

BEGRÜNDUNG

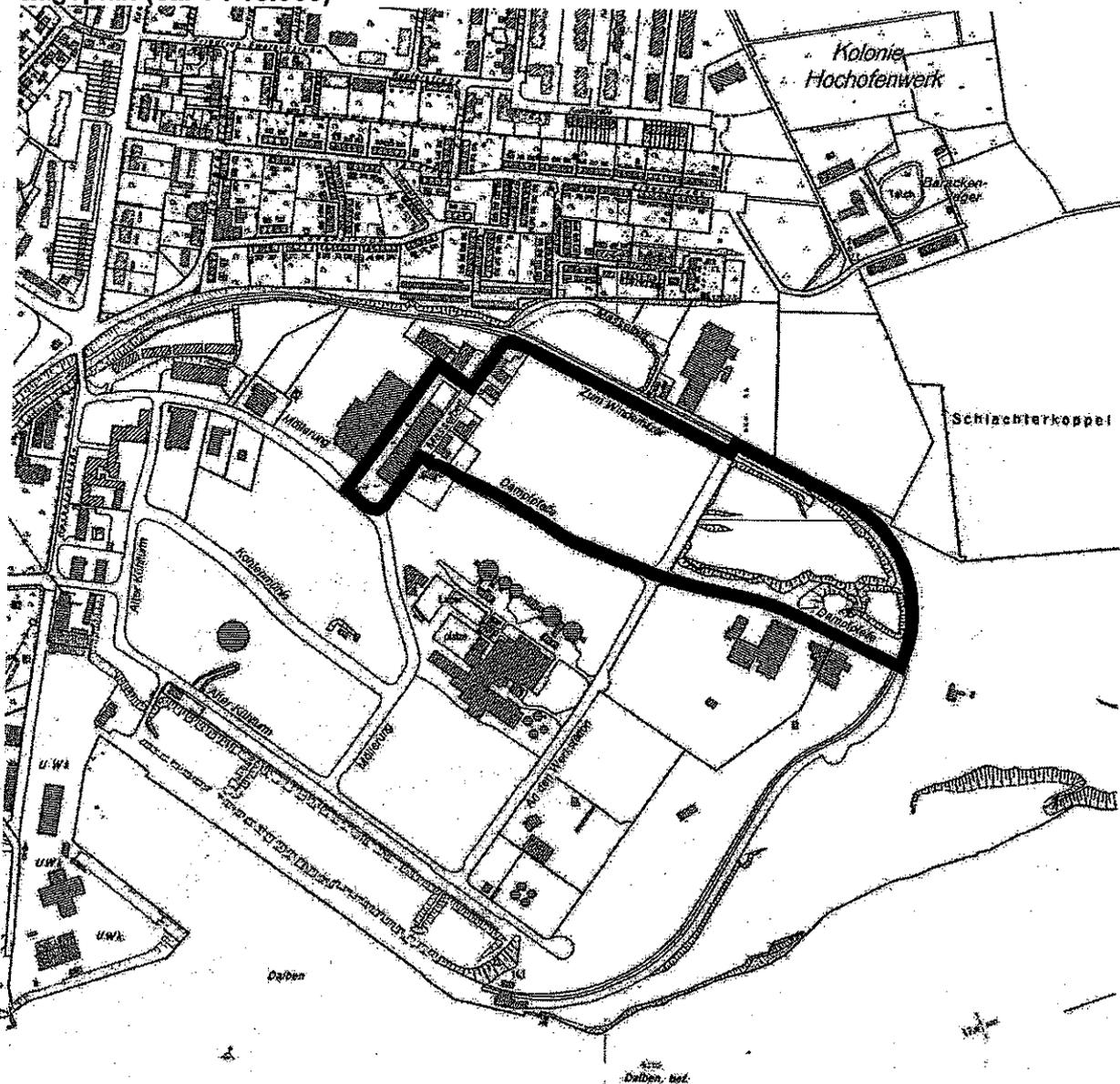
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 28.05.01 - Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände –
(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)

