

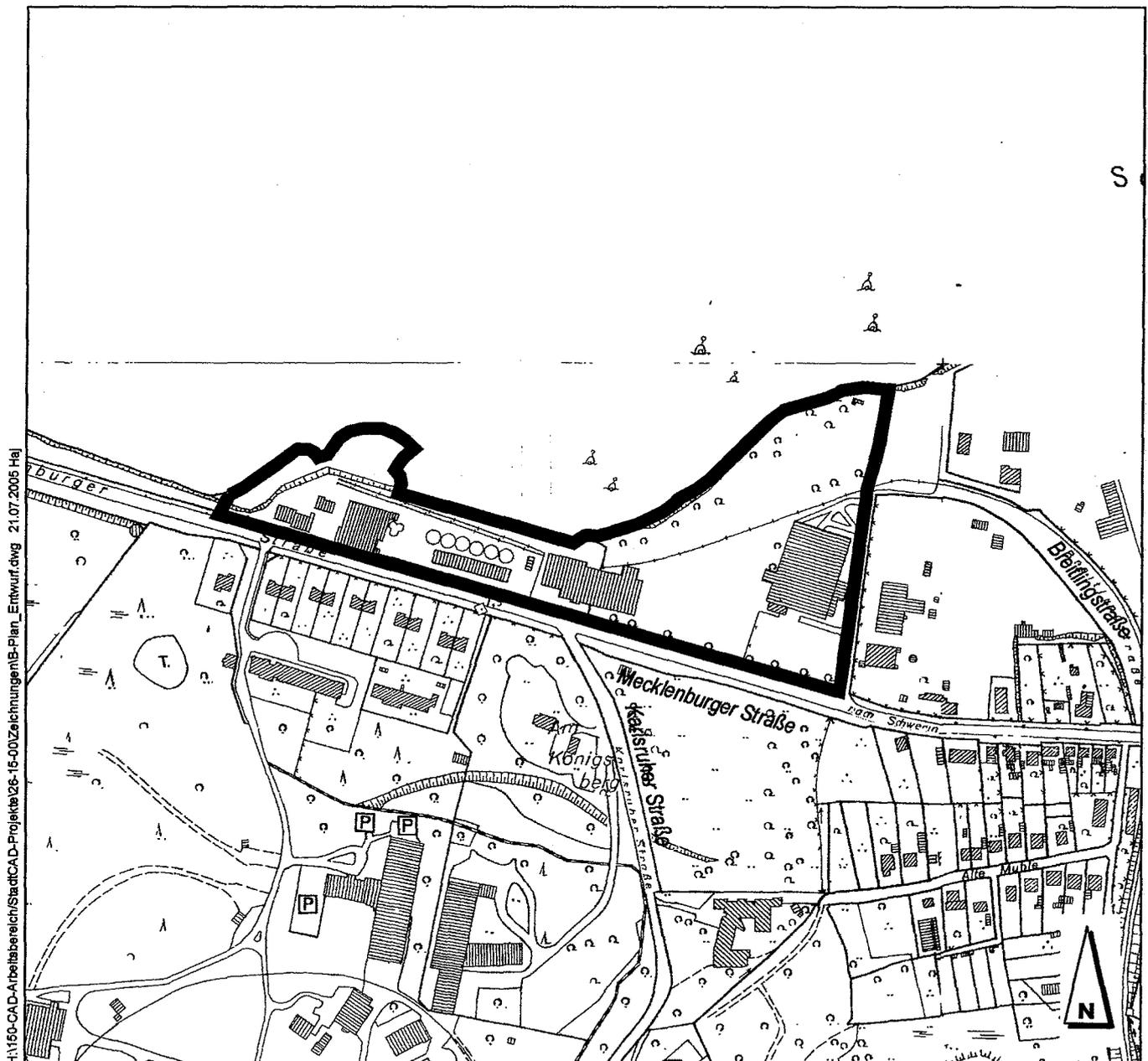
BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 26.15.00 - Schlutup / Mecklenburger Straße 194-202

Fassung vom 05.12.2005

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 5.000



1 Städtebauliche Vergleichswerte

1.1	Bebauungsplangebiet	ca. 55.000 m ²
1.2	Gewerbegebiete	ca. 32.100 m ²
1.3	Grünflächen	ca. 22.000 m ²
1.4	Fläche für Bahnanlagen	ca. 900 m ²

