

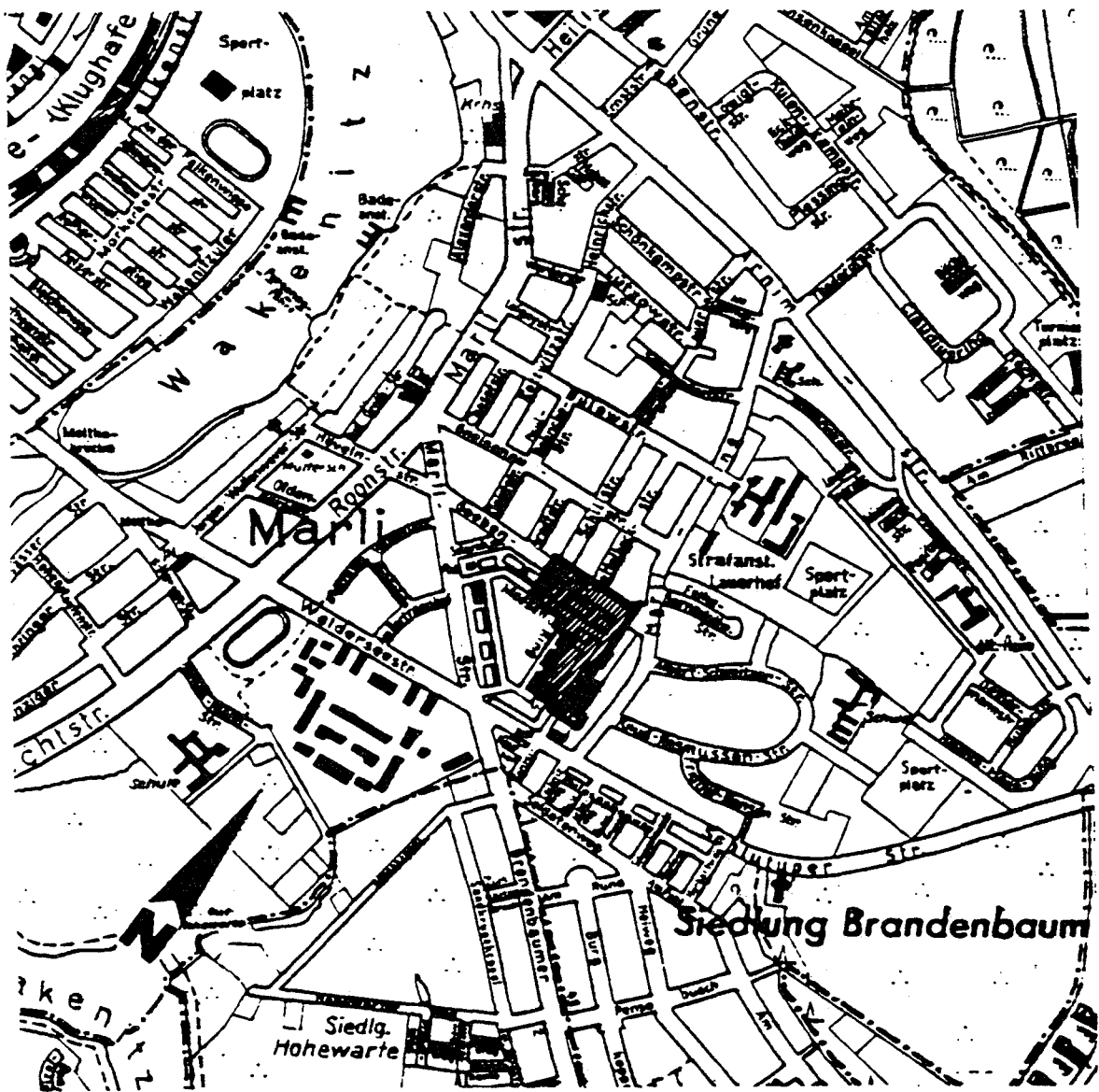
**Begründung
(§ 9 (8) BauGB)**

**zum Bebauungsplan 07.05.02 - Meesenring/Kantstraße/Maybachstraße -
Teilbereich I**

Fassung vom 23.04.1991

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 15 000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ha	3,258
Verkehrsfläche/Parkplatzfläche	ha	0,850
Versorgungsanlage (E-Versorgung)	ha	0,003
Kerngebiet	ha	1,667
Mischgebiet	ha	0,138
Fläche für den Gemeinbedarf	ha	0,600

