

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 04.36.05

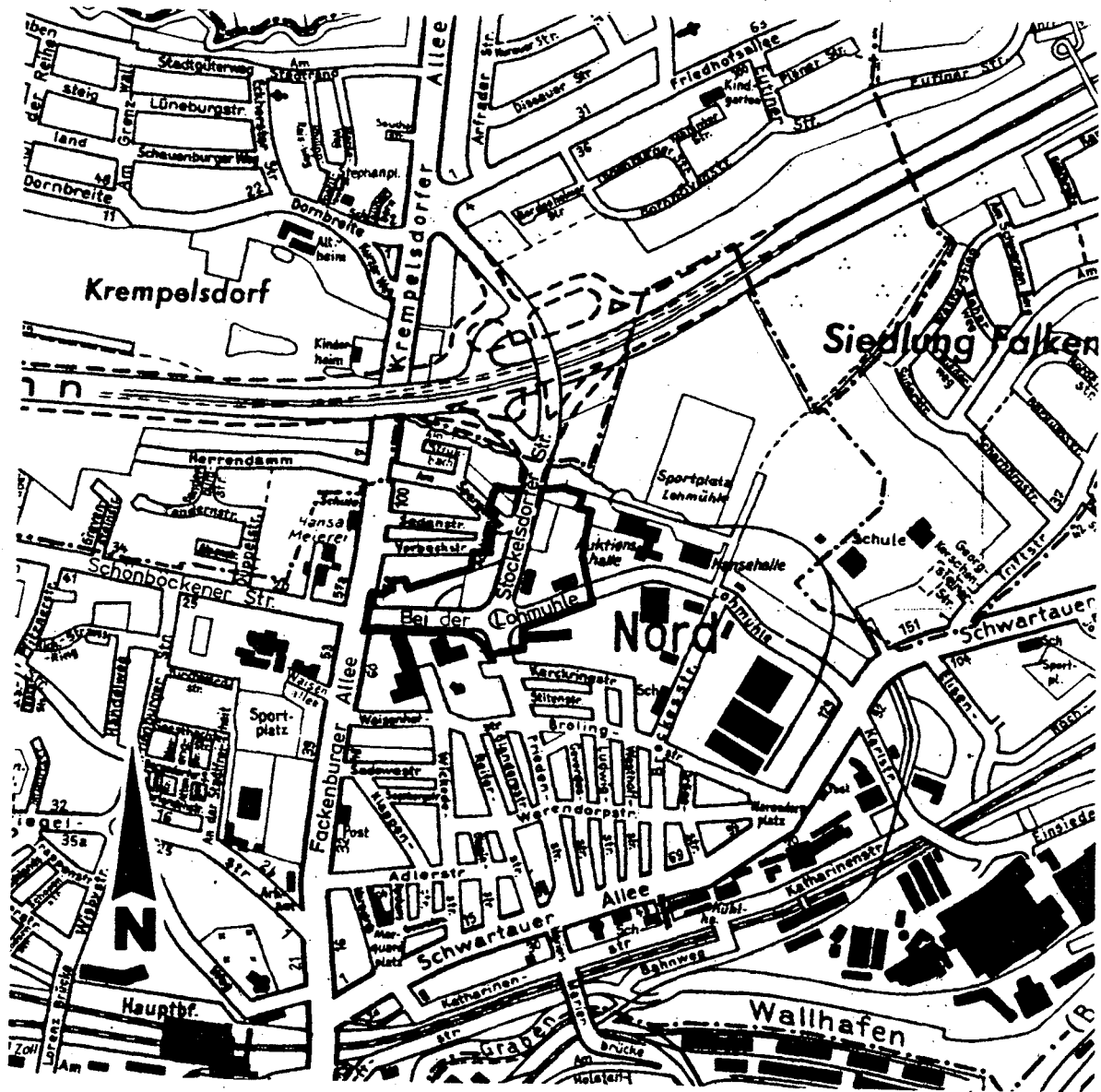
- Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -

Teilbereich II

Fassung vom 23.12.1997

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

Bebauungsplangebiet	ca. 7,55	ha davon
Gewerbegebiete	ca. 4,32	ha
Mischgebiete	ca. 0,09	ha
Versorgungsflächen	ca. 0,02	ha
Verkehrsflächen	ca. 3,12	ha

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Gemarkung St. Lorenz. Er erfaßt die Flurstücke:

56/3, 58/16, 58/14, 58/12, 61/19, 61/13, 61/28, 61/80, 61/90, 61/79, 105/22, 105/27, 105/28, 105/29, 105/30, 105/23, 105/24, 61/91, 61/92, 61/82, 61/83, 105/18 tlw., 102/22, 102/23, 102/13, 67/19, 61/87 tlw., 90/5 tlw., 102/20 tlw., 102/21 tlw., 61/30, 61/89 tlw., 61/88 tlw., 97/28 tlw., 97/29 tlw., 97/26, 97/22, 67/18.