Fassung vom 28.01.2008

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 10.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

Bebauungsplangebiet	ca.	8,5 ha
Gewerbegebiete	ca.	6,0 ha
Industriegebiete	ca.	2,5 ha

2. Plangebiet

Die Bebauungsplanänderung umfasst im Stadtteil Kücknitz, Gemarkung Kücknitz, Flur 6, die Flurstücke: 14/87, 14/287, 186, 14/118, 14/177, 14/173, 14/187, 192, 193, 14/297 tlw., 14/301, 14/300, 14/176, 14/296, 14/292 tlw., 140, 142 und 14/283 tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Planung

Im Jahre 1905 wurde die Metallhüttengesellschaft gegründet. Bereits 1907 wurden 2 Hochöfen in Betrieb genommen. Im Zuge der Konkurse der Metallhüttengesellschaft im Jahre 1981 und ihrer Nachfolgerin, der Neuen Metallhütte Lübeck im Jahre 1990, wurde der Betrieb eingestellt.

Die Flächen des Metallhüttengeländes wurden daraufhin von der städtischen Grundstücksgesellschaft Metallhütten mbH übernommen. In ihrer Sitzung am 16.06.1992 hat die Bürgerschaft zusammen mit einem Konzept für die Sanierung des Metallhüttengeländes auch ein städtebauliches Leitbild für dessen künftige Nutzung beschlossen. In der Folgezeit wurden sämtliche Flächen des ehemaligen Metallhüttengeländes saniert und zum großen Teil vermarktet. Die Plangebietsflächen sind bis auf einen kleinen Teil im Westen des Plangebietes noch nicht veräußert worden. Zwischenzeitlich wurde für die Plangebietsflächen und für Flächen südlich der Straße Möllering ein einfacher Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe (nicht-zentrenrelevante Sortimente) und sonstige Gewerbebetriebe“ aufgestellt. Einerseits ist erkennbar geworden, dass die Plangebietsfläche als Fläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht nachgefragt wird, andererseits behindert die vorhandene Ausweisung eine weitere gewerbliche Nutzung.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für den Bebauungsplanbereich 28.05.01 - Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände - wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplan 28.05.00 - Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände, Teilbereich II – getroffen. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes 28.05.01 treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die z. T. nur in Industriegebieten zulässig sind, zu sichern.

Die Bürgerschaft hat im Jahre 1993 ein städtebauliches Leitbild für die künftige Entwicklung des ehem. Metallhüttengeländes beschlossen (siehe auch Lübeck plant und baut, Heft 43). Danach soll das Gelände zu einem Gewerbe- und Industriestandort auf Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB (also ohne Bebauungspläne) entwickelt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 28.05.00 – Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände, Teilbereich II, wurde das städtebauliche Leitbild dahingehend geändert, das innerhalb der Gewerbeflächen des o. g. B-Planes auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Gemäß den Zielen dieses Bebauungsplanes ändert sich auf der Fläche nördlich der Straße Dampfpeife das Ziel dahingehend, dass dort keine Einzelhandelsbetriebe mehr zulässig sind und im südöstlichen Planbereich auch Industriebetriebe zulässig sind.

