

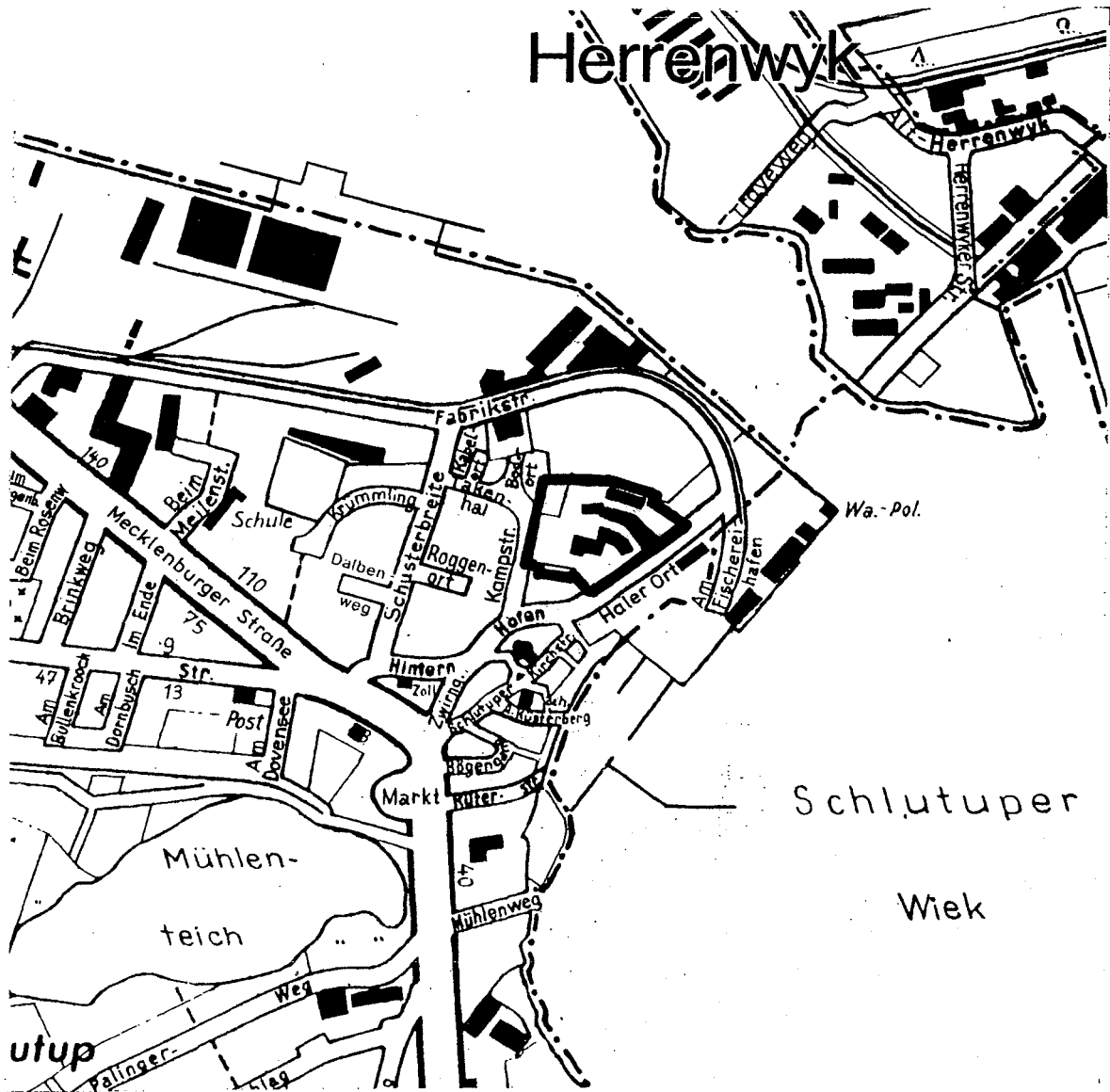
BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zu dem Bebauungsplan 26.10.00 - Haler Ort/Schlutup -

