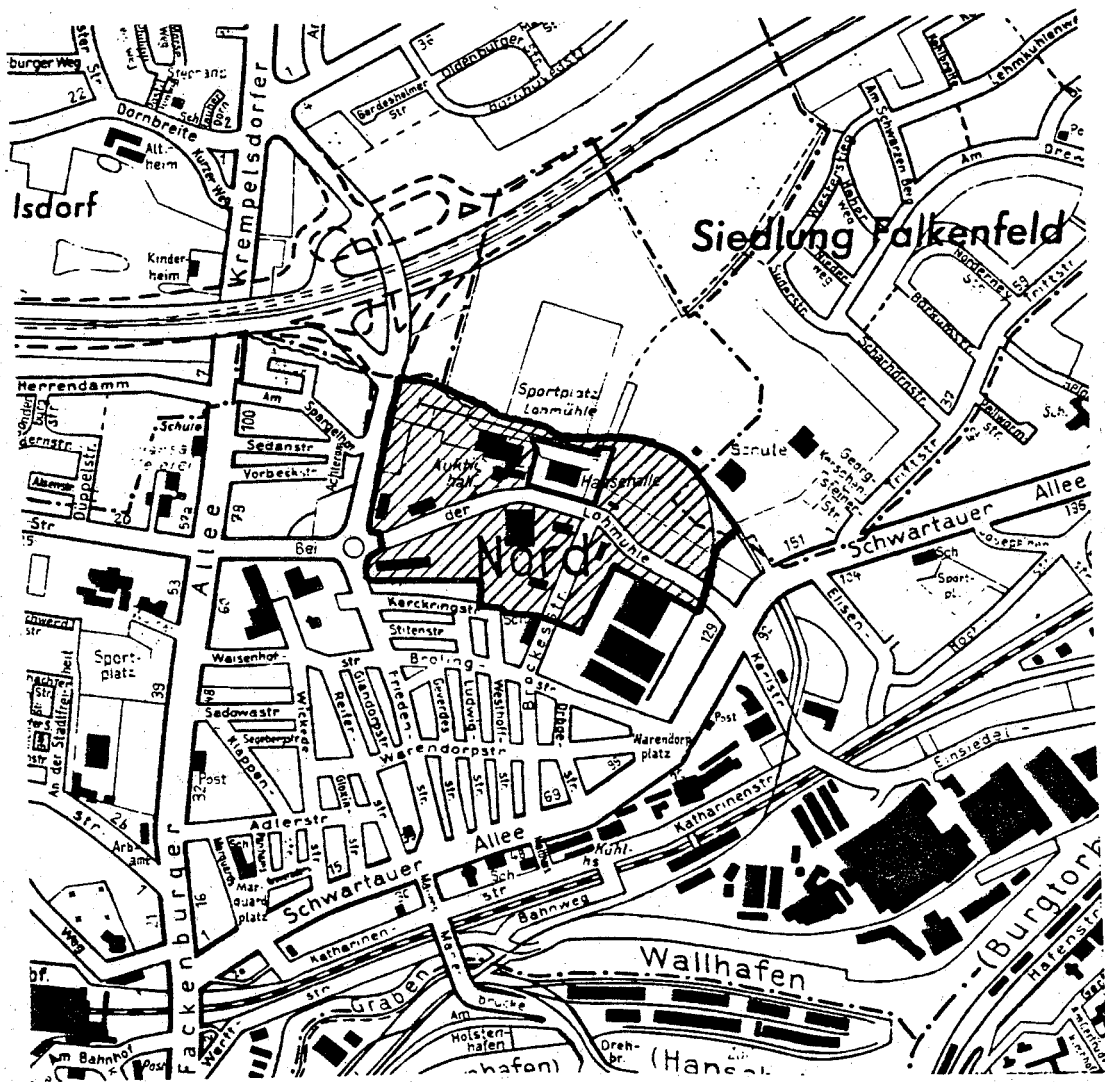


BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 04.36.04 (Neuaufstellung)
- Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -
Fassung vom 18.02.1986

