

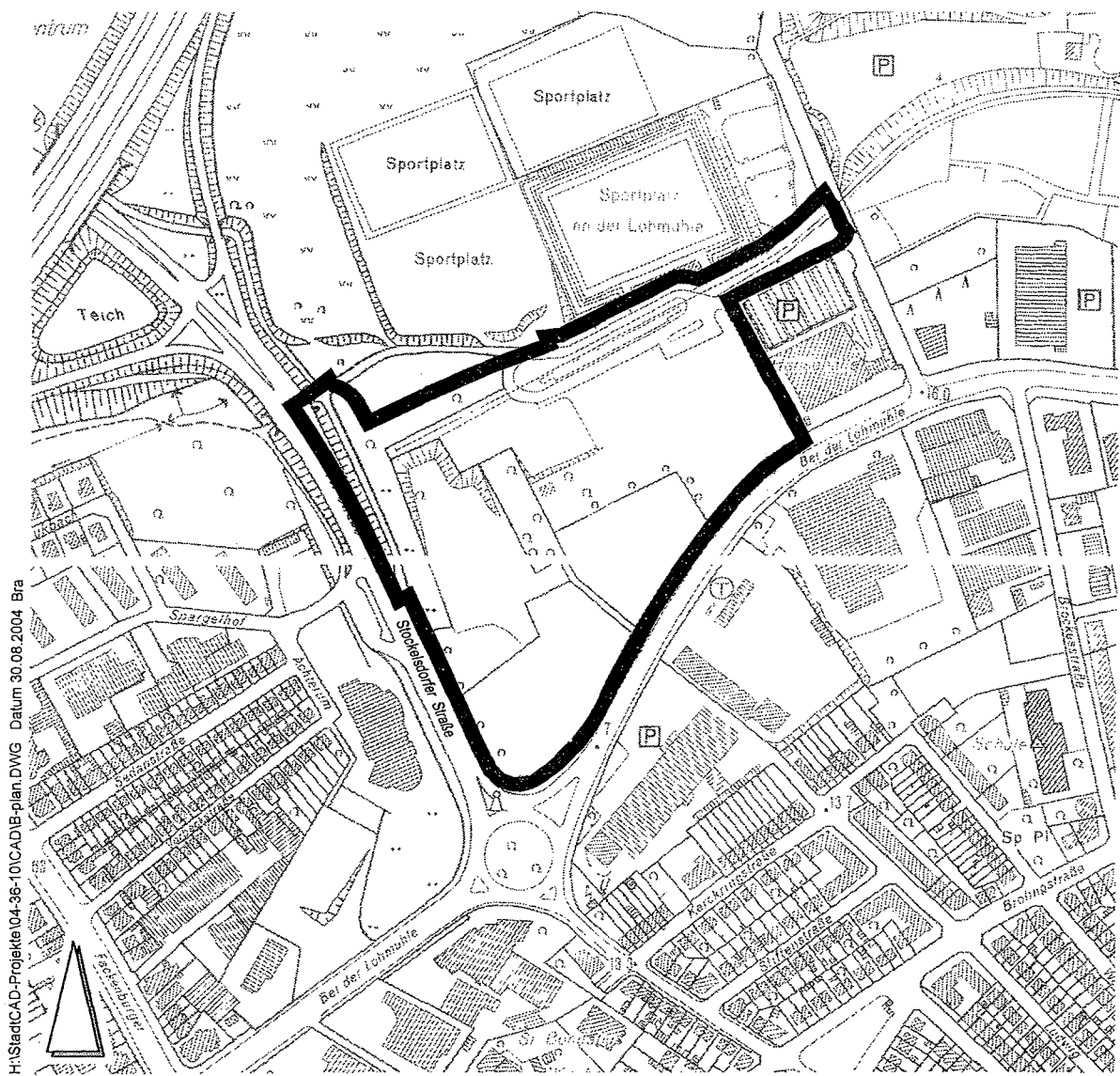
BEGRÜNDUNG

(§9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan
04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße
Fassung vom 30.08.2004

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1:5000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

Bebauungsplangebiet	ca.	5,60 ha
Sondergebietsfläche	ca.	5,10 ha
Verkehrsfläche	ca.	0,50 ha

2. Plangebiet

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

Gemarkung St. Lorenz, Flur 5

85/6 tlw., 32/38 tlw., 29/1 tlw., 29/4 tlw., 38/29, 79/40 tlw.

Gemarkung St. Lorenz, Flur 6

90/5 tlw., 97/28 tlw., 97/29 tlw., 99/2 tlw., 100/3, 100/5, 100/7, 97/30, 67/19 tlw., 102/23 tlw., 61/83 tlw., 61/92 tlw., 97/26 tlw., 97/22, 67/18, 97/31, 97/18, 97/33, 97/32

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 war 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 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“.

