

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 07.05.01 (1. Änderung) - Meesenkaserne -
Fassung vom 14.11.1977

Die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan und aus der 36. Änderung dieses Planes entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341) und 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I. S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213-1-3) in Verbindung mit der DIN 18003 (Zeichen für Bebauungspläne)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVOBl. Schleswig-Holstein, S. 51) in der Neufassung vom 20. 6. 1975 (GVOBl. S. 141)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVOBl. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVOBl. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung Lübeck - St. Gertrud, Flur 12. Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:
Kantstraße 16 - 24, 3 - 17, Marliring 70 - 72 tlw. und Maybachstraße 2.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Bisherige Entwicklung und Nutzung

An der Kantstraße und auf den am Meesenring gelegenen Grundstücken Kantstraße 15e - g sowie dem Grundstück Maybachstraße 2 befindet sich überwiegend 1-geschossige

Bebauung in geschlossener Bauweise. Das Gebiet ist als Mischgebiet anzusehen. Über die Kantstraße, den Meesenring und die Maybachstraße sind diese Flächen an das Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Bisherige Festsetzungen

Der Planungsbereich erfaßt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 07.05 (151) - Meesenkaserne -. Die bisher in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen werden mit der rechtsverbindlichen Feststellung der 1. Änderung unwirksam. Die nunmehrigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

Anlaß der Planänderung

~~In der Nachkriegszeit erfolgte eine erhebliche Erweiterung und Entwicklung des Ortsteiles St. Gertrud-Brandenbaum. Im Bereich der ehemaligen Meesenkaserne entstand dabei an zentralem und verkehrsgünstig gelegenem Platz planmäßig ein Einkaufszentrum. Der damaligen Entwicklung trug auch der seinerzeit aufgestellte Durchführungsplan 151 - Meesenkaserne - mit der Ausweisung eines Geschäftsgebietes an der Kantstraße mit den Ausnutzungsziffern 0,8 - 1,2 Rechnung.~~

Das seinerzeit festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird den heutigen Anforderungen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Betriebe nicht mehr gerecht, da notwendige bauliche Modernisierungen der Betriebseinrichtungen - insbesondere auch im Sozialbereich - wegen der gering festgesetzten Ausnutzungsziffern unterbleiben müssen.

Im Einklang mit der städtebaulichen Zielsetzung auf Erhaltung und Stärkung des vorhandenen zentralen Einkaufsbereiches wird deshalb aufgrund eines Beschlusses des Senats (26. 3. 1975) diese Bebauungsplanänderung vorgenommen, die die Rechtsgrundlage für dringend erforderliche ~~Erweit-erungsabsichten~~ bilden soll. Zur Erreichung des gesetzten Planungszieles wird es erforderlich, über die Höchstwerte des § 17 der BauNVO hinausgehende GRZ- und GFZ-Werte festzusetzen. Diese Maßnahme dient sowohl der Verbesserung der Arbeitsverhältnisse durch Modernisierung und Erweiterung der Betriebsräume als auch der Verbesserung der sonstigen allgemeinen Wohnverhältnisse, da bis jetzt zwangsläufig unter freiem Himmel ausgeführte Betriebsvorgänge dann in geschlossenen Räumen, Hallen usw. erfolgen werden und hierdurch eine beträchtliche Verminderung der nicht vermeidbaren Schallemissionen erreicht werden soll.

Der Erhaltung und Intensivierung dieses Einkaufsbereiches stehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken entgegen, da mit der Planänderung eine Erhöhung der Anzahl der Betriebe ~~nicht verbunden ist und somit eine Erhöhung des~~

Unabhängig von der Aufstellung dieser 1. Änderung ist vorgesehen, daß im Falle eines späteren, endgültigen Ausbaues des Bereiches anstelle der Mischwasserleitungen eine Erneuerung der Entwässerungsleitungen im Trennsystem erfolgt.

7. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich befindet sich der Technische Überwachungsverein e.V. - Norddeutschland, Dienststelle Lübeck - TÜV -.

8. Überschläglich ermittelte Kosten, die der Hansestadt Lübeck durch diese 1. Änderung voraussichtlich entstehen

Verbreiterung der Kantstraße vor den Grundstücken Kantstraße 11 - 15 und 15a - b

Grunderwerb ca.	= 18.400,-- DM
Straßenausbau ca.	= 19.600,-- DM
ca.	<u>38.000,-- DM.</u>
	=====

61 - Stadtplanungsamt
Lübeck, den 14.11. 1977
Fb/Za./Ki.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung Im Auftrag
 
(Schmidt)  (Friedrich)

Aufgrund des Genehmigungserlasses des Innenministers vom 30.11.1978 - Az.: IV 810 c - 512.113 - 3 (07.05.01) - wurde der in Ziffer 3 enthaltene Absatz "Anlaß der Planänderung" in seiner bisherigen Fassung gestrichen und aus redaktionellen Gründen wie folgt neu gefaßt: (Siehe Seite 5.)

