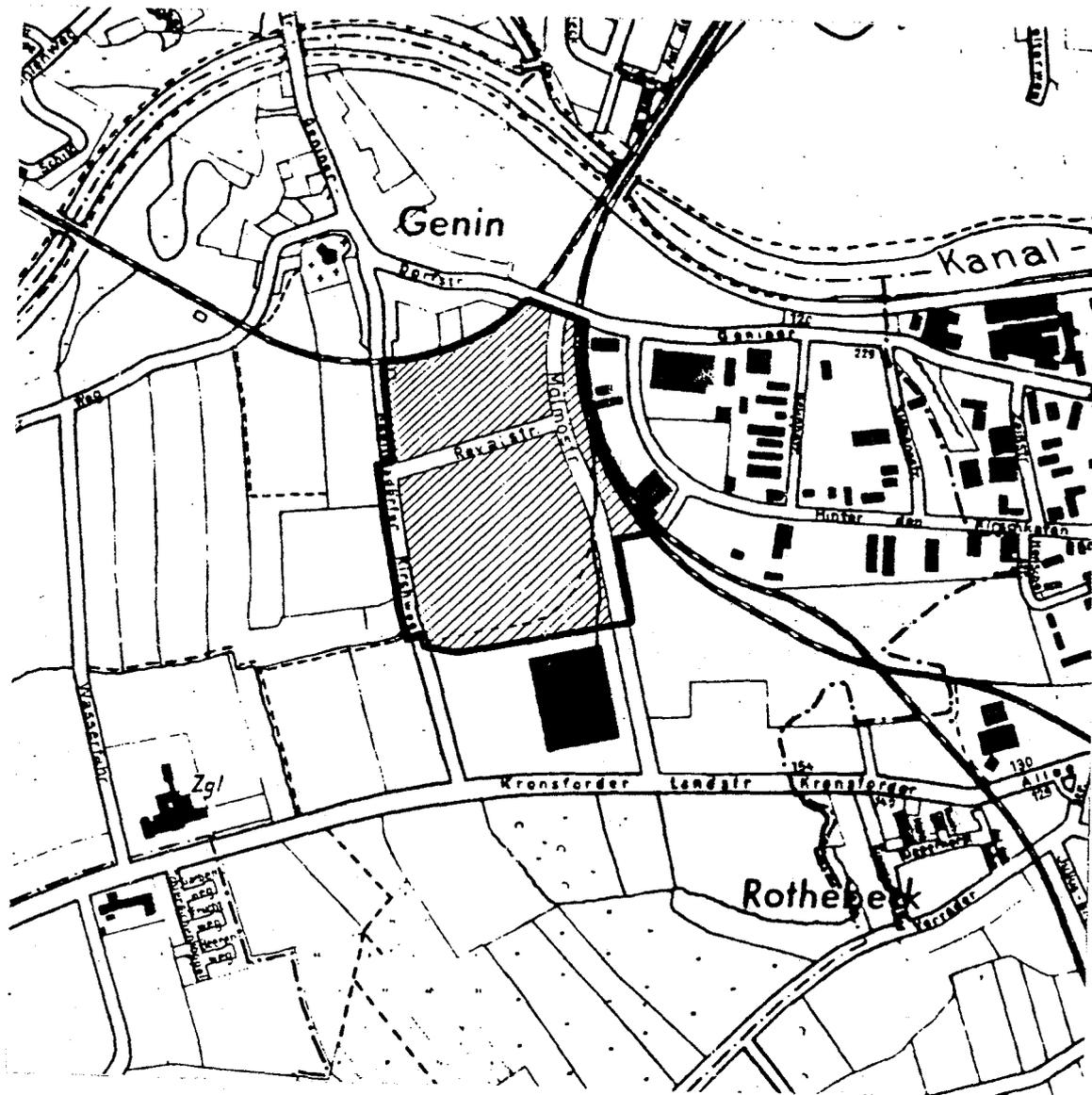


Begründung

zum Bebauungsplan 17.53.01 - Gewerbegebiet Malmöstraße -
vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
Fassung vom - 5. OKT. 1987

Übersichtsplan
Lageplan M 1:15000



Der seit dem 25.01.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan 17.53.00

- Gewerbegebiet Malmöstraße - hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung gewerblicher und industrieller Flächen geschaffen.