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15 000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1	Flächenwerte		
	Bebauungsplangebiet	21,56	ha
	Öffentliche Grünflächen	3,77	ha
	Ver- und Entsorgungsflächen	0,01	ha
	Verkehrsflächen	2,10	ha
	Bahnanlagen	0,92	ha
	Sondergebiete	2,40	ha
	Wohngebiete	0,11	ha
	Gewerbegebiete	12,06	ha
	Gemeinbedarfsflächen	0,19	ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung, Teilbereich I, beschränkt sich gegenüber dem Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung zunächst wegen des vordringlichen Planungsbedürfnisses auf die Flächen östlich der Stockelsdorfer Straße (mit Ausnahme von Teilflächen im Bereich der Hansehalle).

Der räumliche Geltungsbereich liegt in Lübeck, Gemarkung Lübeck-St.Lorenz, Flure 4 - 6 und Gemarkung Vorwerk Flur 5. Er erfaßt folgende Grundstücke

Flur 6, Flurstücke:

100/3, 100/7, 61/32, 61/14, 67/14, 61/15, 97/2, 67/17, 97/21, 67/16 tlw., 500/112, 97/20, 97/15, 99/2, 97/22, 67/18, 97/18, 97/23, 97/24, 100/5, 105/24, 105/23, 61/5 tlw., 102/4 tlw., 105/18 tlw..

Flur 5, Flurstücke:

32/25 tlw., 85/6, 38/29, 32/24, 38/12, 38/25, 38/17, 85/8, 38/13, 38/19, 85/7, 32/26, 32/31, 79/35, 81/4, 81/5, 79/26, 37/8, 38/23, 40/5, 85/12, 79/39, 57/8, 57/9, 55/2, 45/2, 42/2, 43/3 tlw., 42/1, 45/3, 82/10, 56/3, 56/4, 82/18, 82/28, 82/29, 82/27 tlw., 105/18, 13/4.

Flur 4, Flurstücke:

13/4, 68/29, 68/32, 68/34, 68/35, 72/28, 68/33, 68/31, 68/21, 68/27, 67/12 tlw., 67/11, 68/36, 68/13, 68/23, 68/22, 68/18, 72/24, 72/23, 66/1 tlw., 72/5, 72/12, 72/30, 72/29, 72/8, 73/5, 73/6, 74/9, 76/6, 62/37 tlw., 72/3.

Vorwerk Flur 5, Flurstücke:

39/62, 230/39, 231/39, 39/72 tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Gewerbegebiete sind überwiegend bebaut. Nördlich der Straße Bei der Lohmühle, nordöstlich der Sporthalle befinden sich etwa 30 Kleingartenparzellen. Die ehemaligen Kleingärten östlich der Stockelsdorfer Straße sind geräumt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich befindlichen Flächen wurden bisher mit Ausnahme von Teilflächen nördlich der Straße Bei der Lohmühle Festsetzungen im Bebauungsplan 04.36.03 - Bei der Lohmühle - getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten anstelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Die Bebauungsplanänderung soll durchgeführt werden, um entsprechend der Zielsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft vom 21.07.1977 ..."alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine zusätzliche Ansiedlung von Verbrauchermärkten im Bereich der Hansestadt Lübeck zu verhindern ...", für diesen Planungsbereich auszuschließen und um in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der seit dem 15.09.1977 geänderten Baunutzungsverordnung eine städtebauliche Neuordnung in Anpassung an die derzeit geltenden rechtlichen Anforderungen durchzuführen. Außerdem soll die städtebauliche Ordnung der zwischen der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes 04.36.03 und den Bahnanlagen liegenden Flächen gesichert werden.

Die Ansiedlung von Einkaufszentren über 1.500 m² Geschoßfläche würde u.a. negative Auswirkungen auf die zu schützende zentrale Funktion der Innenstadt und der benachbarten Wohngebiete haben sowie zu einem unerwünschten zusätzlichen Verkehrsaufkommen führen.

