



## 2. Städtebauliche Vergleichswerte

2.1	Flächenwerte:	Fläche insges.	6,57 ha
2.1.1	Mischgebiete		0,54 ha
2.1.2	Gewerbegebiete		4,51 ha
2.1.3	Verkehrsflächen		1,52 ha
2.1.4	Versorgungsflächen (Trafo)		0,01 ha
2.2.1	Stellplätze / Garagen	nach StErl. zu berechnen und herzustellen (in 2.1.1 und 2.1.2 enthalten)	
2.2.2	Öffentliche Parkplätze	(in 2.1.3 enthalten)	36

## 3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Lübeck St. Jürgen und Strecknitz, Flur 13 und 5.  
Er umfaßt folgende Flurstücke:

### 3.1 Gemarkung Lübeck St. Jürgen, Flur 13, Flurstücke:

145/1	146/8	295/1
145/2	146/9	295/3
145/3	146/10	295/4
145/4	146/11	949/145
146/1	146/12	950/145
146/2	146/13	953/145
146/3	146/14	954/145
146/4	146/15	957/145
146/5	146/16	958/145
146/6	157/21	961/145
146/7	157/22	1684/142

### 3.2 Gemarkung Strecknitz, Flur 5, Flurstücke:

11/4	12/21	12/36
11/5	12/24	12/37
12/9	12/33	12/39
12/17	12/34	12/40
12/19	12/35	13/92 - teilweise

## 4. Städtebauliche Ausgangssituation

### 4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung:

Die Grundstücke beiderseits der Osterweide sind bereits zum größten Teil mit Gewerbebauten bebaut. Einzelgrundstücke sind noch unbebaut.

Entlang der Ratzeburger Allee sind kleinere ältere Reihenhäuser sowie ein größeres gärtnerisch genutztes Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus vorhanden.

Das Planungsgebiet ist an einer Seite über die Osterweide (Sackgasse), an die Hauptverkehrsstraße "Ratzeburger Allee" angeschlossen.

#### 4.2 Bisherige Festsetzungen

Der ursprünglich mit annähernd gleichem Geltungsbereich festgesetzte Bebauungsplan 09.26.00 - Schafbrücke - ist inzident in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren wegen - nach Auffassung des Gerichtes - unzureichender Bezeichnung in der seinerzeitigen Bekanntmachung als nicht rechtsverbindlich angesehen worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.26.01 erfaßt im westlichen Bereich eine Teilfläche des Bebauungsplanbereiches 09.03.00. Die darin getroffenen Festsetzungen werden aufgehoben. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

Die Flächen sind insbesondere für Gewerbebetriebe der Nahversorgung oder Zulieferbetriebe der Medizinischen Hochschule Lübeck vorgesehen.

### 5. Planungsgrundsätze

#### 5.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die rechtlichen Voraussetzungen für zusätzliches Gewerbebauland zu schaffen und Flächen für Straßenerweiterungen zu sichern. Dabei müssen insbesondere die Belange des Landschaftsschutzes und des Immissionsschutzes wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und zu den vorhandenen Wohngebieten berücksichtigt werden.

#### 5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er ist zur Zeit gültig in der Fassung der Änderung vom 07.09.1983.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche nördlich der Straße Osterweide als "Gemischte Baufläche" dar. Daraus wurde für die bereits bebaute Fläche an der Osterweide - analog zum Urplan 09.26.00 - auch im Bebauungsplan 09.26.01 ein Mischgebiet entwickelt. Die Ausweisung eines Mischgebietes auch für die verbleibenden, noch freien Flächen (Ecke Ratzeburger Allee / Osterweide) würde dem Grundsatz der "geordneten städtebaulichen Entwicklung" (gesundes Wohnen und Arbeiten) widersprechen, da dieser Bereich sich wegen der hohen Immissionsbelastung (Lärm) von der Ratzeburger Allee nicht zum Wohnen eignet. Im Mischgebiet wären Wohnungen aber uneingeschränkt zulässig.

Um die im Flächennutzungsplan durch die Darstellung einer gemischten Baufläche gewollte Schutzfunktion zu gewährleisten, wurde deshalb im

Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, d. h., daß in dem Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, deren Lärmemission nicht über die zulässigen Werte für ein Mischgebiet hinausgeht. Dabei werden sowohl die Belange der Eigentümer der südlich angrenzenden Wohngrundstücke als auch des Eigentümers der überplanten noch freien Fläche berücksichtigt.

Die Grundkonzeption wird, wie oben dargelegt, im Bebauungsplan 09.26.01 durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes eingehalten, sie weicht allenfalls geringfügig ab. Dieser Sachverhalt hat das Stadtplanungsamt veranlaßt, von einer gesonderten Änderung des Flächennutzungsplanes abzuweichen. Eine Änderung wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden.

## **6. Inhalt der Planung**

### **6.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Die entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplanes festgesetzten Gewerbegebiete und Mischgebiete sollen den Bedarf an kleineren nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben abdecken.

