

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	8,68	ha davon
Verkehrsflächen	ca.	3,57	ha
Verkehrsgrün	ca.	3,11	ha
Private Grünflächen	ca.	2,00	ha

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Genin

Er umfaßt folgende Flurstücke:

St. Jürgen Flur 2: 233/15 tlw., 15/9, 74/8 tlw., 229/16 tlw., 8/26 tlw., 8/93 tlw., Flur 4: 31/3 tlw., 15/1 tlw., 14/3 tlw., 74/13 tlw., 73/12 tlw., 72/11 tlw., 71/10 tlw., 26/5 tlw., Flur 5: 32/3 tlw., Flur 6: 58/11 tlw., 112/50 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Planung

Die Flächen im Bebauungsplangebiet wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für Teile des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplan 17.53.01 Gewerbegebiet Malmöstraße getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die A 20 hatte das Baudezernat der Hansestadt Lübeck im Auftrag des Lübecker Senats erklärt, daß zwingende Voraussetzung für die Entwicklung des Gewerbegebietes Genin-Süd eine neue, leistungsfähige Straßenanbindung über die A 20 mit Anschluß an die A 1 bzw. an das überregionale Straßennetz ist. Ein Anschluß in dem Bereich der Kronsfordter Landstraße soll daher nicht an diese Straße, sondern durch eine neue Haupterschließungsstraße in Zuordnung zu dem neu zu entwickelnden Gewerbegebiet erfolgen. Die Planfeststellungsbehörde ist für die A 20 der Anregung gefolgt.

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen aufgestellt, um entsprechend dem Abstimmungsergebnis im Planfeststellungsverfahren für die A 20 den Anschluß der A 20 an das Lübecker Straßennetz sicherzustellen. Der 1. Teilabschnitt der A 20 von der A 1 bis zur Kronsfordter Landstraße ist am 28.04.1997 planfest gestellt.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 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 Änderung vom) entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung, Verkehr

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Realisierung der Anschlußstrecke von der Autobahnabfahrt der A 20 zwischen dem Elbe-Lübeck-Kanal und der Kronsfordter Landstraße bis zur Malmöstraße.

Die Anbindungsstraße zur Anschlußstelle Genin soll in die Geniner Straße münden. Gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Planung, die Anbindungsstraße an die Revalstraße anzubinden, bedeutet die neue Trassenführung eine verbesserte Verkehrsführung in Richtung Innenstadt und eine Entlastung der Revalstraße, die in bezug auf den Ausbauzustand nur als Anliegerstraße konzipiert war. Im Zuge des neuen Anschlusses ist der Kreuzungsbereich Malmöstraße neu zu ordnen. Dazu gehört der Neubau von 2 Brücken (Überführung der Eisenbahnstrecke Büchen und Überführung der Eisenbahnstrecke Hamburg) und der Umbau des Kreuzungspunktes mit der Malmöstraße und der Geniner Dorfstraße.

Der Neubau der Brücken war unabhängig von der Straßenplanung erforderlich. Das Abstimmungsverfahren mit der Deutschen Bahn war bereits eingeleitet. In dem Kreuzungsbereich Malmöstraße sind in den jeweiligen Anschlußstraßen Linksabbiegespuren vorgesehen.

Der Bahnübergang Kapitelsdörfer Kirchweg soll aufgehoben werden. Dementsprechend wird das vorhandene Straßenstück dieses Weges vom Bahnübergang bis zur Verbindungsstraße aufgehoben. Südöstlich der Verbindungsstraße soll der Kapitelsdörfer Kirchweg bis zur Revalstraße als Rad- und Gehweg mit Anschluß an den geplanten Geh- und Radweg in der Verbindungsstraße erhalten bleiben. Ein Teilstück des Kapitelsdörfer Kirchweges südöstlich der Revalstraße bis zur vorhandenen Wohnbebauung soll als Straße aufgehoben werden. Die Straße Wasserfahr soll als Geh- und Radweg erhalten bleiben. Zur Querung der Verbindungsstraße ist eine Tunnellösung vorgesehen.