In dem GE²-Gebiet wurde mit dem Ziel eines städtebaulich harmonischen Übergangs zur vorhandenen benachbarten siebengeschossigen Bebauung für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Hotelgebäude im GE³-Gebiet eine sechsgeschossige Bebauung festgesetzt.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzung der Gewerbegebiete auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 verhindert die unerwünschte Ansiedlung von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben sowie Einkaufszentren über 1.500 m² Geschoßfläche. Daneben soll durch den Ausschluß größerer Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf ein erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr zur Straße Bei der Lohmühle vermieden werden, da diese Straße als Teil der Nordtangente zukünftig noch stärker belastet sein wird.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wurde festgesetzt, um der vorhandenen Bebauung Rechnung zu tragen und um zukünftig auf unterschiedliche betriebliche Anforderungen möglichst flexibel reagieren zu können.

Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete sind die Gewerbegebiete in der Übergangszone zum Wohnen in ihrer Nutzung eingeschränkt worden. Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen tragen mit dazu bei, die Gewerbegebiete von den angrenzenden Wohngebieten und Grünflächen abzuschirmen. *)

5.2 Erschließung

Die Straßen im Plangebiet sind vorhanden. Zum Ausbau von Abbiegespuren sind die Verkehrsflächen im Bereich zur Anbindungsstraße zu den Sportflächen geringfügig erweitert worden. Die in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren festgestellten Flächen für den Ausbau der Stockelsdorfer Straße liegen bis auf eine kleine Randfläche außerhalb des Plangebietes. Der vorhandene gewidmete Weg (Flurstück 43/3) zu den Kleingärten soll im Zuge der Realisierung der Planung entwidmet werden.

Die Eintragung von Sichtdreiecken im Bereich der Kreuzung der Bahnleiße mit der Straße Bei der Lohmühle ist nicht erforderlich, da nach einer Mitteilung der Lübecker Hafengesellschaft eine Sicherung durch Posten erfolgt.

5.3 Parkplätze

Der erforderliche Bedarf an öffentlichen Parkplätzen wird durch die vorhandenen Parkplätze an der Straße Bei der Lohmühle abgedeckt.

5.4 Sport-, Spiel- und Grünflächen

Die vorhandene Kleingartenanlage soll in ihrem Bestand gesichert und erweitert werden. Es ist u.a. vorgesehen, den Hauptfußweg in Richtung Parkplatz Hansehalle zu verlängern und eine Stellplatzanlage sowie einen Lager- und Abstellplatz mit den notwendigen erschließungsmäßigen Anbindungen im nordwestlichen Bereich der Kleingartenflächen zu schaffen. Die ausgewiesenen Sportflächen runden die vorhandenen Sportflächen nördlich des Plangebietes ab.

Der ausgewiesene erschließungsbeitragsfähige Bolzplatz ist entsprechend dem F 1 - Bericht des Stadtplanungsamtes vom Dezember 1980 - Spiel- und Bolzplätze - festgesetzt worden. Er dient der Versorgung des im F 1 - Bericht dargelegten Wohnbereiches südlich des Bebauungsplangebietes. Der ausgewiesene Bolzplatz liegt am Rande der vorhandenen dichten Wohnbebauung des Stadtteils St. Lorenz Nord. Die Wohnruhe der angrenzenden Wohnbebauung wird tlw. beeinträchtigt. Die Fläche wird bereits heute entsprechend der Ausweisung genutzt. Bedenken gegen die ausgeübte Nutzung sind nicht bekannt. Die Anlage eines Lärmschutzwalles zum besseren Schutz der Wohngebiete würde die Funktionsfähigkeit der

*** Ergänzung zu 5.1**

Das Sondergebiet "Messe und Ausstellungen" ist ausgewiesen worden, um die bisherigen Nutzungen, wie Messehallen, Ausstellungshallen, Auktionshallen für Zuchtvieh, Zuchtviehställe, Hotel, Gaststätte und zugeordnete Verwaltungseinrichtungen zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Nutzungen zu geben.



