

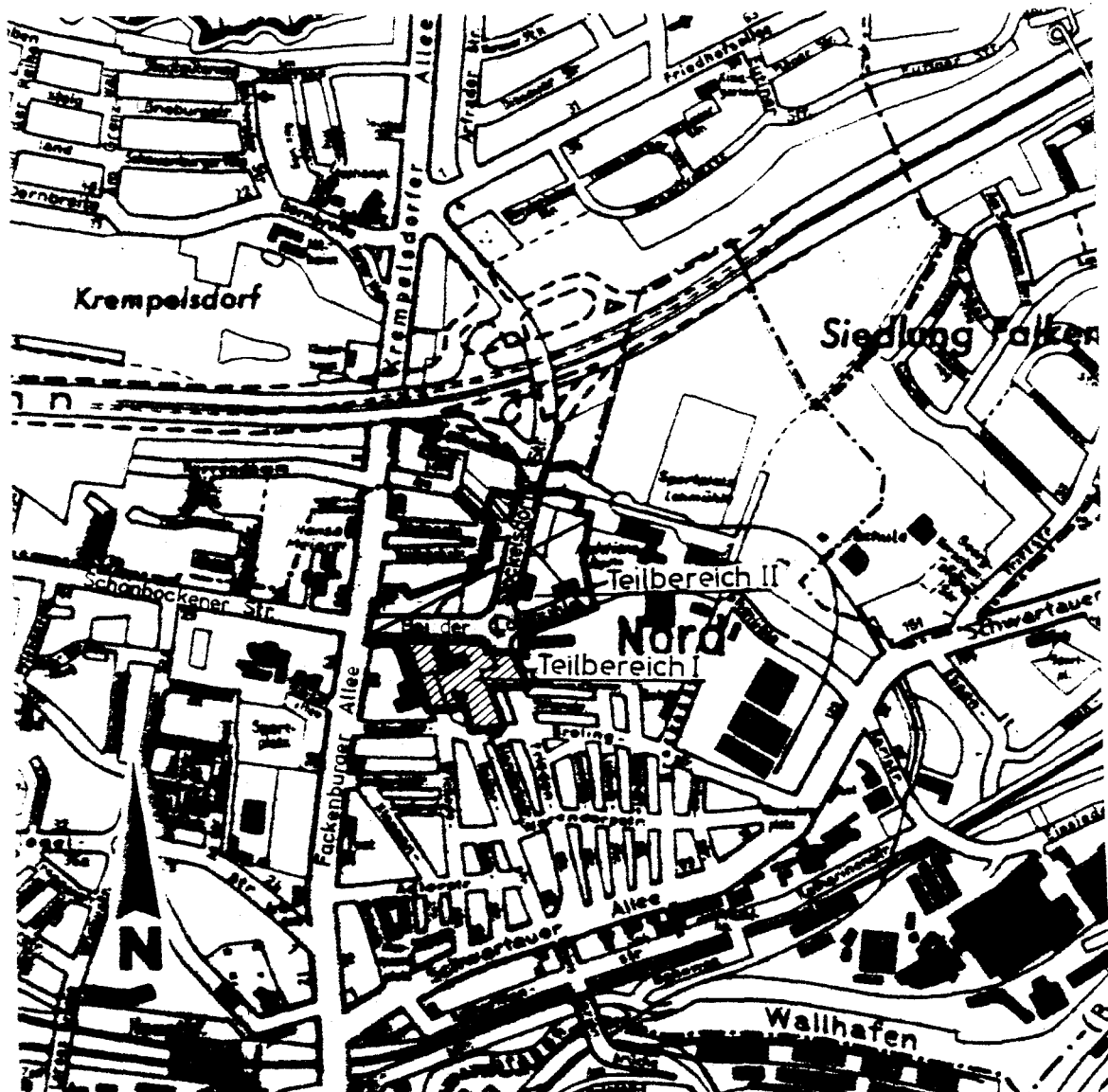
Begründung
§ 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan 04.36.05
- Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -
Teilbereich I

