

1. Städtebauliche Vergleichswerte

Bebauungsplangebiet	ca. 9,900 ha, davon
Gewerbegebiet	ca. 5,700 ha
Private Grünfläche	ca. 4,100 ha
Wasserfläche	ca. 0,100 ha

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Kücknitz, Ortsteil Dänischburg, Gemarkung Siems, Flur 2.

Er umfaßt folgende Flurstücke:

17/73, 237/27, 27/74, 27/73, 46/3, 39/6 tlw., 46/1, 44/6 und 49/1.

Die nördliche Plangrenze bilden ein die Eisenbahnstrecke Lübeck-Travemünde begleitender Wanderweg sowie Flächen der Deutschen Bahn AG.

Östlich grenzt der Bebauungsplan an ein brach gefallenes und abgeräumtes ehemaliges Industriegebiet.

Im Süden bildet die Trave die Plangrenze; westlich schließt sich Grünlandbrache an.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Auf dem Grundstück wurde bis zum Jahre 1971 Kunstdünger produziert. Von 1971 bis 1989 wurde noch Dünger gelagert und umgeschlagen. Danach wurde seitens des Umweltamtes keine weitere Nutzung mehr genehmigt, um die im Jahre 1988 begonnenen Sanierungsuntersuchungen nicht zu behindern. In diesem Zeitraum wurden auch die auf dem Grundstück befindlichen Produktions- und Lagerhallen demontiert. Das Gelände ist heute frei von baulichen Anlagen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden.

Der Flächennutzungsplan ist z. Z. gültig in der Fassung seiner 34. Änderung vom 30. 01. 1998.

4. Planungsgrundsätze

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und/oder eine hafen- und wasserbezogene Gewerbenutzung zu schaffen.

Das Grundstück ist durch seine Lage am tiefen Fahrwasser der Trave, den Gleisanschluß und seine Nähe (ca. 600 m) zum Autobahnanschluß an die A 1 für die o. g. Zwecke geeignet.

Mit der Aufbereitung und Reaktivierung des Altgewerbebestandes sowie der anschließenden Vermarktung sollen die Kosten für die Altlastensanierung teilweise gedeckt werden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Mit Ausnahme der festgesetzten privaten Grünflächen und der Flächen für Aufschüttungen sollen sich auf den GE-Flächen vorwiegend wieder Gewerbebetriebe ansiedeln können. Bei der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen handelt es sich um die werkseigene Deponie der Ursprungnutzung. Sie wird für die Aufnahme der auf dem Grundstück befindlichen Altlasten hergerichtet und endgültig dem heutigen Stand der Technik entsprechend gesichert.

Das Plangebiet ist aufgrund der äußeren Rahmenbedingungen nicht als Standort für den Einzelhandel geeignet. Einzelhandelsbetriebe werden daher auf der Grundlage des von der Bürgerschaft am 20.06.96 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ausgeschlossen.

Die Planung beabsichtigt die Bereitstellung von Gewerbeflächen für Betriebe, die insbesondere auf die oben beschriebenen Standortvorteile angewiesen sind. Diese Voraussetzungen treffen für Vergnügungsstätten nicht zu, sie werden deshalb ausgeschlossen.

Das Bebauungsplangebiet liegt in einer exponierten Lage am Traveufer gegenüber dem Naturschutzgebiet Schellbruch und dem Ortsteil Gothmund. Damit gegenüber diesen „weichen“ Uferkanten keine durchgehenden harten Bauanlagen entstehen, ist die Überschreitung der wasserseitigen Baugrenzen eingeschränkt worden.

Die zu erwartende Beschäftigtenzahl wird für das ca. 6 ha große Gewerbegebiet und unter der Annahme von ca. 30 Beschäftigten /ha Gewerbefläche (vgl. Erläuterungen zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck) überschläglich auf ca. 180 Beschäftigte geschätzt.

Zur Zeit gibt es keine konkrete Nachfrage und deshalb auch keine detaillierten Festsetzungen zu einer Grundstücksaufteilung und internen Erschließung (Privatstraßen). Der Bebauungsplan enthält insbesondere auch für die Durchgrünung des Gewerbegebietes flexible Festsetzungen, um auf den späteren Nutzer besser reagieren zu können.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Schäferkamp und Dänischburger Landstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der ÖPNV bedient mit der Linie 33 die Haltestelle „Dänischburg V & B“ in der Dänischburger Landstraße. Es besteht ein Gleisanschluß sowie ein Wasseranschluß am tiefen Fahrwasser der Untertrave.

Die innere Erschließung der Flächen erfolgt entsprechend der Nachfrage über private Erschließungsstraßen.