Fassung vom 25.04.2002

Übersichtsplan

Lageplan ca. M. 1 : 15.000



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	2,28 ha
Allgemeine Wohngebiete	0,97 ha
eingeschränkte Gewerbegebiete	0,94 ha
Mischgebiete	0,30 ha
private Grünfläche	0,07 ha

1.2 Wohneinheiten

ca. 30 WE

1.3 Einwohnerzahl (geplant)

ca. 75 Einwohner

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 26.10.00 - Haler Ort/Schlutup - liegt im Stadtteil Schlutup, Gemarkung Schlutup, Flur 1 und umfasst folgende Flurstücke: 493/4, 4/95, 4/93, 60/7, 4/105, 53/1, 56/1, 4/99, 4/106 und 4/113.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gewerbegrundstücke am Haler Ort 13 und 19,
- im Osten durch die Wohnbebauung Haler Ort 2-20,
- im Süden durch die Wohngrundstücke Hintern Höfen 25 - 33 sowie Haler Ort 1,
- im Westen durch die Wohnbebauung an der Kampstraße und am Bodenort.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Schlutup verwandelte sich im 19. Jahrhundert von einem Fischerdorf zu einem Industriestandort. 1878 wird die Fischräucherei Anker von Fritz Steffen gegründet. 1886 gründet Wilhelm Baade eine Fischräucherei, die 1919 von Albert Holst übernommen wird, der die Produktionszweige erweitert und den Betrieb unter dem Namen TipTop Fischwerke Albert Holst GmbH und Co. KG weiterführt. Anfang des 20. Jahrhunderts beginnt die Nutzung des Industriegebietes an der Industriestraße. In den 20er Jahren wird das Industriegelände durch Straßen erschlossen. 1945 gehen durch die Zonengrenzziehung der Schlutuper Fischindustrie die Hauptabsatzgebiete im Osten verloren. Viele Fisch verarbeitende Betriebe geben danach ihre Produktion auf. Die Fischkonservenfabrik „Anker“ und das Familienunternehmen „TipTop Fischwerke“ bestehen bis

in die 90er Jahre des 20. Jahrhunderts in Schlutup. Die Fabrik „Anker“ wurde aus Platzgründen nach Selmsdorf verlagert. Seit dem liegt die Fläche der ehemaligen Fischkonservenfabrik „Anker“ brach.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 30 Wohneinheiten als Reihen-, Doppel- bzw. Einfamilienhäuser zu schaffen. Daneben wird die Hangkante zu den Wohngrundstücken am Bodenort planungsrechtlich als Grünfläche festgesetzt.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 08.10.1990 in Kraft trat und seiner 49. Änderung vom, entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete die Realisierung von ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan Regelungen, die die entstandene Konfliktsituation in der vorliegenden Gemengelage, nebeneinander von Gewerbe- und Wohngebiet, entschärfen. Dazu ist es notwendig, einige Gewerbegrundstücke bezügl. ihrer Lärmimmissionen zu beschränken.

Für das allgemeine Wohngebiet WA-4 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die besagt, dass zwischen den einzelnen Wohngebäuden gläserne Wintergärten bzw. Eingangsbereiche vorzusehen sind. Damit wird sichergestellt, dass die Mittelhaustypen der direkt an die nördlich angrenzende Bebauung bzw. Lärmschutzwand heranzubauenden Gebäude eine Belichtung von zwei Seiten erhalten. Siehe hierzu auch die Darstellung auf der Planzeichnung.

5.2 Erschließung

Die Anbindung der Wohngebiete erfolgt über zwei private Erschließungsstraßen über den Haler Ort und untergeordnet über die Kampstraße. Der noch fehlende Gehweg vor dem Neubaugebiet auf der Ostseite der Kampstraße wird durchgebaut. Haltestellen des ÖPNV sind in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden. Die ÖPNV-Erschließung ist gem. regionalem Verkehrsplan der Hansestadt Lübeck (RNVP) als ausreichend anzusehen. Mit der Einrichtung einer zusätzlichen Busverbindung Schlutup-Kaufhof (ggf. als Schnellbus) die z. Z. noch geprüft wird, würde die ÖPNV- Bedienstungsqualität erhöht werden.