Aktueller Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist das konkrete Ansiedlungsbegehren für eine Baustoffrecyclinganlage. Derartige Betriebe sind in Gewerbegebieten zulässig. Die auf dem Betriebsgelände vorgesehene Brecheranlage ist jedoch nur in einem Industriegebiet genehmigungsfähig. Im Bebauungsplan ist deshalb auf einer Teilfläche ein Industriegebiet ausgewiesen, das einen derartigen Betrieb oder ähnliche Betriebe zulässt. Die Ausweisung von Teilflächen als Industriegebiet bietet sich auch an, da sich in unmittelbarer Nähe ein Industriebetrieb mit einem Metallshredder befindet.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan 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 wird gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan lässt im Rahmen der Festsetzungen eines sog. „einfachen“ Bebauungsplanes die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu. Die Ausnutzung der Grundstücke wird nach § 34 BauGB beurteilt. Im südöstlichen Teilbereich ist eine Fläche als Industriegebiet ausgewiesen, um die Errichtung von Anlagen, wie z. B. einer Brecheranlage planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird vorgenommen, da einerseits eine ausreichende Anzahl von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den Flächen des ehemaligen Metallhüttengeländes vorhanden sind, ausreichende Flächen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten weiterhin innerhalb des verbliebenen Bebauungsplanes 28.05.00 – Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände, Teilbereich II – zur Verfügung stehen und andererseits mögliche Konflikte zu den vorhandenen und geplanten Industriegebieten vermieden werden.

5.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung wird durch den Ausbau der Seelandstraße erhöht.

Eine ÖPNV-Anbindung des Bebauungsplangebietes ist mit der Linie 33 vorhanden.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da das Gelände im Zuge der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen neu hergerichtet wurde.

5.4 Umweltschutz

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind die Umweltbelange im vorliegenden Planverfahren im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu prüfen. Diese Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für das in Aussicht genommene Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind (s. Anlage).

5.5 Schallschutz

Im Hinblick auf das in Aussicht genommene Vorhaben für eine Baustoffrecyclinganlage mit einer Brecheranlage wurde vom Akustik-Labor Kiel eine schalltechnische Untersuchung gemacht (siehe auch Anlage „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ein entsprechendes Vorhaben grundsätzlich möglich ist.

Ergänzend zu den Ausführungen der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ weist der Bereich Umweltschutz auf folgendes hin:

„Das Plangebiet wurde im Zuge der Sanierung des Metallhüttengeländes geräumt und die mit Schwermetallen belasteten Schichten durch Kiesgrubenmaterial der Zuordnungsklasse LAGA ZO ersetzt. Damit bestehen aufgrund der Bodengehalte keine Nutzungseinschränkungen für das Gelände. Bodenkontaminationen aus der vorangegangenen Nutzung sind nicht zu erwarten.

Von der geplanten Nutzung des Geländes als Baustoffrecyclinganlage sollte bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften keine Gefährdung des Grundwassers ausgehen. Einzelheiten können erst im Bauantragsverfahren und Verfahren nach Bundesimmissionsverordnung geregelt werden.

Versickerung des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen ist kritisch zu bewerten, da die Kontaminationsfreiheit im Abstrombereich des oberflächennahen Grundwassers nicht nachgewiesen ist. Da das Gelände voll erschlossen ist, bereitet es keine technischen Probleme, das Regenwasser in die Regenwasserkanalisation zu leiten.

Detailfragen können erst im weiteren Verfahren geklärt werden.“

Die für erforderlich gehaltenen Emissionsbeschränkungen in Form immissionsrelevanter flächenbezogener Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan festgesetzt. Nach jetzigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass nahe der Brecheranlage Abschirmaßnahmen erforderlich sind. Die konkreten Maßnahmen werden in dem durchzuführenden Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG festgelegt.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck keine Kosten.

7. Bebauungsplan M: 1:5.000

(siehe Anlage)