1.2 Stellplätze	350
öffentliche Parkplätze	170

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Ortsteil Marli, Gemarkung St. Gertrud, Flur 12 und umfaßt die Flurstücke 72/44 tlw., 4/305, 4/236, 4/282 tlw., 4/288, 4/285, 4/260, 4/258, 4/221, 4/263, 4/287, 4/286, 4/204 tlw., 4/206, 4/281, 4/283, 4/284, 4/261 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Bebauung in dem Plangebiet gehört zu den ältesten Teilen des Baugebietes "Marli". In einer Stadtkarte von 1894 sind bereits die Marlistraße und die Goebenstraße als alte Wegeverbindung bzw. Straße erkennbar. Im Jahr 1899 wurden die Kasernengebäude um einen Exerzierplatz gruppiert errichtet und 1934/35 um weitere vier Bauten plus Nebengebäude ergänzt.

Die Nutzung und Gestaltung der ehemaligen Kasernengebäude an der Kantstraße haben sich in einem langjährigen Prozeß seit dem Krieg entwickelt.

Im Lübecker Ortsteil "Marli" bildet der Bereich "Meesenkaserne" mit den um den ehemaligen Exerzierplatz gruppierten Kasernengebäuden ein Gebietszentrum, das auf Grund seines bereits vorhandenen Angebotes an Einzelhandelseinrichtungen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistungen, eine stadtteilbezogene Versorgungsfunktion übernimmt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen des 1963 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes 07.05.00 - Meesenkaserne, seiner 1979 durchgeführten Änderung und des - wegen eines Verfahrensmangels nicht mehr angewandten - Bebauungsplans 07.07.00 getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bereich "Meesenkaserne" ist in dem von der Bürgerschaft beschlossenen raumfunktionalen Konzept aufgrund des Versorgungsangebotes und der Standortzentralität als Stadtbezirkszentrum (B-Zentrum für periodischen Bedarf) eingestuft worden.

Es wird als vordringliche stadtplanerische Aufgabe angesehen, dieses Gebietszentrum "Marli" entsprechend seiner zentralen Bedeutung und Lage im Stadtbezirk Marli/Brandenbaum funktional und gestalterisch weiter zu entwickeln.

Die stadtteilbezogene Versorgungsfunktion des Gebietszentrums soll u.a. durch die Neuansiedlung eines integrierten verbrauchernahen Einzelhandelsbetriebes weiter entwickelt und gesichert werden, wobei besonderes Gewicht auf die Wegebeziehungen und Anbindung zum vorhandenen Stadtteil gelegt wird. U.a. soll damit ein Gegengewicht zu den verbraucherfernen Einkaufsmärkten auf der "grünen Wiese" geschaffen und eine verbrauchernahe Versorgung langfristig gesichert werden.

Die Aufwertung und Imageverbesserung des z.T. extensiv genutzten Gewerbebereiches an der Kantstraße soll Ausgangspunkt für eine funktionale und gestalterische Verbesserung des gesamten Gebietszentrums sein und den Ausbau zu einem attraktiven Stadtteilzentrum mit einer hohen Angebotsvielfalt unterstützen.

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 Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Bebauung des als Kerngebiet ausgewiesenen Bereiches u.a. mit einem eingeschossigen großflächigen Verbrauchermarkt mit integrierten kleinen Läden/Büronutzung. An der Goebenstraße ist in Teilbereichen eine straßenbegleitende Bebauung mit Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzung als Ergänzung zu der bereits vorhandenen Bebauung vorgesehen. Mit dem Bebauungsplan soll eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie eine Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur erreicht werden. Um diese Ziele des Bebauungsplanes zu sichern, ist die funktionsgerechte Anordnung und Konzentration artverwandter und aufeinander angewiesener Nutzungen erforderlich. Ein wesentlicher Bestandteil der zentralen Versorgungsfunktion ist dabei die Förderung einer großen Angebotsvielfalt im Handels- und Dienstleistungssektor.