5.3 Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Die Stellplätze befinden sich größtenteils in Sammelstellplatzanlagen am Anfang der Erschließung abgehend vom Haler Ort sowie zu einem geringen Teil an der Kampstraße. Die Fahrradabstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist so weit nicht bereits vorhanden vorgesehen. Alternativ ist die Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk zu prüfen. Der vorhandene Trafostandort angrenzend an das Grundstück Haler Ort bleibt erhalten. Die Versickerung des Niederschlagswassers, das auf den privaten Grundstücken anfällt, ist durch Anlegen von Teichen, Mulden usw. zu ermöglichen. Vorausgesetzt der Boden ist entsprechend durchlässig und der Abstand zum Grundwasser ausreichend. Die erforderlichen Regenrückhalteanlagen sind nach dem ATV-Regelwerk zu planen. Für anfallendes Regenwasser, das evtl. über Sickerschächte bzw. Sickerleitungen in den Untergrund abgeleitet werden soll, ist bei der zuständigen Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck ein entsprechender Einleitungsantrag nach § 7 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu stellen.

In den angrenzenden Erschließungsstraßen sind Mischwasserleitungen (Kampstraße) bzw. getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen (Haler Ort) vorhanden. Auf Grund der Überlastung der Leitung in der Kampstraße werden von dort keine Hausanschlüsse zu den geplanten Wohngebieten WA 1 und WA 3 verlegt. Die entwässerungstechnische Erschließung der geplanten Bebauung soll durch den Bau und Betrieb der privaten Schmutzwasserleitungen in den privaten Erschließungsstraßen gesichert werden. Für den Fall, dass die Versickerung des Niederschlagswassers nicht realisierbar ist, ist ein Anschluss an die öffentliche Regenwasserleitung in der Straße Haler Ort möglich.

5.5 Klimaschutz

Für den Bebauungsplan 26.10.00 Haler Ort /Schlutup wurde mittels einer Computersimulation der zukünftige Energieverbrauch im geplanten Baugebiet ermittelt und bewertet. Die energetische Betrachtung zeigt, dass vor allem die vorgesehene Grenzbebauung im Norden des Plangebietes aus energetischer Sicht günstig ist.

Eine Optimierung im energetischen Sinne wäre theoretisch im südlichen Teil durch Südorientierung der Wohngebäude noch möglich. Da die Südorientierung sich ungünstig auf die Erschließung der hinteren Wohngebäude sowie die Zuordnung der Stellplätze auswirkt, es im Hochsommer zu Aufheizungseffekten kommen könnte und auf den Terrassen abends keine Westsonne genutzt werden könnte, wird darauf verzichtet.

5.6 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

In dem o. g. Bebauungsplan wird einerseits lediglich baulicher Bestand festgeschrieben und andererseits wird ein bereits beplanter Bereich überplant. Die Änderung des beplanten Bereiches bereitet keine zusätzlichen Eingriffe vor, daher war die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen der Erstellung des B-Planes nicht notwendig. Die Prüfung, ob Eingriffe zu erwarten sind, erfolgte anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die die Bemessung des Kompensationsbedarfes nach dem *gemeinsamen Runderlass des Innenministers und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom Juli 1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht* beinhaltet. Die Bilanzierung erfolgt um sicherzustellen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion und des Landschaftsbildes bewirkt werden. Im B-Plangebiet befinden sich keine Biotop- oder Knickflächen, die gem. § 15 a/b LNatSchG geschützt sind. Für die Erschließung des geplanten Baugebietes müssen fünf Fichten gerodet werden, alle weiteren vorhandenen Bäume werden erhalten. Eine Fällgenehmigung ist lt. unterer Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck erforderlich. Das Fällen ist nur in der Zeit vom 01.10. – 14.03. eines Jahres zulässig. Es liegen auch keine Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz im Bearbeitungsgebiet vor. Der Vergleich für die bestehende und geplante Versiegelung für das Bebauungsplangebiet Haler Ort/Schlutup ergibt insgesamt eine geringfügige Abnahme der Gesamtversiegelung. Ein Kompensationsbedarf besteht demzufolge nicht. Durch die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde nachgewiesen, dass durch die Neuplanung kein größerer Eingriff als bereits vorhanden erfolgen wird, infolgedessen sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind trotzdem möglich und sind in die textlichen Festsetzungen zum o. g. Bau-

ungsplan eingeflossen. Für die fünf gerodeten Bäume müssen neun Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Ersatzpflanzungen sind in den o. g. Bebauungsplan eingeflossen.