Neben der Anbindung der A 20 an das Lübecker Straßennetz dient die im Bebauungsplan ausgewiesene Straße als HAUPTSCHLIEßUNGSSTRAßE für das geplante Gewerbegebiet Genin Süd. Die geplante Anbindungsstraße stellt eine neue Stadteinfahrt dar. Sie wird durch Bepflanzungsmaßnahmen ansprechend gestaltet werden. Dazu gehören beidseitige lineare Baumreihen und ein 10 m breiter Grünstreifen. Gemäß Gründordnungsplan sind in diesem Streifen im Randbereich zu den Gewerbegrundstücken knickartige Gehölzpflanzungen zur Abschirmung der gewerblichen Einrichtungen vorgesehen. Die Straße wird zweispurig anbaufrei ausgebaut werden mit zusätzlichen Abbiegespuren, Rad- und Fußwegen, sowie Baumstreifen. Die Erschließung der geplanten Gewerbegrundstücke erfolgt von dieser HAUPTSCHLIEßUNG durch abzweigende Schleifenstraßen.

Die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Genin-Süd an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorgesehen. Die Haltestellen und Wendemöglichkeiten werden in den anschließenden Bebauungsplänen für die Gewerbegebiete geregelt.

5.2 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Regenentwässerung der Planstraße 672 soll, abhängig von der Versickerungsfähigkeit des Bodens, über Mulden /Rigolen erfolgen. Falls entw.-technisch notwendig, sollen Überläufe an das Regenentwässerungssystem für die Gesamtflächen des geplanten Gewerbegebietes Genin-Süd gebaut werden.

Zur Erschließung der geplanten Gewerbegebiete ist die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Verkehrsflächen erforderlich.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft, Bepflanzung

Der Bau der geplanten Verbindungsstraße stellt einen nicht unwesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch die Änderung der Linienführung der Verbin-

dungsstraße gegenüber dem vormals geplanten Anschluß an die Revalstraße ändern sich die Eingriffsflächen. In dem Bereich zwischen der Anschlußstelle Genin und dem Kapitelsdörfer Kirchweg liegen die alte und die neue Trasse jeweils innerhalb der im Flächennutzungsplan und der 31. Änderung zum Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiete. Beeinträchtigungen der vorhandenen Knicks verschieben sich somit nur geringfügig. Der Bereich zwischen dem Kapitelsdörfer Kirchweg und der Malmöstraße ist bereits durch den Bebauungsplan 17.56.01 rechtskräftig als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einbeziehung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen in das jetzige Verfahren erfolgt, um die gegenüber der damaligen Planung geänderte Linienführung sicherzustellen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung gegenüber der alten Linienführung mit Anschluß an die Revalstraße erfolgt im Bereich der alten gehölzbestandenen Bahntrasse im Schnittpunkt mit dem Kapitelsdörfer Kirchweg. Die Restflächen der alten Bahntrasse werden etwa mittig durchschnitten. Bei einer Verlegung der Trasse für die Anbindungsstraße an den westlichen Rand der Grundstücksgrenzen vorhandener Gewerbebetriebe an der Revalstraße würde ein Stück gehölzbestandener ehemaliger Bahntrasse in Anspruch genommen, das gemäß den Aussagen der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan wertvoller anzusehen ist, als der Teil der alten Bahntrasse südwestlich des Kapitelsdörfer Kirchweges.

In Hinblick auf die gegenüber der bisher geplanten Linienführung (Anschluß an die Revalstraße) wesentlich besseren Anschlußmöglichkeiten durch die vorliegende Trassenführung an das Lübecker Straßennetz sind die geringfügig höheren Beeinträchtigungen vertretbar.