Durch die Erhaltung und Förderung dieser z. T. spezialisierter Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wird die Versorgungsfunktion des Gebietszentrums gesichert. Alle Maßnahmen und Entwicklungen, die diesen Zielsetzungen entgegenwirken, sind zu unterbinden. Die Ansiedlung von Spielhallen widerspricht dieser Zielsetzung insbesondere dann, wenn sie unter Berücksichtigung anderer bereits vorhandener Spielhallen bzw. anderer gewerblicher Betriebe mit Vergnügungsstättencharakter eine räumliche Konzentration in bezug auf das Gebietszentrum Meesenkaserne schaffen. Zur Sicherung der o. a. Zielsetzung werden darüber hinaus auch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen in dem MK-Gebiet ausgeschlossen.

Östlich der Kantstraße wird statt der ursprünglich festgesetzten Parkplatz-Nutzung als Arrondierung der bereits vorhandenen Mischgebietenutzung ein Mischgebiet festgesetzt.

Zur Unterbringung der erforderlichen Parkplätze ist angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf (TÜV) eine Parkpalette ausgewiesen, in die eine Trafostation für die Elektroversorgung (Stadtwerke) integriert werden soll.

Die ursprünglichen Festsetzungen für das TÜV-Grundstück bleiben weiterhin erhalten und werden unverändert übernommen.

5.2 Erschließung

Die Straßen Kantstraße und Goebenstraße sind als öffentliche Erschließungsstraßen bereits vorhanden. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Umgestaltung dieser Straßen erforderlich. In der Verkehrsfläche der Kantstraße ist ein Radweg geplant.

In Teilbereichen ist eine Aufhebung der Kantstraße vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist eine Neuordnung und Umgestaltung der Anlieferzone für die vorhandenen bzw. neuen Nutzungen vorgesehen.

Um bei der Anlieferung der Betriebe im Bereich der Kantstraße in Verbindung mit der Fußwege- und Radwegebeziehungen eine sichere Verkehrsabwicklung zu gewährleisten, ist eine Umgestaltung der Kantstraße und die Beampelung des Anschlusses an die Schlutuper Straße vorgesehen.

Durch die öffentliche Fußwegeverbindung zwischen der Kantstraße und dem Marliring wird die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums für den Fußgänger/Radfahrer aus dem angrenzenden direkt bebauten Wohnquartier verbessert.

5.3 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Angrenzend an das Grundstück für den Gemeinbedarf (TÜV) wird ein Teil der notwendigen öffentlichen Parkplätze auf zwei Ebenen in einer Parkpalette ausgewiesen. Ein weiterer Anteil der notwendigen öffentlichen Parkplätze ist im Straßenraum der Goebenstraße ausgewiesen.

Die privaten Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen, entweder als eingegründete Stellplatzanlage oder im Kerngebiet auch innerhalb der überbaubaren Fläche als Tiefgarage bzw. auf dem Dach.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen "Goebenstraße" und "Kantstraße" sind Mischwasser-, Entwässerungsleitungen sowie Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon vorhanden.

Für die Realisierung des Bebauungsplanes (u.a. Umgestaltung der Straßen, Aufhebung der Kantstraße in Teilbereichen) sind Verlegearbeiten an den Leitungen für Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Bau der Regenwasserleitungen erforderlich.

Bis zur Sanierung des z.Zt. überlasteten Mischwassersystem außerhalb des B-Plangebietes muß das Regenwasser ggf. durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten werden, um das vorhandene Abwassernetz bei Starkregen durch die Baumaßnahmen nicht unzumutbar zu belasten.

5.5 Umweltschutz - Besondere Vorkehrungen

Für den Bebauungsplanbereich liegt eine abschließende Gefährdungsabschätzung mit entsprechenden Sanierungsvorschlägen über die festgestellten Altlasten/Kontaminationen vor. Nach dem vorliegenden Untersuchungsbericht der Ingenieurgesellschaft Umwelttechnik Nord sind in dem Bebauungsplangebiet punktuell Belastungen mit Mineralöl und Perchlorethylen festgestellt worden. Nach den Empfehlungen des Gutachters, dem sich das Umweltamt anschließt, ist der festgestellte kontaminierte Bereich vor Aufnahme der neuen Nutzung in Abstimmung mit dem Umweltamt und unter Aufsicht eines unabhängigen Gutachters zu sanieren (Auskoffierung und Reinigung des kontaminierten Bodens bzw. ordnungsgemäße Entsorgung).