5.7 Altlasten /Immissionen

5.7.1 Altlasten

Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden die Teilbereiche des Bebauungsplangebietes, die in der vorangegangenen Erfassung und Erstbewertung als Verdachtsflächen mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial auf Grund der früheren Nutzung ausgewiesen worden waren, untersucht. Auf den Grundstücken Haler Ort 3-5 und 7 wurden nur geringe Bodenbelastungen festgestellt. Die geringfügigen Schadstoffgehalte sind relativ unauffällig und deuten auf keine signifikanten Kontaminationen hin. Lediglich in einer Oberbodenprobe im Bereich des Haler Ort 3-5 wurde ein erhöhter Kupfergehalt festgestellt, der Eingreifwert wurde aber nicht annähernd erreicht. Bei der bestehenden gewerblichen sowie der geplanten Wohnnutzung ist auf Grund der geringen Humantoxizität eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist auf Grund der festgestellten geringen Gehalte an Blei, Katmium, Kupfer, Nickel, Zinn, Zink und PAK im Boden bei dem Flurabstand von größer als 8 m unter GOF (Geländeoberfläche) nicht anzunehmen. In der Bodenluft wurden nur geringe LCKW-Spuren nachgewiesen. Ausgehend von diesem Untersuchungspunkt geht hinsichtlich der Bodenluft ebenfalls keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit, des Bodens und des Grundwassers aus. Schutzmaßnahmen im Rahmen der Gefahrenabwehr sind so mit vorliegenden Erkenntnissen nicht erforderlich. Zur Minimierung eines gewissen Restrisikos bezügl. unentdeckter, kleinräumiger Bodenverunreinigungen und wegen der Schadstoffgehalte im Oberboden entsprechend der LAGA-Richtlinie wird empfohlen, alle zukünftigen Erd- und Tiefbauarbeiten sowie Abbrucharbeiten, so weit diese mit Eingriffen in das Erdreich verbunden sind, durch ein altlastenerfahrenes Ingenieurbüro begleiten zu lassen.

5.7.2 Emissionen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes 26.10.00 – Haler Ort/Schlutup – befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Anker-Feinkost GmbH, das zukünftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Nördlich davon befindet sich ein Gewerbegebiet mit derzeit drei Gewerbebetrieben, Fa. Schalck, Osterloh und Mayo Feinkost. In einem Gutachten des Ingenieurbüros Taubert und Ruhe GmbH wurden die derzeit vorhandenen Geräuschemissionen ermittelt und die Einhaltung der Emissionsrichtwerte gem. TA Lärm für das Allgemeine Wohngebiet und dem daneben geplanten