In dem parallel zum Bebauungsplan entwickelten Grünordnungsplan (GOP) sind aufbauend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme und -bewertung die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen untersucht und festgelegt worden (s. Anlage). Das Ausgleichserfordernis trifft nicht für die überplanten Flächen im Bereich zwischen dem Kapitelsdörfer Kirchweg und der Malmöstraße zu, da diese Flächen bereits im Bebauungsplan 17.56.01 als Verkehrsflächen ausgewiesen sind. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen entlang der Verkehrsstrasse -begleitende Grünzüge- und auf einer östlich gelegenen Teilfläche ausgeglichen. Die Teilfläche ist vor dem Hintergrund der Gesamtkonzeption für das Gewerbegebiet festgelegt worden.

Da der B-Plan anstelle eines Planfeststellungsverfahrens für die Straßenplanung tritt, ist der erforderliche Ausgleichsrahmen gem. § 8 LNatSchG festzulegen. Er unterliegt nicht der grundsätzlichen Abwägungsmöglichkeit gem. § 8 a BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung und wird daher unverändert aus dem GOP übernommen.

5.4 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Gem. den vorliegenden Ergebnissen der Verkehrsberechnungen des in Arbeit befindlichen Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) ist mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 18.000 KFZ zu rechnen. Die Straßenachse der Straße 672 hat einen Mindestabstand von ca. 55 m zur Bebauung an der Geniner Dorfstraße. Daraus resultiert im Bereich der zur Straße 672 liegenden Bebauung ein Beurteilungspegel von ca. 62 dB(A) am Tage und ca. 51 dB(A) nachts. Damit werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts um ca. 7 dB(A) bzw. ca. 6 dB(A) überschritten.

Im Bezug auf die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen sind die bestehende Lärmsituation (Kreuzung Geniner Straße /Malmöstraße und die Bundesbahnstrecke Hamburg-Lübeck) sowie die im gültigen Bebauungsplan 17.53.01 festgesetzten Verkehrsflächen für eine seinerzeit vorgesehene Ortsumgehung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Vorgaben sind Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Im Zuge der Ausbauplanung soll geprüft werden, ob die Anlage einer Lärmschutzwand

mit Rücksicht auf die vorhandene Gasleitung und die geplante Begrünung möglich ist.

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

Falls erforderlich ist vorgesehen, Teilflächen dieses Bebauungsplanes im Rahmen der anschließenden Bebauungspläne für die geplanten Gewerbegebiete zur Modifizierung der Anschlußpunkte zu überplanen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelten Kosten (ohne Grunderwerb):

- Ausbau der Straße 672	ca.	5,80 Mio	DM
- Ausgleichsmaßnahmen	ca.	0,40 Mio	DM
- Neubau der Brücke „Geniner Straße“ incl. Anschlüsse	ca.	7,00 Mio	DM
- Neubau der Brücke „Geniner Dorfstraße“ incl. Anschlüsse	ca.	<u>6,50 Mio</u>	<u>DM</u>
Gesamtkosten	ca.	19,70 Mio	DM

Angaben über die Kosten von Ver- und Entsorgungsleitungen können erst im Rahmen der Gesamtplanung für die geplanten Gewerbegebiete gemacht werden.

Die Straßenbau- und Brückenbaumaßnahmen sind förderungsfähig nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz. Ausgehend von einer Förderungsquote von 75 % und einer Zuschußfähigkeit von ca. 80 % ergibt sich bei einer Gesamtkostensumme von ca. 19,3 Mio DM ein Anteil von ca. 7,7 Mio DM, der bei der Hansestadt Lübeck verbleibt. Dabei ist zu berücksichtigen, daß der Neubau der Brücken unabhängig von der Realisierung der Anbindung an die A 20 kurzfristig erforderlich war.

8. Übersichtsplan

M: 1: 5.000
(Anlage)

Lübeck, 03.05.1999
611.3 - Stadtentwicklung
O/Ru/Ti
Begr1756.doc
18.05.1999

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag


Dr.-Ing. Zahn


Bruckner