- 4 a - Es folgt S. 5



ausgewiesenen Bolzplatzfläche und der öffentlichen Grünfläche stark einschränken. Im Hinblick auf fehlende Ersatzgrundstücke innerhalb der vorhandenen relativ dichten Bebauung des Stadtteils St. Lorenz und unter Berücksichtigung zumutbarer Fußwegentfernungen stellt der ausgewiesene Bolzplatz wegen seiner Randlage zu den Wohngebieten eine akzeptable Lösung dar. Im übrigen würden Lärmschutzmaßnahmen wegen der vorhandenen Vorbelastung der Wohngebiete keine Verbesserungen der Immissionssituation erbringen, die im übrigen auch nicht die Grenze zur Unverträglichkeit überschreitet.

Die vorhandenen Bäume in der Straße Bei der Lohmühle sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Falls im Zuge des Ausbaues dieser Straße Bäume beseitigt werden müssen, sind sie zu Lasten der Baumaßnahme umzupflanzen. Diese Bäume sollen in Abhängigkeit der vorhandenen Grundstückszufahrten, geplanter Abbiegespuren, der Anordnung der Beleuchtungskörper, der Sichtflächen und der Grundstücksanschlußleitungen durch weitere Bäume ergänzt werden (kombinierter Park- und Baumstreifen). Die innerhalb der Verkehrsflächen liegenden Bäume und die im Vorgartenbereich festgesetzten Bäume sollen zur besseren Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes beitragen.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

An der südlichen Plangebietsgrenze ist eine Gemengelage vorhanden. Ein optimaler Schutz der vorhandenen Wohnbebauung südlich des Plangebietes ist wegen der vorhandenen Gewerbebebauung nicht möglich. Um ein einigermaßen erträgliches Nebeneinander zu gewährleisten und die Wohngebiete vor weiteren Immissionen aus den Gewerbegebieten zu schützen, ist eine Zone von ca. 60 m Breite festgesetzt worden, in der die zulässigen Immissionsschutzwerte gemäß Vornorm DIN 18005, die für ein Mischgebiet gelten, nicht überschritten werden dürfen. In dieser mit GE 1 bezeichneten Zone sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig, deren Lärmemission den Richtwert von 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten dürfen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum von 22 bis 6 Uhr.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Infrastruktursicherung

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9 a BBauG nicht vorgesehen.

6.2 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes, soll möglichst

durch freihändigen Erwerb oder freihändige dingliche Belastung erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus der Planzeichnung und aus dem Grundstücksverzeichnis.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten (ohne Grunderwerbskosten):

a)	Herrichtung der öffentlichen Grünfläche	ca.	30.000,--	DM
b)	Herrichtung der Kleingärten	ca.	35.000,--	DM
c)	Herrichtung der Sportflächen	ca.	375.000,--	DM
d)	Herrichtung der Bolzplatzfläche	ca.	250.000,--	DM
e)	Baumpflanzungen	ca.	45.000,--	DM
		ca.	<u>735.000,--</u>	DM

Außerdem entstehen für den Ausbau der Straße Bei der Lohmühle im Rahmen der Gestaltung des Verkehrszuges Nordtangente - Autobahnanschluß 2,5 Mio DM.

Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

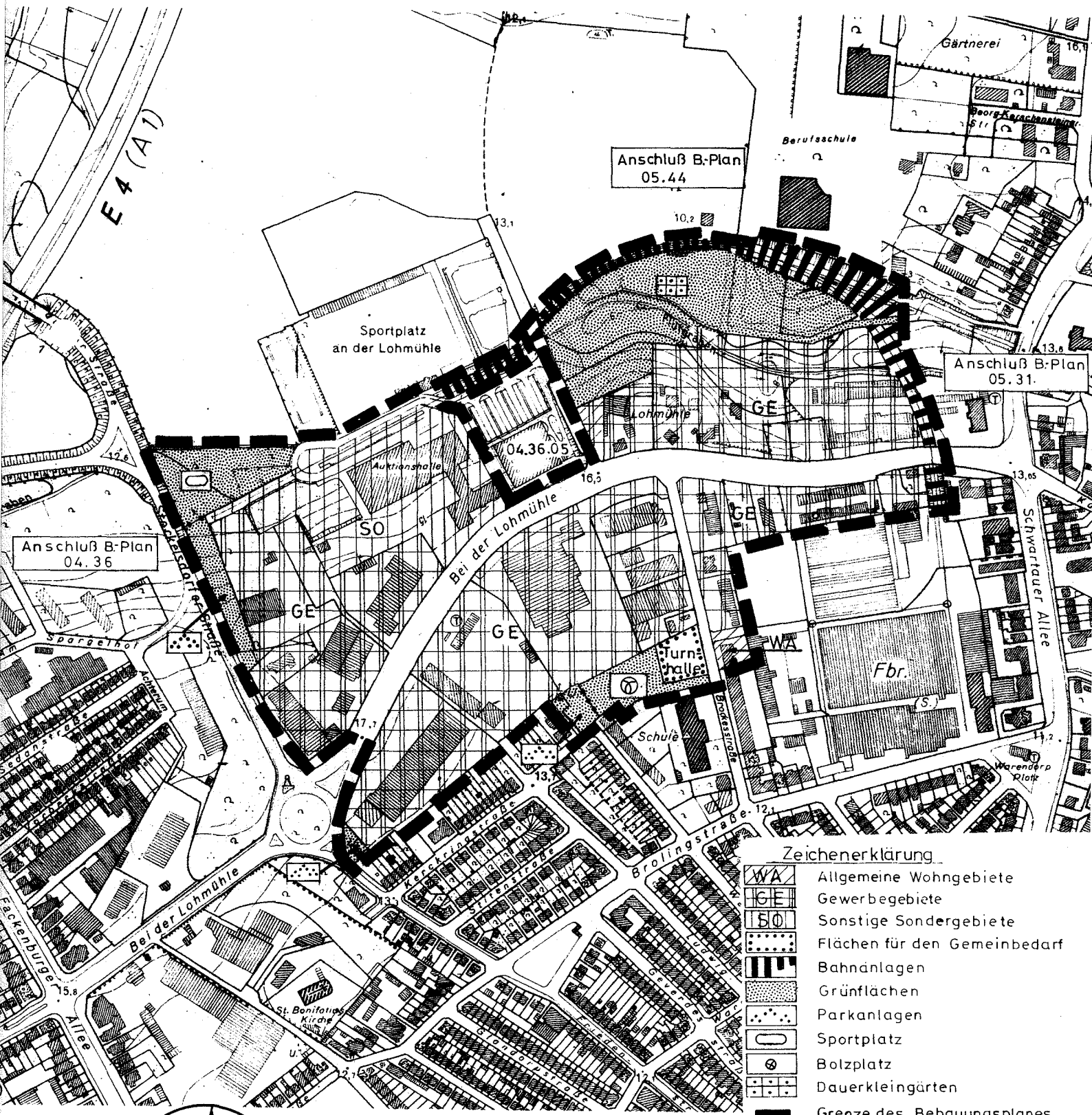
8. Übersichtsplan M. 1 : 5.000 (siehe Anlage)

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag



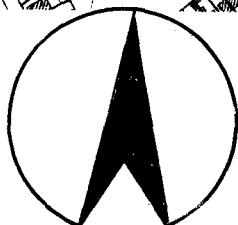
Lübeck, den 18.02.1986
61 - Stadtplanungsamt
Ol/H/S.

ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN 04.36.04 (NEUAUFSTELLUNG) — BEI DER LOHMÜHLE / STOCKELSDORFER STRASSE —



Zeichenerklärung

- | | |
|--|------------------------------|
| | Allgemeine Wohngebiete |
| | Gewerbegebiete |
| | Sonstige Sondergebiete |
| | Flächen für den Gemeinbedarf |
| | Bahnanlagen |
| | Grünflächen |
| | Parkanlagen |
| | Sportplatz |
| | Bolzplatz |
| | Dauerkleingärten |
| | Grenze des Bebauungsplanes |



M. 1:5000