Der vierspurige Ausbau des Straßenzuges „Bei der Lohmühle“ erfolgte in den 60er Jahren.

Das Grundstück bei der Lohmühle 11 a wurde seit Anfang der 60er Jahre von dem Rinderzuchtverband Schleswig-Holstein mit einer Viehauktionshalle und einem Hotel benutzt. Die landwirtschaftsbezogene Nutzung wurde Anfang der 90er Jahre und die Hotelnutzung Anfang dieses Jahrhunderts eingestellt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für Teile des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplan 04.36.05 und 04.36.07 getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück Bei der Lohmühle 7 befand sich bis 2001 im wesentlichen ein Autohaus mit Werkstatt. Die Nutzung wurde aufgegeben. Eine Änderung der Bebauungspläne wird erforderlich, um die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen.

Damit wird eine Angleichung an das Planungsrecht für die angrenzenden Bebauungsplanbereiche 04.36.06 und 04.36.07 erreicht, die die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zulassen. Darüber hinaus wird eine begrenzte Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmitteln) planungsrechtlich geregelt.

Die Einbeziehung des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 04.36.07 (Bei der Lohmühle 11 a) wurde insbesondere vorgenommen, um gem. der Vorplanung eine grenzüberschreitende Bebauung zu ermöglichen und Erschließungsabhängigkeiten zu regeln.

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 43. Änderung vomentwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sowohl Einzelhandelsnutzungen als auch eine sonstige gewerbliche Nutzung zu.

Der Einzelhandel wird dahingehend beschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ohne Einschränkungen zulässig sind und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sich im Sondergebiet 1 auf 2 Betriebe beschränken sollen.

Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten entspricht den Zielvorstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 1996, das u. a. den Bereich Bei der Lohmühle als Standort für derartige Betriebe vorsieht. In den Bebauungsplanbereichen 04.36.06 und 04.36.07 ist diese Nutzung bereits planungsrechtlich gesichert.

In dem vom Büro Dr. Lademann und Partner erstellten Gutachten aus dem Jahr 2003 zur Einzelhandelsentwicklung wird das geplante Fachmarktzentrum Bei der Lohmühle auf die zu erwartenden Auswirkungen (Umsatzverteilungen) auf andere bestehende Einzelhandelsbetriebe untersucht. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme des Bau- und Gartenmarktsegmentes keine mehr als unwesentlichen Umverteilungswirkungen (unter 5 %) zu erwarten sind.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 29.04.2004 anlässlich des Beschlusses zu diesem Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen, dass das Vorhaben „Bei der Lohmühle“ separat abgewogen wird.

Im Hinblick auf diese Beschlusslage hat die erneute Prüfung ergeben, dass die geplanten Einzelhandelsnutzungen vertretbar sind.

Der Standort Bei der Lohmühle ist insbesondere für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet. Eine Ausweitung des bisher u. a. auf den Grundstücken Bei der Lohmühle 11 und 11 a vorhandenen Planungsrechts bezüglich der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten auf das Grundstück Bei der Lohmühle 7 ist gerechtfertigt.

Die Zulassung von zwei weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ist vertretbar, da sich diese Betriebe im wesentlichen auf die Lebensmittelsortimente (Lebensmittelfrischemarkt und Lebensmitteldiscounter) beschränken werden.

Der Einzugsbereich dieser Einzelhandelsbetriebe ist im wesentlichen auf Kunden ausgerichtet, die von der A 1 kommen und auf Kunden aus dem nördlichen Wohnbereich von St. Lorenz Nord. Im Bereich zwischen der Fackenburger Allee und der Schwartauer Allee ist mit Ausnahme eines Betriebes an der Fackenburger Allee zur Zeit kein Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb vorhanden. Die Zulassung weiterer derartiger Betriebe im Bereich der Straße Bei der Lohmühle wird durch das bestehende Planungsrecht ausgeschlossen. Die Konzentration der zugelassenen Einzelhandelsbetriebe ist im Hinblick auf die zu erwartenden Synergieeffekte bei der Ansiedlung der sonstigen Einzelhandelsbetriebe und sonstiger Gewerbebetriebe in dem Bebauungsplanbereich sowie der verkehrlichen Belange (Konzentration auf gemeinsame beampelte Ein- und Ausfahrten) gerechtfertigt. Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Stadtteilzentren sind nicht zu erwarten.

Konkret liegt für das Sondergebiet 2 die Planung eines Baumarktes mit einem Gartenmarkt vor.

In dem Sondergebiet 1 ist neben den genannten Einzelhandelsbetrieben u. a. die Ansiedlung einer Kfz-Werkstatt, eines Fitness-Centers, einer Bowlingbahn sowie einer System-Gastronomie vorgesehen.