Fassung vom 05.02.1991

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

Bebauungsplangebiet	2,72	ha
Wohngebiete	0,16	ha
Gewerbegebiete	1,21	ha
Mischgebiete	0,53	ha
Gemeinbedarfsflächen	0,61	ha
Verkehrsflächen	0,21	ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung St. Lorenz. Er erfaßt die Flurstücke 105/6 tlw. der Flur 6, 9/5, 9/7, 11/7 tlw. und 1175/9 der Flur 4; die Grundstücke Waisenhofstraße 25-35 und die Flurstücke 2/2, 2/15, 2/17, 2/18, 2/20, 2/23, 2/24, 21/2, 21/3, 14/2, 314/1, 315/7 tlw., und 1328/13 der Flur 7.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Historische Entwicklung

Der Straßenzug "Bei der Lohmühle" ist eine alte Wegeverbindung zwischen den Chausseen nach Fackenburg und Schwartau.

Auf den Plänen von 1872 ist nördlich der Straße "Bei der Lohmühle" -beginnend an der Fackenburg Allee - ein Militärschießplatz mit Gebäudeteilen parallel zur Straße erkennbar. Ansonsten ist der Bereich durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Kurz vor der Jahrhundertwende entsteht zwischen der vorhandenen Straße "Am Spargelhof" und dem Militärschießplatz an der Straße "Bei der Lohmühle" das Wohngebiet Sedanstraße/Vorbeckstraße.

Im Katasterplan von 1910 ist ein neues Verkehrskonzept -Ausbau des Straßenzuges "Am Spargelhof" als sogenannte Ringstraße über den Lohmühlenteller hinaus -dargestellt, das allerdings nur Planung blieb und baulich nicht umgesetzt wurde.

Im Zuge des Ausbaus der ersten Reichsautobahn im Jahre 1937 als wichtigste Verkehrsader Schleswig-Holsteins wird eine Anschlußstelle in die vorhandenen Wiesen gebaut -mit Anschlußstraßen zu den Straßen "Bei der Lohmühle" (Lohmühlenkreisel) und der "Friedhofsallee/Krepfeldorfer Allee".

Nach dem vierspurigen Ausbau des Straßenzuges "Bei der Lohmühle" in den 60er Jahren und der damit verbundenen stärkeren gewerblichen und baulichen Entwicklung in diesem Bereich erfolgt genau 50 Jahre nach dem Erstausbau 1987 der weitere Ausbau der BAB-Abfahrt Lübeck-Mitte.

3.2 Heutiger Zustand

Das Erscheinungsbild dieses zentralen Eingangsbereiches zur Hansestadt Lübeck weist z.Zt. erhebliche gestalterische und städtebauliche Mängel auf. Der Straßenverlauf wird durch eine heterogene, ungeordnete Bau- und Nutzungsstruktur mit extensiv genutzten (Brach-) Flächen und einzelnen, gestalterisch unattraktiven Gewerbebauten geprägt.

Der Stadteingang und die Ausbildung eines Ortsrandes sind weder gestalterisch noch funktional erkennbar. Die Ursache hierfür ist u.a. begründet in der Bereithaltung größerer Vorbehaltsflächen für die ursprünglich vorgesehene erhebliche Vergrößerung der Verkehrsflächen und der damit verbundenen Planungsunsicherheit für die angrenzenden Grundstücke.

3.3 Bisherige Festsetzungen

Für Teile des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplan 04.36.03 und 04.36.04 getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel einer Neugestaltung des Lohmühlenplatzes wird seit vielen Jahren verfolgt. Neuere Überlegungen im Rahmen des übergeordneten Verkehrskonzeptes führten dazu, daß die Verkehrsflächen erheblich reduziert und zum Teil als Bauflächen zur Verfügung gestellt werden können. Die vorgesehene Reduzierung und Neugestaltung der Verkehrsflächen wird zum Anlaß genommen, die Grundstücke im Bereich des Lohmühlenplatzes durch eine Bebauungsplanänderung neu zu ordnen.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./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.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine straßenbegleitende gewerblich genutzte Bebauung südlich der Straße "Bei der Lohmühle" vor.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wurde festgesetzt, um einerseits auf unterschiedliche betriebliche Anforderungen hinreichend flexibel reagieren zu können bzw. andererseits eine möglichst geschlossene straßenbegleitende Randbebauung zu erreichen.