Um die Einzelheiten der erforderlichen Sanierung vorab einvernehmlich zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Grundstückseigentümer verbindlich zu regeln, haben die Hansestadt Lübeck und der Grundstückseigentümer einen öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag abgeschlossen (sh. Anlage 1). Darin wird die Sanierung (Art und Umfang) der Belastungen vor Aufnahme der neuen Nutzungsmöglichkeiten verbindlich geregelt und durch eine entsprechende Baulasterklärung zusätzlich öffentlich-rechtlich abgesichert. Nach der Sanierung bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Um das beabsichtigte harmonische und abgestimmte Erscheinungsbild dieses Stadtbereiches zu sichern bzw. zu verbessern, werden baugestalterische Festsetzungen nach § 82 LBO getroffen.

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 erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

6.2 Erschließung, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenausbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben.

Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung der Maßnahmen im Bebauungsplangeltungsbereich entstehen der Stadt folgende überschläglich ermittelte Kosten (inkl. Mehrwertsteuer) ohne Parkhausbau:

a)	Herstellung der Straßen und der öffentlichen Parkplätze	ca.	DM1.250.000,--
	(anteilig ebenerdiger Parkplatz	ca.	DM 500.000,--)
b)	Herstellung der Entwässerungsanlagen	ca.	DM 715.000,--
c)	Trennung und Umlegung der Wasserversorgung	ca.	DM 55.000,--
d)	Trennung der Gasversorgung	ca.	DM 5.000,--
e)	Umlegung der Elektrizitätsversorgung	ca.	DM 282.700,--
f)	Anpflanzen von Straßenbäumen und Kletterpflanzen	ca.	DM 30.000,--
			<hr/>
	Gesamtbetrag	ca.	DM2.337.700,--

- Gemäß Straßenausbaubeitragssatzung entfällt von den Positionen a) und f) auf die Stadt voraussichtlich ein Anteil von 50 %.
- Die Kosten zu b) sind für den Anteil der Straßenregenentwässerung zu 50 % bis 75 % gemäß Straßenausbaubeitragssatzung beitragsfähig. Die verbleibenden Kosten fließen in den Gebührenhaushalt ein und werden durch das allgemeine Gebührenaufkommen gedeckt.

- Die Kosten zu c) bis e) werden zum kleineren Teil durch Baukostenzuschüsse der Anlieger getragen. Der verbleibende Kostenanteil wird durch Mehreinnahmen bei den Verbrauchsgebühren im Rahmen des Stadtwerkehaushaltes erwirtschaftet.

8. **Übersichtsplan M. 1 : 5 000** (siehe Anlage)

Lübeck, den **23. April 91**
61 - Stadtplanungsamt
Ls/Ru/Br.