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

5.2 Erschließung

Die Sondergebietsflächen sind über die Straße „Bei der Lohmühle“ erschlossen. Die verkehrlichen Auswirkungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf dem Grundstück Bei der Lohmühle 11 a (im wesentlichen das Sondergebiet 2) sind von dem Ingenieurbüro Masuch und Olbrisch untersucht worden. Die Untersuchung zeigt auf, dass die Abwickelbarkeit der künftig zu erwartenden Verkehre über Ausbaumaßnahmen im Straßenraum sowie eine Lichtsignalanlage im Bereich des Grundstücks Bei der Lohmühle 11a möglich ist. Die Umbaukosten für die ampelgerechte Kreuzung im Bereich des Grundstücks Bei der Lohmühle 11a gehen zu Lasten der Eigentümer der Sondergebietsflächen. Die Anlieferung der Sondergebietsfläche erfolgt über eine rückwärtige Zu- und Abfahrt über die Straße An der Hansehalle bzw. der Jonny Felgenhauer Straße (Straße 668).

Auf dem Grundstück Bei der Lohmühle 7 ist die Ansiedlung von publikumsintensiven Nutzungen (Einzelhandel, Freizeitnutzungen, Systemgastronomie) vorgesehen. Der von und zur Straße Bei der Lohmühle zu erwartende Besucherverkehr kann wegen der vorhandenen und zukünftigen Bedeutung der Straße Bei der Lohmühle Nordtangente nicht ohne Einschränkungen abgewickelt werden. Es wird deshalb nur ein Rechtsabbiegen zugelassen werden. Ein Linksabbiegen ist an der beampelten Zu- und Abfahrt Bei der Lohmühle 11 a möglich. Zur Sicherung der Zufahrtsmöglichkeiten sind deshalb innerhalb der Baugebiete Fahrrechte ausgewiesen worden.

Nördlich der Sondergebietsflächen ist der Ausbau einer Verbindungsstraße mit dem Straßennamen Jonny Felgenhauer Straße (Straße 668) von der Straße An der Hansehalle bis zur Stockelsdorfer Straße vorgesehen. Diese Straße dient zur Entlastung des Knotenpunktes An der Hansehalle /Bei der Lohmühle sowie des Lohmühlenkreisels für den fließenden Verkehr von dem P + R-Platz Lohmühle, von den Veranstaltungen auf dem VfB-Sportplatz und in der Hansehalle, der Stellplatzanlage für das Berufsschulzentrum und des Lieferverkehrs von dem Grundstück Bei der Lohmühle 11 a. Es ist ein Zweirichtungsverkehr mit Rechtsabbiegemöglichkeiten von und zur Stockelsdorfer Straße.

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Straße Bei der Lohmühle ist auch ein Ausbau des Lohmühlenkreisels vorgesehen.

Der zwischenzeitlich vorgesehene Ausbau des Knotenpunktes zu einer T-Kreuzung (s. B-Plan 04.36.05 – Bei der Lohmühle /Stockelsdorfer Straße) wird nicht weiter verfolgt. Öffentliche Parkplätze, hinter der Hansehalle vorhanden. Im Zuge des Ausbaus der Straße Bei der Lohmühle entfallen die vorhandenen öffentlichen Parkplätze weitgehend.

5.3 Grün- und Freiflächen

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 Planes 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. Im Rahmen der Neuplanung sind im Zuge der Schaffung von Stellplatzanlagen Bäume zu pflanzen und Abpflanzungen vorzunehmen.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

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

In der Straße Bei der Lohmühle sind öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanäle für den Anschluss der B-Planflächen vorhanden. Aus den tiefer liegenden Flächen muss der Anschluss über private Hebeanlagen erfolgen.

Der Anschluss von Regenwasser kann nur über Rückhaltung an das vorhandene überlastete Kanalnetz aus der straßenseitigen Bebauung An der Lohmühle erfolgen. Für die nördlichen tiefer liegenden Grundstücksflächen ist die Ableitung des Niederschlagswassers direkt in das Gewässer Strukbach vorgesehen.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet, ist an die vorhandenen Abwasserkanalisation in der Straße Bei der Lohmühle ggf. über private Hebeanlagen anzuschließen.

Niederschlagswasser kann von der straßenbegleitenden Bebauung an der Straße Bei der Lohmühle an die öffentliche Kanalisation nur unter Rückhaltung angeschlossen werden. Die übrigen Grundstücksteile leiten das Niederschlagswasser direkt in den Strukbach ab.

5.5 Umweltschutz- besondere Vorkehrungen

Im Bebauungsplanbereich befinden sich zwei Altablagerungen. Im südlichen Bereich des Grundstücks „Bei der Lohmühle 7“ befindet sich ein Teil der Altablagerung Nr. 63, Bei der Lohmühle /Stockelsdorfer Straße mit einer Mächtigkeit bis ca. 4 m. Diese Altablagerung wurde von 1896 bis 1915 verfüllt. Der Deponieinhalt ist bereichsweise stark mit Blei und PAK belastet, so dass bei Aushub des Bodens eine ordnungsgemäße Entsorgung erforderlich wird. Die genauen Deponiegrenzen sind derzeit nicht bekannt.