Mischgebiet überprüft. Die maßgeblichen Geräuschemissionsquellen der vorhandenen Gewerbebetriebe wurden in persönlichen Gesprächen mit den Betreibern ermittelt. Zwischen den Gewerbebetrieben und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet befindet sich ein Gebäuderiegel, der eine Lärmschutzfunktion zum angrenzenden Gewerbegebiet hat. Auf Grund der alten Bausubstanz ist es möglich, dass die derzeit vorhandene Zwischenbebauung abgerissen wird. Daher wurden in dem vorliegenden Gutachten bereits Vorgaben für eine neue Lärmschutzwand ausgearbeitet, die bereits mit der neu entstehenden Wohnbebauung errichtet werden soll. Die Höhe der geplanten Lärmschutzwand beträgt 5 m. Die Berechnungen haben ergeben, dass es zu Überschreitungen des Nachtwertes kommt, die durch Anlieferung der Fa. Osterloh im Zeitraum zwischen 22.00 und 23.00 Uhr hervorgerufen werden. Nach Rücksprache mit der Fa. Industrielle Drahtverarbeitung Osterloh GmbH hat die Firmenleitung zugesagt, dass alle Lieferungen und Abholungen zwischen 22.00 und 06.00 Uhr eingestellt werden. In seltenen Fällen, z. B. Verspätung eines LKW durch unvorhersehbare Verkehrereignisse kann es zu einer Anlieferung nach 22.00 Uhr kommen, dies ist jedoch gemäß TA Lärm „Bestimmungen für seltene Ereignisse“ zulässig. Um die Einhaltung der Emissionswerte auch zukünftig zu gewährleisten, wird für die angrenzenden Gewerbegebiete festgesetzt, dass die Schallimmissionen zukünftig nicht das vom Gutachter ermittelte Maß (60/45 dB(A) tags/nachts) überschreiten darf. Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird festgesetzt, um eine Gliederung bezogen auf die gesamte gewerbliche Baufläche im Bereich Fabrikstraße zu erreichen. So kann bereits ein potentieller neuer Investor am Bebauungsplan ablesen, welche Einschränkung für das Gewerbegebiet vorliegt.

5.8 Fensterrecht /Baulast

Im Bereich der bestehenden Bebauung am Haler Ort 7 befinden sich in einem zum Wohnen genutzten Gebäude Fenster auf der Südseite, also auf der Grenze zum Grundstück Haler Ort 3-5.

Die vorhandene Bebauung ist eine Grenzbebauung, für die o. g. Fenster ist kein Fensterrecht bzw. keine Baulast eingetragen. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 26.10.00 Haler Ort /Schlutup soll auch die Zulässigkeit der Fenster geregelt werden.

Für die künftige Wohnbebauung ist ebenfalls eine Grenzbebauung vorgesehen. Um eine unzumutbare Härte zu vermeiden, wird jedoch für einen Teil der betreffenden Gebäude im Haler Ort 7 die Grenzbebauung auf einer Länge von 7,25 m unterbrochen.

Der Grundstückseigentümer hat sich bereit erklärt, eine Baulast eintragen zu lassen, im Gegenzug verpflichtet sich der Eigner des Flurstückes 4/106, einen Grundstückstreifen von ca. 300 m² abzugeben, sowie bei Abgang des Gebäudes aus Lärm-

schutzgründen ein neues Gebäude oder eine min. 5,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

5.9 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung, sowie ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild der festgesetzten Wohngebiete. Für die festgesetzten Satteldächer in den Wohngebieten WA-1 und WA-2 wurde als Farbe für die Dacheindeckung die Grundfarbe Rot festgesetzt, da dies traditionell der Dacheindeckung im alten Schlutup entspricht.

6. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

6.1	Straßenbau	
6.1.1	Private Erschließung	ca. 90.000,-- EUR *
6.1.2	Gehweg Kampstraße	ca. 5.000,-- EUR *
6.1.3	Öffentliche Parkplätze	ca. 5.000,-- EUR *
6.2	Entwässerung	
6.2.1	Schmutzwasser	ca. 95.000,-- EUR *
6.3	Wasserversorgung	ca. 30.000,-- EUR *
6.4	Elektrizitätsversorgung	ca. 60.000,-- EUR *
6.5	Gasversorgung	<u>ca. 20.000,-- EUR *</u>
	Gesamtkosten	ca. 305.000,-- EUR *
	(* ohne MwSt)	

Die Kosten trägt der Investor. Für die Herstellung der öffentlichen Parkplätze und den Gehweg wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.