## 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 /Krempelsdorfer 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. Z. 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.

Eine eindeutige Ausbildung dieses Stadteingangs und des Straßenraumes ist 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.

Der bestehende Lohmühlenplatz hat neben den gestalterischen auch erhebliche technische bzw. funktionale Mängel. Sie zeigen sich u. a. in der wenig verkehrsgerechten Abwicklung des Kraft-, Fußgänger- und Radverkehrs.

Vor allem die Fußgängerüberwege und Radfahrerführten an den Straßeneinmündungen ohne Signalregelung sind Konfliktbereiche.

### 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. Die Überlegungen im Rahmen des übergeordneten Verkehrskonzeptes führten dazu, daß die Verkehrsflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 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 und entsprechend ihrer Lage und Bedeutung an einer Hauptzufahrtsstraße funktional und gestalterisch aufzuwerten.

### 4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 sowie seiner 38. Änderung vom ..... entwickelt worden.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine straßenbegleitende gewerblich genutzte Bebauung beidseits der Straßen "Bei der Lohmühle" und der "Stockelsdorfer Straße" vor.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erfolgt, um zukünftig auf unterschiedliche betriebliche Anforderungen möglichst flexibel reagieren zu können.

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 von den Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet zu den stark befahrenen Straßen Stockelsdorfer Straße und Bei der Lohmühle zu minimieren. Dies entspricht dem von der Bürgerschaft beschlossenen Einzelhandelskonzept und den vorliegenden konkreten Nutzungsüberlegungen auf diesen Flächen.

### 5.2 Erschließung

Die Planung zur Umgestaltung des Lohmühlenplatzes verfolgt folgende Ziele:

- Der Kreisverkehrsplatz wird umgewandelt in einen Straßenknoten und einen Straßenplatz. 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 im Zuge der Umgestaltung als Grünfläche umgestaltet 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.

Die Teilstrecke der Straße Bei der Lohmühle von der Fackenburger Allee bis zum Beginn des Straßenknotens sowie das im Bebauungsplangebiet liegende Teilstück der Straße Am Spargelhof sind bei dem vorgesehenen Ausbau beitragsfähige Maßnahmen nach der Straßenausbaubeitragssatzung.

### 5.3 Grünflächen, Bäume

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes aus Anlaß der Bebauungsplanänderung ist nicht erforderlich, weil Natur und Landschaft in Folge der Planänderung weder erstmalig noch schwerer betroffen werden als nach der bisherigen Nutzung und Planung. Auch ist infolge der Änderung des Plans kein Eingriff im Sinne von § 8 Abs. 1 BNatSchG, § 7 Abs. 1 NatG Schleswig-Holstein zu erwarten, weil es sich bisher schon um Bauland bzw. Straßenverkehrsfläche handelte und die Planänderung nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes führen wird.

Die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen entlang der Stockelsdorfer Straße tragen dazu bei, zwischen der Autobahn und den bebauten Flächen einen grünplanerisch geprägten Übergangsbereich zwischen dem Verkehrsraum BAB und dem baulich geprägten Stadteingang zu schaffen.

Die vorhandenen -ehemaligen- Alleebäume im Bereich des Kreisverkehrsplatzes sollen erhalten bleiben. Die vorhandenen Lindenbäume beidseitig an der Straße Bei der Lohmühle sollen durch neue Lindenbäume ergänzt werden, um den Straßenraum als Allee räumlich zu fassen. Um eine schnelle Anpassung an die vorhandenen Lindenbäume zu erreichen, werden hochstämmige Bäume festgesetzt.

An der Ecke Stockelsdorfer Straße /Bei der Lohmühle sind einige Bäume als künftig wegfallend gekennzeichnet. Der Wegfall ist zum einen erforderlich, um der geplanten Alleereihe in der Stockelsdorfer Straße mehr Raum zu schaffen und um eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Fassung des Straßenknotens zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer geschlossenen, beidseitig straßenbegleitenden Baumreihe wird eine ausreichende Kompensation geschaffen.

### 5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind vorhanden.

Die Bebauungsplanfläche entwässert z. Z. grundsätzlich im Mischsystem mit Vorflut zur Friedenstraße. Diese Vorflut ist überlastet und kann keine zusätzlichen Wassermengen aus dem Umbau des Lohmühlenplatzes aufnehmen. Gem. Generalentwässerungsplan St. Lorenz-Nord werden in der Kerckringstraße ca. 175 m Regenwasserleitung DN 700 hergestellt, um die leistungsfähige Vorflut für die zu sanierende Entwässerung des B-Plan-Gebietes zu schaffen.

Ein Teil des Mischsystems im Bebauungsplangebiet soll saniert werden und als Schmutzwasserkanal dienen.