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 26.15.00 – Schlutup / Mecklenburger Straße 194-202 liegt im Stadtteil Schlutup, Gemarkung Israelsdorf, Flur 1: Flurstücke 1/35, 1/19, 1/41 und 22/1 sowie Flur 2: Flurstück 67/20

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Breitling der Trave
- im Osten durch das Hafengelände Schlutup
- im Süden durch die Mecklenburger Straße
- im Westen durch den Breitling der Trave.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes wird derzeit durch die Firma Nord-Getreide gewerblich genutzt, die östlich angrenzenden Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet Schlutup und werden bis auf die vorhandenen Lagergebäude extensiv gewerblich genutzt. Die Fläche zeichnet sich teilweise durch eine reiche Vegetation aus, die Grundstücksteile ohne Bewuchs dienen als Lagerfläche.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Plangebiet befindliche Halle wurde eine Bauvoranfrage bzgl. einer Einzelhandelsnutzung gestellt, in dem Zusammenhang ist eine Zurückstellung erfolgt sowie ein Aufstellungsbeschluss und eine Veränderungssperre gefasst worden. Weitere Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes wurden bisher nicht getroffen.

3.3 Entwicklungen 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 67. Änderung vom entwickelt. Das Grundstück Mecklenburger Straße 194 mit Ausnahme des nordöstlichen Teilstückes ist als Landschaftsschutzgebiet / Innenbereich gem. § 18 LNatSchG festgesetzt.

4 Planungsgrundsätze

4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Planungsinhalt für den zukünftigen Bebauungsplan ist zum Einen die Lösung des Konfliktes zwischen gewerblicher Baufläche und Landschaftsschutz sowie die Einbeziehung des Grundstückes Mecklenburger Straße 194 in die Betrachtung der weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. So sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe bzw. den Erhalt des vorhandenen Gewerbes geschaffen werden. Daneben wird eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen, um die Entwicklung und Erhaltung des Stadtteilzentrums Schlutup zu sichern sowie Beeinträchtigungen der Schlutuper Hafenentwicklung auszuschließen. Außerdem werden die landschaftlich bedeutenden Flächen als Grünflächen festgesetzt. Zum

Schutz der sensiblen Uferzone wird zusätzlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

5 Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Nutzung und Entwicklung

Auf den Flächen mit Gewerbegebieten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll die bestehende gewerbliche Nutzung erhalten und weitere gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Eine Einzelhandelsnutzung soll in diesem Bereich ausgeschlossen werden, da die Lage der Fläche einer verbrauchernahen Versorgung entgegen steht und die mittelständische Wirtschaftsstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen schwächen würde. Durch den Ausschluß des Einzelhandels soll sichergestellt werden, daß durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an peripheren Standorten nicht die wirtschaftliche Existenz derjenigen Betriebe bedroht wird, die eine verbrauchernahe Versorgung gewährleisten. Zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe, die eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten, wie z.B. ein Kiosk oder eine betrieblich angeschlossene Verkaufsstelle.

Die unter Landschaftsschutz stehende Fläche ist Teil einer großflächigen Grünverbindungen vom Speckmoor über die Wesloer Straße bis zum Traveufer. Um den städtebaulich prägenden Grünzug zu erhalten, ist eine Grünverbindung im Bereich der Mecklenburger Straße 194 bis zum Traveufer festgesetzt, die von Bebauung frei gehalten wird.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die als Kreisstraße K32 klassifizierte Mecklenburger Straße.

Die Sichtverhältnisse an den vorhandenen Grundstückszufahrten sind so zu gestalten, dass ein gefahrloses Ein- und Ausparken zur Mecklenburger Straße gewährleistet ist. Besondere Abbiegespuren auf der K 32 sind nicht erforderlich, da mit der Realisierung der Ortsumgehung Schlutup (B104 neu/ 2.Bauabschnitt) der Verkehr auf der Mecklenburger Straße weiter abnehmen wird.

Zur internen Erschließung trifft der Bebauungsplan keine Aussage. Die erforderlichen Stell- und Parkplätze sind innerhalb der Gewerbegebiete unterzubringen. Die vorhandenen Grundstückszufahrten sind weiterhin zu nutzen. Bei Änderungen der Zufahrten sind die vorhandenen Straßeneinrichtungen und Bäume zu berücksichtigen. Bei, durch die Ausweisung des Bebauungsplanes bedingtem, erhöhtem Verkehrsaufkommen sind im Baugenehmigungsverfahren Nachweise über notwendige Abbiegespuren zu führen. Die Flächen verfügen daneben über einen Gleisanschluß, die Gleise der Industriebahn Schlutup führen von der Firma Nordgetreide zum Bahnhof Schlutup. Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit des Bahnbetriebes sind Gehölz- und Baumpflanzungen im Bereich der Gleise so anzupflanzen und zu pflegen, dass das Regellichtprofil nicht eingeschränkt wird.