~~Verkehrsaufkommens nicht erfolgt. Der Überschreitung der Höchstwerte stehen/sonstige öffentliche Belange nicht entgegen. auch~~

Planinhalt des bisherigen Bebauungsplanes 07.05.00

Die neuen Festsetzungen der 1. Änderung sind auf die Festsetzungen des bestehenbleibenden Teilbereiches des Bebauungsplanes voll abgestimmt.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die an der Kantstraße 16 - 24 gelegenen Grundstücke ist eine Heraufzonung und Verdichtung, für die übrigen Grundstücke eine Verdichtung des baulichen Bestandes vorgesehen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist vorwiegend als MI II g Gebiet mit der GRZ = 0,72 - 0,8 und der GFZ = 1,3 gemäß BauNVO vorgesehen, um seine vorhandene Struktur zu verbessern. Außerdem befindet sich an der Maybachstraße das Grundstück des Technischen Überwachungsvereins (TÜV), das in der 1. Änderung als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt und für das ebenfalls eine bauliche Verdichtung vorgesehen ist. Die vorhandene Kantstraße soll durch späteren, endgültigen Ausbau den heutigen Verkehrsbedingungen angepaßt werden.

4. 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 erfolgen. Andernfalls kann hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Die Bebauungsplanänderung sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, folgende Maßnahmen vor:

Enteignung gemäß §§ 85 ff. BBauG für Teile der Grundstücke Kantstraße 11 - 15 und 15a - b. Im einzelnen ergeben sich die Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

5. Entschädigung

Sofern sich aufgrund der rechtsverbindlichen Bebauungsplanänderung Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

6. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen des Planänderungsbereiches sind ausreichende Mischwasserleitungen sowie Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden.

Anlaß der Planänderung

Der historische Stadtteil St. Gertrud hat in der Nachkriegszeit eine planmäßige Verdichtung und erhebliche Erweiterung um die Ortsteile Eichholz und Brandenbaum erfahren. Die bis heute überwiegende Wohnnutzung in diesem der Innenstadt benachbarten Stadtbezirk soll nach Möglichkeit erhalten und gefördert werden. Hierzu ist auch eine Steigerung der Attraktivität der vorhandenen Infrastruktur und insbesondere eine Modernisierung des bestehenden Einkaufszentrums erforderlich. Da eine grundlegende Neuplanung eines zeitgemäßen Stadtteilzentrums aus stadtplanerischen Gründen aber auch im Hinblick auf die Erhaltung des benachbarten unbebauten Außenbereiches nicht infrage kommt, erscheint in diesem Fall eine Überplanung des bestehenden zentral gelegenen Einkaufsbereiches an der Kantstraße, dessen Bebauung z. T. noch aus alten Pferdeställen und Fahrzeugschuppen der ehemaligen Wehrmacht besteht, gerechtfertigt.

Die vorhandene Bebauung an der Kantstraße wurde durch die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes 07.05 (151) - Meesenkaserne - im wesentlichen festgeschrieben. Die damaligen Festsetzungen mit teilweise 1- und 2-geschossiger Bebauung werden den heutigen Ansprüchen und Bedürfnissen an moderne Betriebs- und Geschäftsgrundstücke nicht mehr gerecht. Zur Erhaltung und Förderung der Funktionsfähigkeit der ansässigen Betriebe werden deshalb anstelle der in einem Mischgebiet bei 2-geschossiger Bebauung zulässigen GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 nunmehr eine max. GRZ = 0,8 und eine max. GFZ von 1,3 festgesetzt. Dies entspricht im übrigen weitgehend der zur Zeit festgesetzten baulichen Nutzung; die D-Gebiet (Geschäftsgebiet), GRZ = 0,8 und GFZ = 1,2 lautet.

Das neu festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,8 entspricht in einigen Fällen der schon vorhandenen, unter Bestandsschutz stehenden Bebauung und soll die anderen, bereits ansässigen Firmen in die Lage versetzen, eine bisher unter freiem Himmel erfolgte Lagerhaltung und den übrigen Geschäftsbetrieb unter Dach durchzuführen.

Stadtplanerische Belange stehen der beabsichtigten baulichen Verdichtung nicht entgegen, weil in Anbetracht der Tatsache, daß keine neuen Betriebe angesiedelt werden sollen, eine nachteilige Veränderung der vorhandenen technischen Infrastruktur nicht erfolgt. Ebenso bestehen aus städtebaulichen Erwägungen keine Bedenken, weil eine Erhöhung der Geschosßzahl auf insgesamt zwei Geschosse innerhalb eines Gebietes mit größtenteils 3- bis 4-geschossiger Bebauung für voll vertretbar angesehen wird. Letztendlich soll mit der vorgesehenen baulichen Verdichtung und der damit verbundenen Modernisierung des Bereiches eine Verbesserung der Umlandqualitäten derart erreicht werden, daß die Ansehnlichkeit des Bereiches verbessert und durch Verlagerung der Geschäftsaktivitäten unter Dach eine Verminderung der Lärmemissionen erzielt wird.

Lübeck, den 13. März 1979
Stadtplanungsamt

Friedrich
(Friedrich)