Die Beschränkung des Einzelhandels ist vorgenommen worden, um der vorhandenen und standortgerechten Ansiedlung von Betrieben des

Kraftfahrzeughandels Rechnung zu tragen, negative Auswirkungen auf sonstige Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt und in den benachbarten Wohngebieten zu vermeiden und um den Zu- und Abfahrtsverkehr zu den stark befahrenen Straßen Stockelsdorfer Straße und Bei der Lohmühle zu minimieren.

Mit der Ausweisung von Mischgebieten nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Waisenhofstraße wird einerseits dem Bestand Rechnung getragen und andererseits der Übergang zu den nördlich anschließenden Gewerbegebieten geschaffen. Die in den Mischgebieten zulässigen Gewerbebetriebe müssen auf die vorhandene Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe Rücksicht nehmen.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von der ausgebauten Straße "Bei der Lohmühle", der Verlängerung der Kerckringstraße, der Waisenhofstraße und der Wickedestraße erschlossen. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie dieses Teilbebauungsplanes ist aus der Planung zur Umgestaltung des Lohmühlenplatzes und der Anschlußstraßen entwickelt worden. Die Planung für die Umgestaltung des Lohmühlenplatzes verfolgt u.a. folgende Ziele:

- Der Kreisverkehrsplatz wird umgewandelt in einen Straßenknoten und einen Stadtplatz. Dies ist Voraussetzung für eine Signalisierung der Straßeneinmündung, der Ergänzung von straßenbegleitenden Geh- und Radwegen auf beiden Seiten der Straße "Bei der Lohmühle" und der "Stockelsdorfer Straße". Der bisher unzugängliche Kreisverkehrsplatz soll als Stadtplatz begehbar sein und mit Hilfe von Rasenflächen, gepflasterten Flächen, Mauern, Pergolen u. a. gestaltet werden.
- Die vorgesehene Unterbindung der direkten Zufahrt von der Stockelsdorfer Straße zur Friedenstraße schafft eine wirksame Verkehrsberuhigung des dortigen Wohnbereiches. Gleichzeitig werden die Verkehrsströme entsprechend dem städtischen Verkehrskonzept auf die Hauptverkehrsstraßen bzw. mittel- bis langfristig auf die Nordtangente gelenkt.

5.3 Grünflächen, Bäume

In den Gewerbegebieten sind an den Grundstücksgrenzen zu den Mischgebieten und der Gemeinbedarfsfläche Pflanzstreifen festgesetzt worden, um eine Pufferzone und räumliche Zäsur zwischen unterschiedlichen Nutzungen zu erreichen. Die vorhandenen Bäume/Baumreihen im Plangebiet sollen erhalten bleiben und ergänzt werden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind vorhanden. Die vorhandene Mischwasserkanalisation ist überlastet und darf keine zusätzliche Abwassermenge aufnehmen. Durch den Bau neuer Regenwasserleitungen wird das vorhandene Mischwassernetz mittelfristig auf ein Trennsystem umgestellt werden.

Das Amt für Land- und Wasserwirtschaft weist darauf hin, daß Regenwasser, das als Oberflächenwasser von befestigten Verkehrsflächen und Parkplätzen abfließt, langfristig gesehen soweit wie möglich, zumindest hinsichtlich der Schwimmstoffe und absetzbarer Stoffe, einer Regenwasserbehandlung unterzogen werden sollte.