Das Plangebiet grenzt an eine Bundeswasserstraße. Im Bereich der Firma Nordgetreide ist eine Kaianlage vorhanden. Für die Errichtung baulicher Anlagen wie Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie erstrecken ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) WaStrG nicht zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen führen. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Die vorhandene ÖPNV-Erschließung entspricht den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans der Hansestadt Lübeck.

5.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stell- und Parkplätze sind innerhalb der Gewerbegebiete unterzubringen. Zu möglichen Anordnungen von Stellplätzen trifft der Bebauungsplan keine Aussagen.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Eine Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Mecklenburger Straße gewährleistet.

In der Mecklenburger Straße ist ein Entwässerungsnetz im Trennsystem vorhanden. Das Schmutzwasser kann in den Hauptleiter in der Mecklenburger Straße eingeleitet werden. Der ebenfalls in der Straße liegende Regenwasserkanal dient nur der Straßenentwässerung. Die Verlegung eines Regenwasserkanals mit Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke ist z.Z. nicht vorgesehen, daher ist das anfallende Niederschlagswasser aus der Fläche des Bebauungsplanes direkt in die angrenzenden Gewässer, Trave und „Möllermoorgaben“ abzuleiten.

5.5 Denkmalpflege / Archäologie

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist die Information der Archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie der Hansestadt Lübeck erforderlich.

5.6 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine Eingriffe ermöglicht werden, die über das bereits zulässige Maß hinaus gehen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen:

- Private Grünflächen, die von Bebauung freizuhalten sind,
- die Maßnahmenfläche M-1, die besagt, dass die ufernahen Bestände an Röhricht zu erhalten sind,
- die Maßnahmenfläche M-2, die die Entwicklung bzw. den Erhalt von Ruderaffluen beinhaltet.

Auf der Maßnahmenfläche M-2 sollen die bereits vorhandenen, im Rahmen von Baugenehmigungen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück der Firma Nordgetreide GmbH neu nachgewiesen werden, da eine zusammenhängende Ausgleichsfläche ein erheblich höheres Potenzial für den Erhalt bzw. die Entwicklung von Natur- und Landschaft aufweist, als die vorhandenen Einzelmaßnahmen auf dem Grundstück von Nordgetreide. Außerdem wirken sich die vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen negativ auf die Betriebsabläufe aus. Für die Verlagerung der Ausgleichsflächen ist eine gesonderte Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde (UNB) erforderlich, die nur erteilt werden kann, wenn vor der Inanspruchnahme dieser Flächen die Fläche M-2 entsprechend dem bisher festgesetzten Ausgleichsziel entwickelt wird. Zur Entwicklung der Maßnahmenfläche M-2 ist nach Rückbau der vorhandenen Baulichkeiten und Befestigungen auf sandig-nährstoffarmem Bodensubstrat eine geeignete, von der Ursprungsfläche gewonnene Initialansaat einzubringen. Die Flächen sind dauerhaft regelmäßig 1x jährlich oder, je nach Entwicklung, alle 2 Jahre ca. Anfang September unter Entfernung des Mähgutes zu pflegen.

5.7 Landschaftsschutz

Ein Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Schlutup, die Unterschutzstellung erfolgte 1993 durch eine Stadtverordnung. Es han-

delt sich hierbei um Innenbereichsflächen, bei denen die untere Landschaftspflegebehörde Ausnahmen von der Landschaftsschutzverordnung zuzulassen hat, wenn die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden.

Im Schutzgebiet befindet sich der letzte unverbaute Teil des Traveufers mit den typischen Pflanzen, wie Schilf und Weidengebüschen, die den Lebensraum für verschiedene Rohrsängerarten bilden. Im Bebauungsplan wurde die Uferzone als Maßnahmenfläche festgesetzt, hier soll der bestehende Bewuchs erhalten werden. Zwischen dem Uferstreifen und der vorhandenen Bahnanlage ist eine private Grünfläche festgesetzt, um eine Pufferzone zwischen dem sensiblen Uferstreifen und dem Gewerbegebiet zu schaffen. Außerdem wird im Bereich der Mecklenburger Straße ein Streifen als private Grünfläche festgesetzt, um den Zusammenhang der o. g. Grünverbindung bis zur Trave zu gewährleisten.