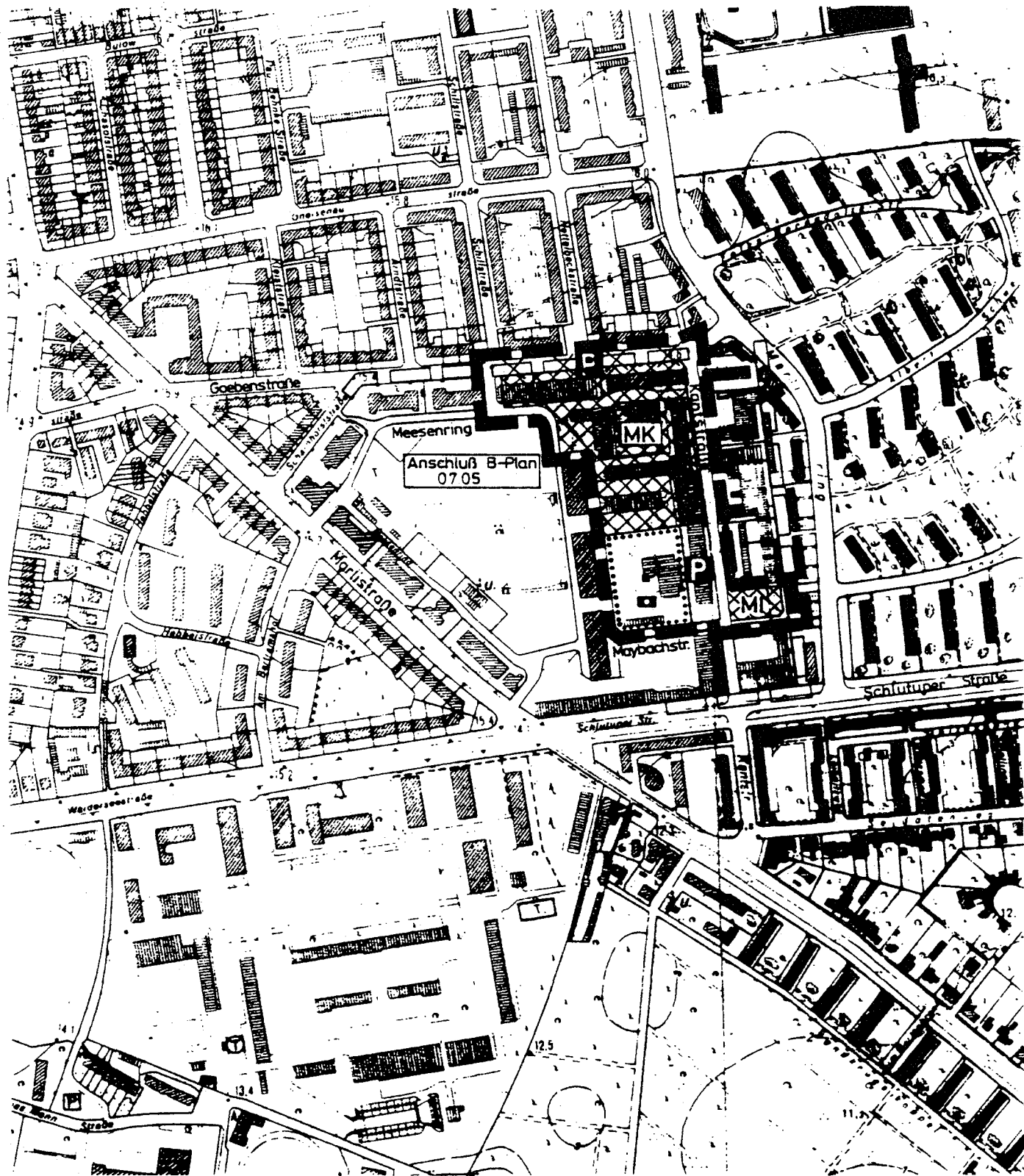
Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Dr.-Ing. Zahn








Friedrich

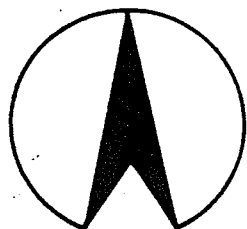


ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 07.05.02 MEESENRING / KANTSTRASSE / MAYBACHSTRASSE 2. ÄNDERUNG / TEILBEREICH I



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze der Anschluß B-Pläne
-  Wegfallende Grenze des B-Planes
-  Mischgebiete
-  Kerngebiete
-  Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung)
-  Öffentliche Parkfläche



M.1:5000

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen der Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Senat - Stadtplanungsamt

und

der co op Schleswig-Holstein eG, Benzstr. 10, 2300 Kiel 14, handelnd gleichzeitig für die plaza-Verbraucher-Handels GmbH, Benzstr. 10, 2300 Kiel 14.

P r ä m b e l

1. Die Hansestadt Lübeck stellt zur Zeit für den Bereich Meesenring/Kantstraße/Maybachstraße den Bebauungsplan 07.05.02 - Teilbereich I auf. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Goebenstraße 34 a - 38 und Kantstraße 3 - 17.