Im nördlichen Teil des Grundstücks „Bei der Lohmühle 11“ befindet sich eine Altablagerung in Form einer Teichverfüllung. Hier wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen durch die Firma Enders und Dührkop auf Veranlassung des Eigentümers der Sondergebietsfläche südlich der ehemaligen Gleistrasse in Teilbereichen Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Die Untersuchungen ergaben u. a., dass der nördliche Teil der Sondergebietsfläche 1,5 m – 2,8 m aufgefüllt wurde. Die Aufschüttung besteht aus Bauschutt, Hausmüll /Gewerbeabfällen. Es liegt bereichsweise eine Belastung mit PAK vor, die bei Aushub des Bodens eine ordnungsgemäße Entsorgung erfordern.

Die Beseitigung des Gefährdungspotentials der Ablagerung ist im Zuge der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen zur Verbesserung der Standsicherheit vorgesehen.

Eine Grundwassergefährdung wurde bei beiden Altablagerungen nicht nachgewiesen. Bauarbeiten im Bereich der Altablagerungen finden in einem kontaminierten Bereich statt, in welchem teilweise hohe Schadstoffbelastungen des Bodens vorliegen.

Bei Realisierung der B-Planinhalte sind die abfall-, wasser- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Diese Bestimmungen betreffen Baumaßnahmen, bei denen in den Untergrund eingegriffen wird. In Abstimmung mit der Bodenschutz- und der Abfallbehörde ist der Boden gem. den geltenden gesetzlichen Bestimmungen geordnet zu entsorgen bzw. zu verwerten. Es gilt die LAGA 20: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Rohstoffen /Abfällen. Erdmaterial bis LAGA Z2 kann im Bereich der Hansestadt Lübeck nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde /unteren Bodenschutzbehörde verwertet werden. Erdmaterial mit LAGA Z2 ist geordnet zu entsorgen. Während sämtlicher Erdarbeiten ist die Anwesenheit eines Altlastengutachters vor Ort erforderlich.

Im Einfahrtbereich des Grundstücks „Bei der Lohmühle 7“ befindet sich ein Ölschaden um den Erdtank einer ehemaligen Tankstelle. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist dieser Ölschaden in Abstimmung mit der Wasser- und Bodenschutzbehörde zu sanieren. Des Weiteren ist vor Beginn der Erdarbeiten der genaue Verlauf der Altablagerungsgrenze auf vorgenanntem Grundstück zu kartieren.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist der Bereich der Altablagerungen flächenhaft zu versiegeln, um die Sicherwasserneubildung zu minimieren. Das Niederschlagswasser aus dem Bereich der Altablagerungen ist in die städtische Regenwasserkanalisation abzuleiten. Im Rahmen der geplanten Nutzungen sind für die oberen 10 cm des Bodens die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Industrie- und Gewerbegrundstücke zu unterschreiten.

Die zukünftige tägliche Verkehrsbelastung in der Straße „Bei der Lohmühle“ beträgt nach Ausbau der Nordtangente ca. 17.000 Kfz. Daraus errechnet sich gem. DIN 18005 im Bereich der Straße „Bei der Lohmühle“ zugewandten Baugrenzen ein Beurteilungspegel von 67 dB(A) am Tage und 56 dB(A) in der Nacht. Der Beurteilungspegel liegt somit nur geringfügig 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 die beabsichtigte weitere Nutzung durch Gewerbebetriebe vertretbar.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zur öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privat-hand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb oder freihändige dingliche Belastung erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

6.2 Schutz von Bodenkulturdenkmalen

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.

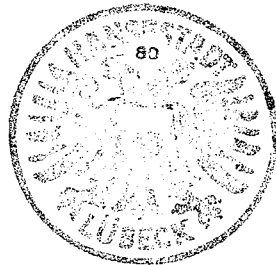
7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt für den Ausbau der Verbindungsstraße von der Straße An der Hansehalle zur Stockelsdorfer Straße (Jonny Felgenhauer Straße) Kosten von ca. 1,5 Millionen Euro. Die geplanten Maßnahme ist beitragspflichtig.

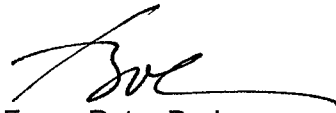
Übersichtsplan M 1 : 5.000
(siehe Anlage)

Lübeck, 30.08.2004
5.610.2 – Stadtplanung
OI/Dz/Ti Begr-B-Plan-04.36.10.doc
25.08.2004

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planung und Bauen
Bereich Stadtplanung



Im Auftrag


Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag


Antonius Jeiler