5.8 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche befinden sich Freiflächen, die der vorhandenen Steganlage zugeordnet sind. Die Genehmigung hierfür wurde unabhängig vom Bebauungsplanverfahren von der unteren Naturschutzbehörde erteilt.

5.9 Altlasten

Die Grundstücke Mecklenburger Straße 194 - 202 gehörten zu den Deutschen Waffen- und Munitionsfabriken (DWM), sie bildeten von 1935 bis 1945 die nördliche Grenze des Rüstungsstandortes. Außerdem wurde eine ergänzende historisch-deskriptive Erfassung für den Zeitraum Nachkriegszeit bis heute von einem Ingenieurbüro durchgeführt. Als Ergebnis der Erfassung wurden Verdachtsflächen kartiert.

Für das Grundstück Mecklenburgerstraße 194 wurde eine, auf die Erfassung für den Zeitraum Nachkriegszeit bis heute sowie auf die Erfassung „DWM“ aufbauende Gefährdungsabschätzung erstellt. Die Untersuchung bezieht sich nur auf das Grundstück Mecklenburger Straße 194, da hier ein Eigentümerwechsel erfolgt ist und die Altlastensituation vorher zu klären war. Die Untersuchung hat ergeben, dass abgesehen von der Altlastenfläche an der westlichen Grundstücksgrenze (Arsenschaden) auf dem Grundstück Mecklenburger Straße 194 eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch für die untersuchten Schadstoffe bei einer zukünftigen Nutzung als Gewerbefläche durch die vorhandenen Aufschüttungen und gewachsenen Böden gutachterlich ausgeschlossen wird. Gleiches gilt für sensiblere Nutzungsformen wie Freizeitnutzung. Für die bestehende Shed-Halle (Altlast) sollte auf Grund der, in der Hallensole festgestellten Belastungen, von einer Lebensmittellagerung abgesehen werden. Das Material der Hallensole ist auf Grund der Belastungen in die Zuordnungsklasse > Z 2 einzuordnen. Für den Fall des Abrisses der Halle ist eine entsprechende Entsorgung des Abbruchmaterials vorzunehmen. Aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse der Bodenproben ist ein Austrag von MKW oder Schwermetallen in das Grundwasser nicht zu erwarten. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser und das Schutzgut Grundwasser kann in Bezug auf den zur Trinkwassergewinnung genutzten HGWL eine Gefährdung ausgeschlossen werden. Die Shed-Halle ist als Altlastenfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die nicht weiter untersuchten Altlastenverdachtsflächen auf dem Grundstück Mecklenburger Straße 196–202 sind im Bebauungsplan als Flächen dargestellt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Sollten hier bauliche Veränderungen vorgenommen werden, sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren weitere Untersuchungen erforderlich. Für die weitergehenden Untersuchungen der Altlastenverdachtsflächen wurden im Rahmen der historisch-deskriptiven Erfassung Vorschläge und Empfehlungen genannt. Die Umsetzung der Maßnahmen wurde mit den Grundstückseigentümern schriftlich vereinbart.

Außerdem wurde im Rahmen anderer Untersuchungen festgestellt, daß auf dem Grundstück Mecklenburger Straße 194 eine Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorliegt, die, soweit der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes betroffen ist, in der Planzeichnung als Altlastenfläche gekennzeichnet ist. Es handelt sich hierbei um eine Arsen-Bodenkontamination, für die bereits ein Sanierungskonzept vorliegt. Das Sanierungskonzept sieht keine Beseitigung des Schadens, sondern eine Sicherungsmaßnahme zur Gefahrenabwehr vor, die so aussieht, dass ein Teil des Schadens vor Ort verbleibt aber das abfließende Grundwasser gefasst und gereinigt wird.

Die vorliegenden Informationen zu den Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen können bei Bedarf im Bereich Stadtplanung eingesehen werden.