Der Bebauungsplanentwurf (Satzungsbeschlussvorlage) weist für diesen Bereich eine Kerngebietsnutzung und eine Parkplatzfläche aus.

2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt u. a. die folgenden Grundstücke der co op Schleswig-Holstein eG:

- 2.1 Grundbuch von Lübeck Blatt 13 781 Flur 12 Flst. 4/260
Kantstraße 15 , b,
Eigentümer plaza-Verbraucher-Handels GmbH,
Kiel, Benzstr. 10
- 2.2 Grundbuch von Lübeck Blatt 10 025 Flur 12 Flst. 4/261
Kantstr. 15 c, d, 17 4/281
Eigentümer wie vor 4/283
4/284
4/238
- 2.3 Grundbuch von Lübeck, Blatt 12 453 Flur 12 Flst. 4/258
Kantstr. 3 - 15, 15 e, f, g 4/263
Eigentümer co op Schleswig-Holstein eG
Kiel, Benzstr. 10

Die plaza-Verbraucher-Handels GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der co op Schleswig-Holstein eG. Diese übernimmt die uneingeschränkte Haftung für alle Verpflichtungen der plaza-Verbraucher-Handels GmbH als Grundstückseigentümerin zu 2.1 und 2.2.

Die co op Schleswig-Holstein eG beabsichtigt - einvernehmlich mit der Hansestadt Lübeck als Grundstückseigentümer -, das Straßengrundstück Kantstraße zwischen dem Grundstück Goebenstraße 38 und der Kantstraße 15 a - c ganz und zwischen der Goebenstraße 34 - 36 und der Kantstraße 17 anteilig (die südliche Hälfte des Straßengrundstückes) zu erwerben und - nach Entwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen - gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu nutzen.

Auf den bisher gewerblich genutzten Grundstücken befanden sich bis zum Abbruch der Hochbauten eine Kfz-Werkstatt und eine Großwäscherei.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ermöglichen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auf diesen Grundstücken in Verbindung mit den angrenzenden Grundstücken u. a. die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit integrierten Shop's und einer Passage.

3. Die Grundstücke der co op Schleswig-Holstein eG sind von der Ingenieurgemeinschaft Umwelttechnik Nord und Baukontor Dümcke GmbH auf Altlastenverdachtsflächen/Kontaminationen untersucht worden.

Nach dem vorliegenden, als Anlage 1 beigefügten Untersuchungsbericht vom 27.03.1991 (nachfolgend "Untersuchungsbericht co op" genannt) sind auf den Grundstücken der co op Schleswig-Holstein eG Belastungen mit Mineralöl und Perchlorethylen festgestellt worden.

4. Nach den Empfehlungen des Gutachters, denen sich das Umweltamt anschließt, ist der festgestellte kontaminierte Bereich zu sanieren.

Um die Einzelheiten der erforderlichen Untersuchungen/Sanierungen vorab einvernehmlich verbindlich zu regeln, schließen die

Hansestadt Lübeck,
vertreten durch den Senat

und

die Firma co op Schleswig-Holstein eG -

gleichzeitig handelnd für die Tochtergesellschaft plaza-Verbraucher-Handels GmbH

folgenden

S a n i e r u n g s v e r t r a g

§ 1

Die co op Schleswig-Holstein eG erklärt sich für ihre Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.05.02 mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Vorlage zum Satzungsbeschluß vom 23.04.1991 einverstanden. Die co op Schleswig-Holstein eG verpflichtet sich, von der Hansestadt Lübeck keine Entschädigungen - welcher Art auch immer - dafür zu verlangen, daß bei der geplanten Nutzung der Grundstücke die vorhandenen Kontaminationen beseitigt werden müssen.