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag


Franz-Peter Boden
Bausenator

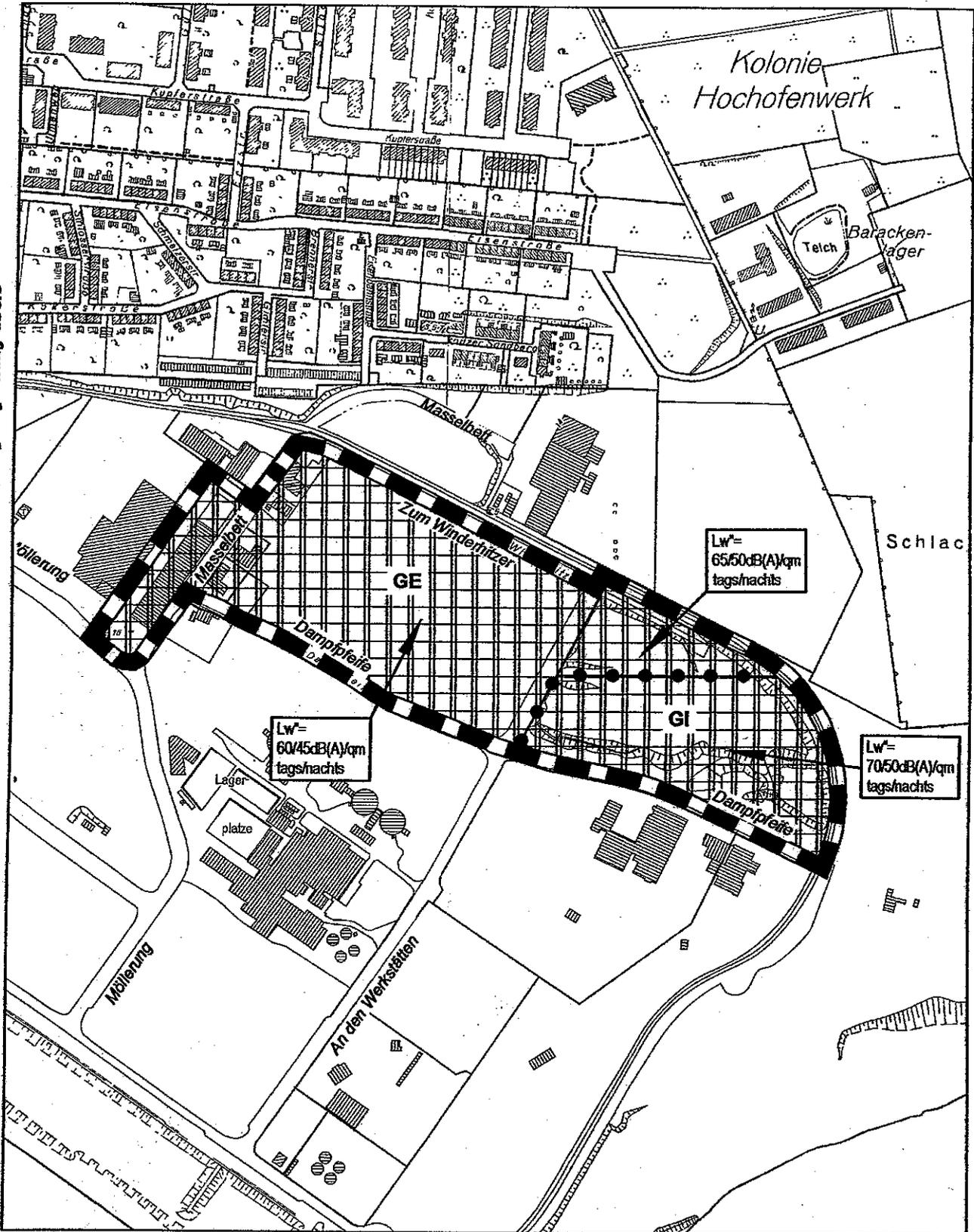
Im Auftrag


Herbert Schnabel

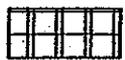
Lübeck, 28.01.2008
5.610.2 - Stadtplanung
OI/TI

28.05.01 - GEWERBEBEBIET EHEM. METALLHÜTTENGELÄNDE

H:\150-CAD-Arbeitsbereich\StadtCAD-Projekte\B-PLANUNG\28-05-01\CAD\B-Plan.dwg-Begründung-Übers



ZEICHENERKLÄRUNG



Gewerbegebiet



Industriegebiet



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



M. 1 : 5000