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 Bebauungsplan werden in den Übergangszonen zu den vorhandenen Wohn- bzw. Mischgebieten eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Damit soll ein erträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sichergestellt werden, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen, gewachsenen Gemengelagensituation.

Die zukünftige tägliche Verkehrsbelastung in der Stockelsdorfer Straße beträgt gem. Verkehrsentwicklungsplan ca. 25.000 Kfz. Daraus errechnet sich gem. DIN 18005 im Bereich der Stockelsdorfer Straße zugewandten Baulinien und Baugrenzen ein Beurteilungspegel von 69 dB(A) am Tage und 61 dB(A) in der Nacht. Der Beurteilungspegel liegt somit über den Orientierungswerten von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht der DIN 18005. Die Überschreitung ist im Hinblick auf den Bestand und die beabsichtigte weitere Nutzung durch Gewerbebetriebe aus der Autobranche vertretbar. Die in Gewerbegebieten zulässigen Betriebswohnungen, die schützenswert wären, sind untergeordnet. Beeinträchtigungen können durch bauliche Maßnahmen im Rahmen der Hauptnutzung und /oder Platzierung auf dem Grundstück auf ein zulässiges Maß minimiert und im Baugenehmigungsverfahren geregelt und durchgesetzt werden.

Die gleiche Situation ist an der Straße Bei der Lohmühle vorhanden, wobei die Verkehrsbelastung jedoch geringer ist.

Im Bebauungsplanbereich befindet sich eine Altablagerung.

Es handelt sich um eine ehemalige Hausmülldeponie, die in den Jahren 1896 bis 1915 verfüllt wurde. Zudem befand sich auf der südöstlichen Hälfte der Altablagerung in der Zeit von 1835 bis 1904 ein Militärschießplatz.

Teile der Flurstücke 58/12, 61/19, 61/28 und 61/89 wurden 1990 und ein Teil des Flurstücks 61/90 wurde 1992 durch Bodenaustausch saniert.

Bauarbeiten im Bereich der Altablagerung finden in einem kontaminierten Bereich statt, in welchem teilweise hohe Schadstoffbelastungen des Bodens vorliegen.

Bei Realisierung der B-Plan-Inhalte sind die abfall- und wasserrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Diese Bestimmungen betreffen Baumaßnahmen, bei denen in den Untergrund eingegriffen wird. In Abstimmung mit der Wasser- und der Abfallbehörde ist der Bodenaushub gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen geordnet zu entsorgen bzw. zu verwerten. Da hierfür in der Regel Voruntersuchungen notwendig sind, ist auf einen entsprechenden zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen zu achten. Es wird darauf hingewiesen, daß in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Voruntersuchungen Arbeitsschutzmaßnahmen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen notwendig werden können.

Der schadstoffbelastete Untergrund ist nach Abschluß der Bauarbeiten mit mindestens 20 cm unbelastetem Material abzudecken.

Die Grundwassermeßstellen der Hansestadt Lübeck dürfen nicht beschädigt werden und müssen nach Abschluß der Bauarbeiten frei zugänglich sein.

Im Bebauungsplan sind die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Für diese gekennzeichneten Flächen ist durch das Umweltamt der Hansestadt Lübeck eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Für Teile der Grundstücke liegen außerdem Bodenuntersuchungen auf Veranlassung der Eigentümer vor. Einige Teilflächen sind saniert worden. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungen und des umfangreichen Schriftverkehrs mit den Eigentümern der von den Altlasten betroffenen Flächen, kann auf eine planungsrechtliche Absicherung über eine Baulasterklärung oder einen städtebaulichen Vertrag verzichtet werden. Der Umfang der verbleibenden

Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen werden in Abhängigkeit von den konkreten Bauvorhaben im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren festgelegt.

## 6. Sicherung der Plandurchführung

### 6.1 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

### 6.2 Schutz vor Bodenkulturdenkmälern

Da 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 Denkmalschutz

Das Gebäude Fackenburger Allee 68 ist in das Denkmalbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen.

Das Gebäude ist im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet worden.

## 7. Kosten und Finanzierung

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

a) Umbau des Lohmühlenplatzes incl. Um- und Ausbau der Straße Bei der Lohmühle, der Stockelsdorfer Str. und der Friedenstr.	ca.	6.000.000,--	DM
b) Anpflanzung von Bäumen	ca.	45.000,--	DM
c) Umbau des vorhandenen Mischwasser- netzes auf Trennsystem			
- innere Erschließung	ca.	350.000,--	DM
- äußere Erschließung	ca.	500.000,--	DM
d) Kabelumlegungen	ca.	<u>14.000,--</u>	DM
Gesamtbetrag:	ca.	6.909.000,--	DM

Eine Förderung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes

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

Lübeck, 23.12.1997  
61 - Stadtplanungsamt  
OI/Ti



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

Im Auftrag

*Zahn*

*A. Lorenzen*

Dr.-Ing. Zahn

Lorenzen