§ 2

1. Die co op Schleswig-Holstein eG verpflichtet sich, sofern und sobald die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen neuen Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich realisiert werden sollen, die in dem Untersuchungsbericht co op festgestellten belasteten Bereiche gemäß den Sanierungsvorschlägen des Gutachters in Pkt. 8 des Untersuchungsberichtes co op (Auskoffering des kontaminierten Bodens, falls technisch möglich Reinigung und Wiederverwendung des Bodens, falls Reinigung nachweislich nicht möglich ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodenaushubes, Sanierung des kontaminierten Grundwassers über eine entsprechende Grundwasserreinigungsanlage, anzustrebendes Sanierungsziel für das Grundwasser ist für die chlorierten Kohlenwasserstoffe ein Wert von 10 µg/l) in Abstimmung mit dem Umweltamt der Hansestadt und unter Aufsicht eines vom Umweltamt anerkannten Gutachters für Altlasten, der die Koordinierung und die laufende Überwachung der Sanierungsarbeiten durchzuführen hat, zu sanieren. Die co op Schleswig-Holstein eG ist berechtigt, die Sanierung ggf. durch ein gleichwirksames Alternativverfahren durchzuführen.
2. Die Belastung des Grundwassers mit Mineralölkohlenwasserstoffen geht nach Aussage des Gutachters nicht von dem in Rede stehenden Bebauungsplanbereich aus, sondern wird von außerhalb verursacht. Treten nach Sanierung des mit Mineralölkohlenwasserstoffen belasteten Erdreiches (aus dem Bebauungsplangebiet) noch Grundwasserverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen auf, so ist diese Sanierung nicht vom Bauherrn (co op Schleswig-Holstein eG) durchzuführen.
3. Das Umweltamt bzw. der in Ziff. 2 aufgeführte Gutachter ist mindestens eine Woche vor Beginn der Sanierung bzw. Bodenaushubarbeiten zu informieren.
4. Mit der Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen ist die co op Schleswig-Holstein eG bezüglich der im Untersuchungsbericht co op festgestellten Kontaminationen und etwaiger weiterer gleichartiger Kontaminationen ihrer Sanierungspflicht vollständig nachgekommen. Weitere Sanierungsmaßnahmen werden diesbezüglich nicht gefordert.

5. Durch die vorgenannten Verpflichtungen bleiben die nach anderen Rechtsvorschriften ggf. zu fordernden Sanierungen bezüglich Kontaminationen, die nicht Gegenstand dieses Vertrages sind, - unabhängig von der Verwirklichung der geplanten Vorhaben - unberührt.

§ 3

Zur öffentlich-rechtlichen Absicherung der Verpflichtungen gemäß § 2 verpflichtet sich die co op Schleswig-Holstein eG, unverzüglich, spätestens bis zum 01.06.1991, dementsprechende Baulasterklärungen für alle in der Präambel Ziffer 2 genannten Grundstücke dem Bauordnungsamt der Hansestadt Lübeck gegenüber abzugeben.

Die vorgenannten Baulasten sind jeweils nach Abschluß der Erdarbeiten, der begleitenden Untersuchung und der Sanierung unverzüglich zu löschen. Die Hansestadt Lübeck wird die hierfür erforderliche Bewilligung auf Anfordern der co op Schleswig-Holstein eG oder dem Rechtsnachfolger von co op abgeben.

§ 4

Die co op Schleswig-Holstein eG verpflichtet sich, einem Erwerber der entsprechenden Grundstücksflächen in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 07.05.02 die Verpflichtungen dieses Vertrages mit der Maßgabe aufzuerlegen, daß die Hansestadt Lübeck einen unmittelbaren Anspruch gegen die Erwerber hat. Die co op Schleswig-Holstein eG verpflichtet sich weiterhin, dem Erwerber aufzuerlegen, bei einer Weiterveräußerung den dann in Betracht kommenden Erwerber entsprechend zu verpflichten.

§ 5

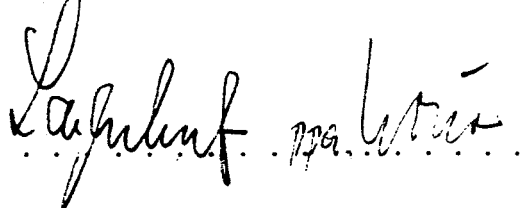
Alle mit dem Abschluß und der Ausführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben trägt die co op Schleswig-Holstein eG.

Der Senat der Hansestadt Lübeck



Dr.-Ing. Volker Zahn
Senator

co op Schleswig-Holstein eG



Kiel, den 13.05.1991