Die Flächen sind insbesondere für Gewerbebetriebe oder Nahversorgung oder Zulieferbetriebe der Medizinischen Hochschule Lübeck vorgesehen. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet südlich der Osterweide ist erforderlich, um ein mit der Ansiedlung derartiger Betriebe verbundenes zusätzliches Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

### **6.2 Erschließung**

Die der inneren Erschließung des Planungsgebietes dienende Straße "Osterweide" ist (im Rechtssinne) eine vorhandene Straße. Die "Ratzeburger Allee" dient überörtlicher Funktion. Erschließungsbeiträge fallen für diese Straßen nicht mehr an.

Für den endgültigen Ausbau der Ratzeburger Allee sind ausreichende Vorbehaltsflächen im Bebauungsplangebiet ausgewiesen. Zu diesem Zweck ist es beabsichtigt, entweder eine Unter- oder Überführung der Bahngleise vorzusehen.

### **6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen**

Die Zahl der öffentlichen Parkplätze beträgt 36. Der südlich der Straße "Osterweide" in der Planzeichnung ausgewiesene Parkplatz mit 11 Stellplätzen wird erstmals hergestellt und ist dementsprechend eine beitragsfähige Erschließungsanlage.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind jeweils auf eigenem Grundstück zu erstellen.

### **6.4 Grünflächen**

#### **6.4.1 Um einen erträglichen visuellen Abschluß des Gewerbegebietes gegen das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu erreichen, ist für einen 6**

m breiten Geländestreifen zwischen beiden Bereichen eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BBauG für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden.

Zur Abschirmung des südlichen Gewerbegebietes zum südlich angrenzenden Wohngebiet "Schafbrücke" ist ebenfalls ein Pflanzstreifen festgesetzt.

6.4.2 Zur optischen Markierung des Anschlusses an den Wakenitz-Wanderweg dienen der an der Osterweide festgesetzte Pflanzstreifen und die festgesetzte Baumreihe.

6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

6.5.1 Die Versorgungseinrichtungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind vorhanden. Für die Verbesserung der Stromversorgung ist eine Trafostation ausgewiesen. Die öffentliche Entwässerung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Regen- und Schmutzwasserleitungen. Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt. Die genehmigte Planung für den Ausbau dieses Klärwerkes berücksichtigt das vorliegende Einzugsgebiet.

Die Erweiterung des Zentralklärwerkes erfolgt entsprechend vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 7 WHG und Genehmigung nach § 36 c LWG.

Das ausgewiesene Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke Bei der Schafbrücke 5 - 9 ist zur Entwässerung der vorhandenen Geländemulde erforderlich.

6.5.2 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Um die nördlich des Planbereiches liegenden Wohngebiete vor Immissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet zu schützen, ist eine Zone von ca. 100 m Breite festgesetzt worden, in der die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß Vornorm DIN 18005, die für ein Mischgebiet gelten, nicht überschritten werden dürfen. In dieser mit GE I bezeichneten Zone sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, deren Lärmemission den Richtwert von 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) nachts nicht überschreiten dürfen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum von 22 bis 6 Uhr.

Aus den gleichen Gründen ist eine weitere Schutzzone mit dem südlich der "Osterweide" gelegenen Gewerbegebiet GE I zugunsten des südlich angrenzenden Wohngebietes "Schafbrücke" festgesetzt. Hierfür gelten die gleichen Einschränkungen wie vorgenannt.

## **7. Sicherung der Plandurchführung**

### **7.1 Grundsätze für soziale Maßnahmen**

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes können nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände für die an der Ratzeburger Allee wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Die Hansestadt Lübeck wird, sobald die planungsrechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planung vorliegen, mit den Betroffenen Gespräche führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Mieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten vermieden oder doch gemildert werden. Die Hansestadt Lübeck wird gegebenenfalls im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigungen leisten, Ersatzgrundstücke oder Ersatzwohnungen nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren.

### **7.3 Schutz von Kulturdenkmälern**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Kulturdenkmale zu vermuten. Bei allen erforderlich werdenden Bodeneingriffen ist der § 14 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale vom 19. Sept. 1972 zu beachten. Daher sollten Erdbewegungen aller Art durch die Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksbesitzer oder ihre Beauftragten mindestens zwei Monate vor Baubeginn und möglichst unmittelbar nach Abschluß der Planung dem Amt für Vor- und Frühgeschichte (Bodendenkmalpflege), Meesenring 8, 2400 Lübeck, schriftlich mitgeteilt werden.

### **7.4 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. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im Einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

### **7.5 Erschließungsbeiträge**

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes für die zur Erschließung erstmalig herzustellenden beitragsfähigen Anlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v.H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

## **8. Kosten und Finanzierung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist es erforderlich, daß die folgenden Maßnahmen alsbald getroffen werden. Hierbei entstehen für die Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten.

Straßen-, Weg- und Bau öffentlicher Parkplätze	60.000,--
Regenwasserleitung im Bereich des Leitungsrechtes z. G. der HL	9.000,--
Elektrizitätsversorgung	<u>120.000,--</u>
Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten von werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.	189.000,-- =====

Lübeck, den 05. August 1983  
61 - Stadtplanungsamt  
OI/Sa/H.

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Schmidt



Dr. Stützer