5.5 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.36.05, Teilbereich II, sind im Rahmen einer Erfassung Altlasten festgestellt worden. Die Auswirkungen auf die Planung werden im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung geprüft. Da nicht auszuschließen war, daß diese belasteten Flächen sich auch auf den Teilbereich I erstrecken, wurde im Randbereich zur Straße "Bei der Lohmühle" eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Diese führte zum Ergebnis, daß die vorhandene Altlastfläche im Teilbereich I sich, soweit erkennbar, nicht auf den Teilbereich II ausdehnt. Festgestellte Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen auf Teilflächen des Teilbereichs I sollten im Zuge vom Baumaßnahmen gesondert entsorgt werden.

*) Ergänzung auf S. 3 (Rückseite)

Im Bebauungsplan ist in der Übergangzone zwischen dem Gewerbegebiet und den Mischgebieten ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Damit soll ein erträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Soziale Maßnahmen

Von der Verwirklichung der Planung ist auf dem Grundstück Waisenhofstraße/Ecke Kerckringstraße eine Reifenhandelsfirma betroffen. Die Nutzung kann im Rahmen des Bestandsschutzes und der vorhandenen Genehmigungen weiterbetrieben werden. Eine Verlagerung wird langfristig angestrebt. Hierbei wird die Hansestadt Lübeck im Rahmen ihrer Möglichkeiten behilflich sein.

6.2 Schutz von Bodenkulturdenkmälern

Das es sich bei den Flächen des Bebauungsplanbereiches teilweise um ehemals unbebaute Flächen handelt, ist die Möglichkeit vor- und frühgeschichtlicher Funde und Befunde nicht auszuschließen. Aus diesem Grunde sind ggf. nach Beginn der Erdarbeiten auch archäologische Untersuchungen vorzunehmen.

6.3 Schutz von Kulturdenkmälern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Gebäude, die als erhaltenswert im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (einfaches Kulturdenkmal) anzusehen sind:

- St. Bonifatiuskirche, Wickedestraße
1952 von Emil Steffann
Römisch-katholische Kirche, 1951/52 nach Plänen von Emil Steffann gebaut. Über einer langrechteckigen Grundfläche eine hochaufsteigende Wölbung einer Schale von parabelförmigem Querschnitt, die Belichtung erfolgt durch eine Glaswand im Westen und durch ein Lichtbild um die östliche Apsidenwand. Die Kirche ist als Bau des Architekten Steffann und als Beispiel der Architektur nach dem II. Weltkrieg aus geschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Gründen erhaltenswert. Das Amt für Denkmalpflege beabsichtigt, das Gebäude wegen seiner besonderen Bedeutung in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck einzutragen.

- Das Gebäude Kerckringstraße 9/Ecke Friedenstraße (mit Anbau) war ehemals eine Kohlenhandlung der Firma Possehl. Die Erhaltung dieses Gebäudes liegt wegen seines künstlerischen, geschichtlichen und wissenschaftlichen Wertes im öffentlichen Interesse. Das Amt für Denkmalpflege wird prüfen, ob das Gebäude von besonderer Bedeutung ist und daher in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck einzutragen ist.

Die Gebäude sind im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet worden.

7. Kosten und Finanzierung


Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt keine Kosten.

8. Übersichtsplan M 1 : 5.000 (siehe Anlage)