7. Übersichtsplan

M. 1 : 5.000
Anlage

Lübeck,
5.611.3 - Stadtentwicklung
Ley/Ti/Ru BE-2610.DOC
25.04.2002



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

Zahn
Dr.-Ing. Zahn

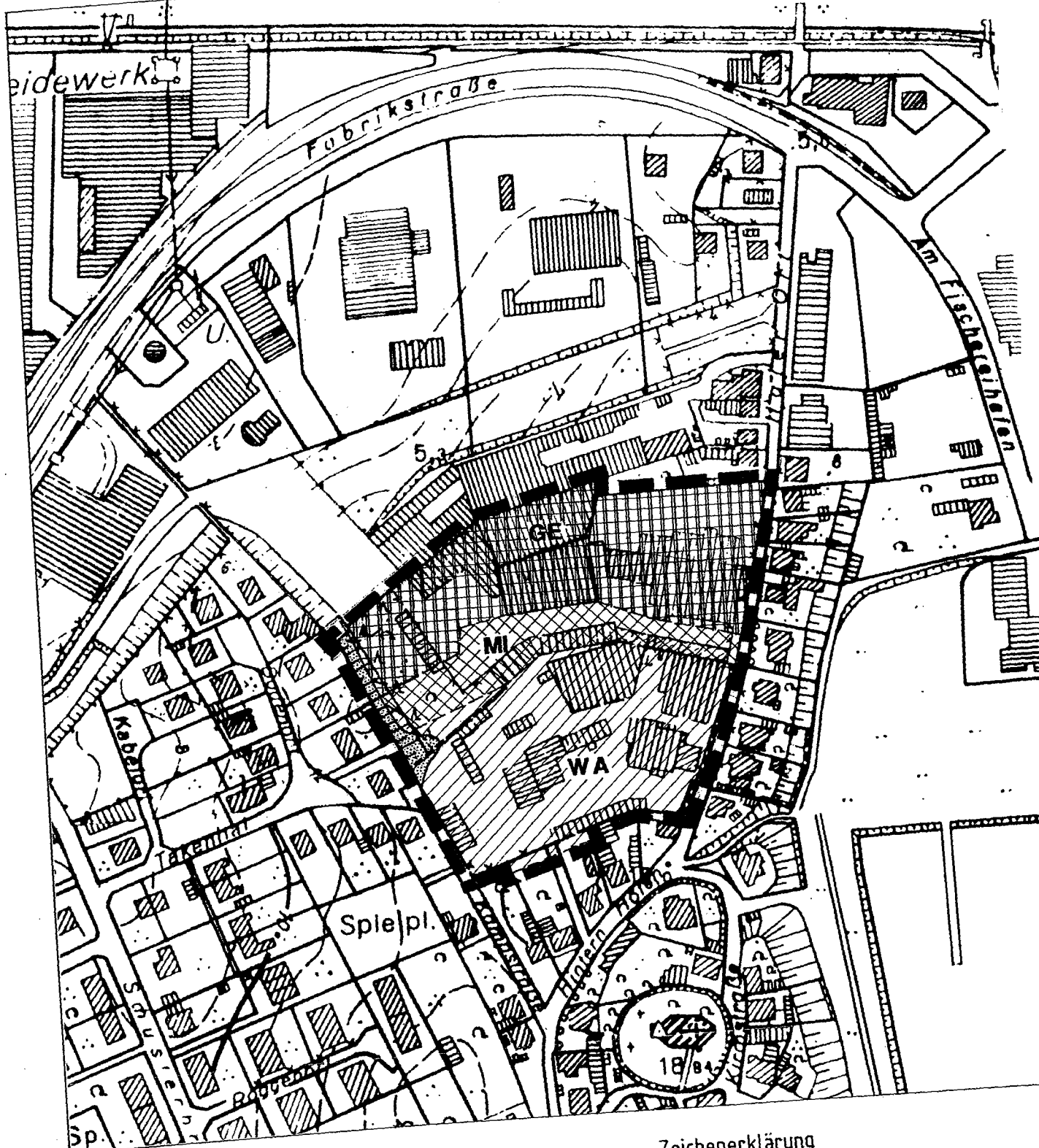
Im Auftrag

Bruckner
Bruckner

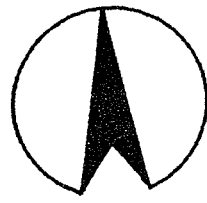
ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 26.10.00

- HALER ORT / SCHLUTUP -

Anl.-St.



Zeichenerklärung
 Grenze des Geltungsbereiches
 Allgemeine Wohngebiete
 Mischgebiete
 Gewerbegebiete
 Grünflächen (privat)



M. 1:2500