Die Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen war für mehrere Betriebe vorgesehen. Der Erwerb der Flächen durch einen einzigen Nutzer erfordert für die bauliche Nutzung des Grundstückes andere Voraussetzungen. Sie bedeuten für den Teil A (Planzeichnung) folgende Änderungen:

- Die Planstraße 523 ist nicht mehr erforderlich.
- Die an der Planstraße 523 vorgesehene Trafostation kann entfallen.
- Das Leitungsrecht für die Schmutzwasserleitung Richtung Malmöstraße ist entbehrlich.
- Die Verlegung des Industriestammgleises an die südöstliche Bebauungsplangrenze bringt eine wesentliche funktionale Verbesserung für die beabsichtigte Nutzung.
- Durch die Gleisverlegung und den damit verbundenen Flächentausch entstehen zwischen Industriestammgleis und Malmöstraße Restflächen. Sie sind als private Grünflächen festgesetzt und sollen naturnah gestaltet werden. Private Regenrückhaltebecken für die Dachflächenentwässerung sind innerhalb der privaten Grünflächen zulässig und naturnah auszubilden.

Die Änderung beschränkt sich auf die Aufhebung von Festsetzungen bzw. den Austausch von überbaubaren Flächen, sodaß Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert aus dem Urplan (Bebauungsplan 17.53.00) übernommen werden.

Die Kennzeichnung der Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, ist neu aufgenommen worden. Der Urplan enthält diese Kennzeichnung nicht, da der Verdacht bzw. ein Hinweis auf Altablagerungen nicht vorlag. Für die 1. Änderung gilt das Baugesetzbuch (BauGB 1987), das als Neuerung diese Kennzeichnungspflicht enthält.

Auf der gekennzeichneten Fläche befinden sich Altablagerungen. Das Gelände wurde vor Jahren abgeziegelt und wieder verfüllt. Daher ist zu vermuten, daß die Verfüllung nicht allzu mächtig ist.

Zur Erkundung der Ablagerung sind Sondierungen vorgenommen worden. Aus einem vorhandenen Teich und einem Sickerwasseraustritt sind Wasserproben entnommen und analysiert worden. Nach Kenntnis und Auswertung der Ergebnisse sind einige Parameter erhöht, die darauf schließen lassen, daß die Ablagerungen Schadstoffe enthalten. Die bisher durchgeführten Baugrunduntersuchungen haben jedoch ergeben, daß gegen eine Bebauung und die festgesetzte Gewerbegebietsnutzung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. In Abstimmung mit dem Bauordnungsamt und dem Umweltamt können im konkreten Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall weitere Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich werden.

Die Änderungen für den Teil B (Text) begründen sich wie folgt:

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist für Teilbereiche erweitert worden, um den Bau eines Hochregallagers zu ermöglichen.
- Die Festsetzung über Einfriedigungen ist mit Rücksicht auf den Schutz von Sicherheitsbereichen erweitert worden.

- Die textliche Festsetzung Nr. 6 des Urplanes entfällt. Sie betraf den Ausschluß von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und sonstigen Betrieben über 1000 m² Verkaufsfläche. Die Regelung war im Urplan auf der Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung 1968 erforderlich. Die 1. Änderung ist auf die neue Rechtsgrundlage der BauNVO 1977 und die Novellierung von 1986 abgestellt, deshalb ist die textliche Festsetzung Nr. 6 entbehrlich.

Alle anderen textlichen Festsetzungen sind durch die Umstellung auf die neue Rechtsgrundlage redaktionell überarbeitet worden, entsprechen aber sinngemäß den Festsetzungen des Urplanes.

Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird damit begründet, daß

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
2. kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, sondern nur ein Austausch überbaubarer Flächen vorgenommen wird.
3. die Flächenbilanz insgesamt fast unverändert bleibt.

Lübeck, den 05.10.1987
61 - Stadtplanungsamt
Gus/Jä/Sch/Ka

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

H. Stimmann
Dr.-Ing. Stimmann

Dr. Ing. Zahn
Dr. Ing. Zahn