Lübeck, den 05.02.1991
61 - Stadtplanungsamt
Ol/Ru/Br./we/wh

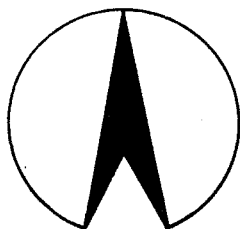
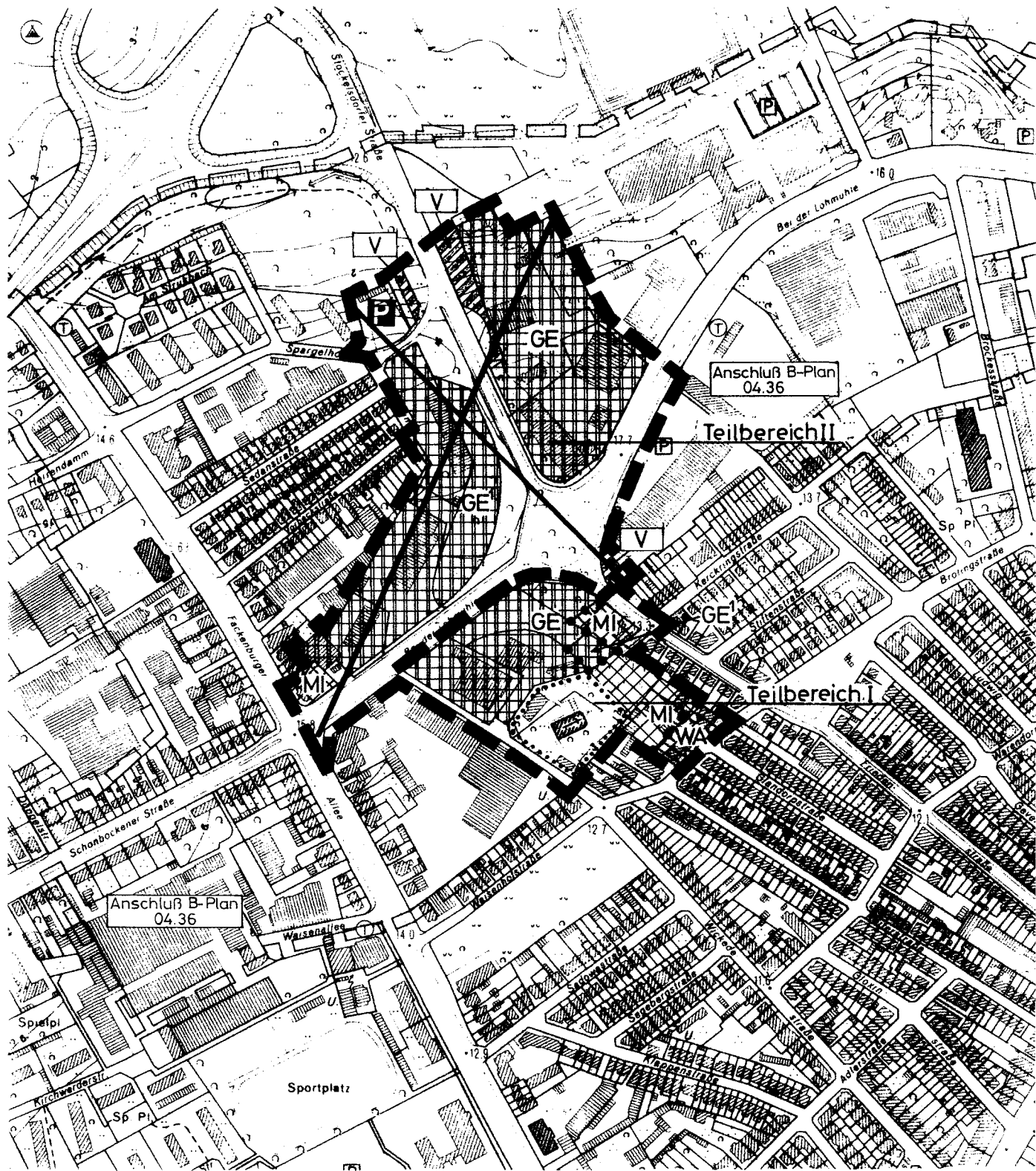
Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag


Dr. - Ing. Zahn


Friedrich




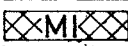



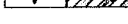



ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 04.36.05 BEI DER LOHMÜHLE / STOCKELSDORFER STR. (5. ÄNDERUNG)



M.1:5000

Zeichenerklärung

-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze der Anschluß B-Pläne
-  Mischgebiet
-  Gewerbegebiet
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Gemeinbedarf
-  Öffentliche Parkfläche
-  Verkehrsgrün