6 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

Lübeck, 05.12.2005
5.610.2 - Bereich Stadtplanung

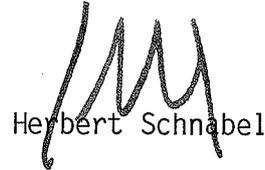
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

Im Auftrag

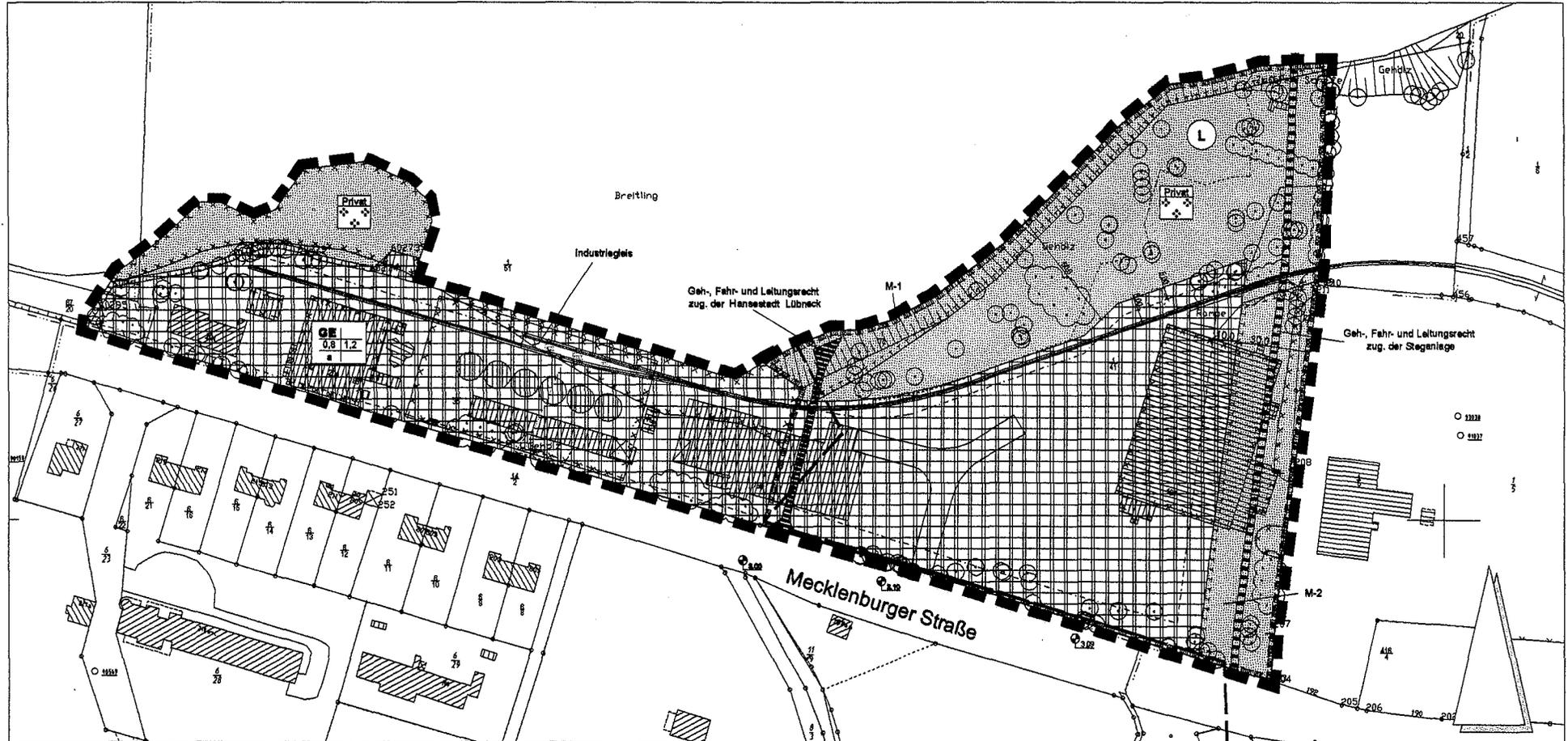



Franz-Peter Boden
Bausenator

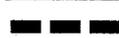
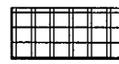
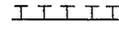
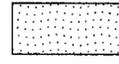

Herbert Schnabel

Bebauungsplan 26.15.00 - SCHLUTUP / MECKLENBURGER STR. 194-2002

H:\150-CAD-Arbeitsbereich\StadtCAD-Projekt\B-PLANUNG\26-15-00\CAD\B-Plan.dwg-übers-begründ



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Gewerbegebiete
-  Umgrenzung von Schutzgebieten
-  Private Grünfläche
-  Baugrenze

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 2500

Hansestadt LÜBECK ■



FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
BEREICH 5.610 - STADTPLANUNG