5.3 Stellplätze /Parkplätze

Der Nachweis der Stellplätze erfolgt im förmlichen Baugenehmigungsverfahren. Die Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Aufgrund der vorgesehenen Vermarktung aus „einer Hand“ durch eine städtische Gesellschaft, der vorgesehenen Nutzung mit relativ geringem Besucherverkehr (u. a. gesichert durch den Ausschluß von besucherintensiven Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten) und der Unterbringungsmöglichkeit von Besucherstellplätzen innerhalb der privaten Erschließungsflächen bzw. auf den Privatgrundstücken, wird auf die gesonderte Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen im B-Planbereich verzichtet. Negative Auswirkungen auf angrenzende (Wohn-)Bereiche können aufgrund der örtlichen Verhältnisse ausgeschlossen werden.

5.4 Grün- und Freiflächen

5.4.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind gem. § 15 a LNatSchG Flächen von besonderem Naturschutzwert. Sie bleiben unangetastet und werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

Die westliche Fläche ist der ehemalige Park der Untermehervilla. Die östliche Fläche besitzt sogar eine noch höhere Naturschutzwürdigkeit, da hier u. a. eine natürliche Quelle entspringt.

5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Aufbereitung des Altgewerbstandortes gehört insbesondere die Altlastensanierung. Zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sind weitgehende Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in die an der Oberfläche anstehenden Vegetationsbestände notwendig und unabdingbar.

Die kurzfristig entstandenen Biotope genießen nicht den vollen Schutz des Landesnaturschutzgesetzes, da die wirtschaftliche Nutzung nicht aufgegeben wurde. Die wirtschaftliche / bauliche Nutzung des Geländes wurde 1989 lediglich unterbrochen, um die Gefahrenabwehrmaßnahmen ordnungsgemäß durchführen zu können. Es war immer beabsichtigt, nach erfolgter Sanierung das Gelände weiterhin gewerblich zu nutzen.

Das jetzt vorliegende Sanierungs- und weitere Nutzungskonzept konnte erst nach längeren Verhandlungen zwischen den bisherigen Eigentümern / Nutzern und der zukünftigen Vermarktungsgesellschaft aufgestellt und die wirtschaftliche Grundlage für die zwingend erforderliche Bodensanierung bzw. zukünftige Nutzung geklärt werden.

Bei der Bemessung des Ausgleichs ist zu berücksichtigen, daß bei der Sanierung von Boden und Grundwasser eine erheblich größere Fläche von schädlichen Einflüssen befreit wird, als durch den Eingriff negativ beeinflusst wird. Dabei ist insbesondere auch die vertikale Einwirkung zu beachten.

Zwingend erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind Gefahrenabwehrmaßnahmen, die Vorrang vor dem Schutz von Biotopflächen haben. Eingriffe, die durch Sanierungsmaßnahmen entstehen, -insbesondere wenn es sich um Boden- und Grundwassersanierung handelt-, sind weitgehend durch die positive Wirkung, die die Sanierungsmaßnahmen auf den Naturhaushalt haben, ausgeglichen.

Der Bauleitplan beeinträchtigt Natur und Landschaft nicht erstmalig und nicht schwerer als bisher. Ein Grünordnungsplan (GOP) ist daher entbehrlich. Parallel zum Bebauungsplan sind Vorschläge für grünplanerische Belange erarbeitet worden. Diese Aussagen sind, soweit bauleitplanerisch relevant, im Bebauungsplan festgesetzt und decken sich im wesentlichen mit den Auflagen im Bescheid zur Eingriffsregelung in die § 15a-Flächen gemäß LNatSchG. Damit soll eine angemessene Durchgrünung der GE-Flächen sichergestellt werden.

Unter Berücksichtigung der Eingriffe durch die o. a. Sanierungsmaßnahmen, der Sicherung der vorhandenen Grünsubstanz und der zusätzlichen Anpflanzfestsetzungen innerhalb der GE-Flächen wird damit insgesamt eine angemessene und ausgewogene Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erreicht.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Nach erfolgter wasserrechtlicher Erlaubnis kann das anfallende Regenwasser in die Trave abgeleitet werden.

Die Entsorgung von Schmutzwasser in das öffentliche Entwässerungsnetz ist z. Z. nicht gesichert.

Der Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck sieht vor, das Plangebiet an den Schmutzwasserhauptsammler „Dänischburg / Siems“ anzuschließen. Als Hauptanschlußpunkt ist der Zufahrtsbereich (Verlängerung der Straße Schäferkamp) vorgesehen. Um den Punkt o. g. Hauptsammler zu erreichen, sind außerhalb des Geltungsbereiches noch ca. 1.400 lfd. m des Kanals zu verlegen.

In dem z. Z. gültigen Haushalts- und Investitionsplan 1997 - 2001 ist die Fortführung dieser Maßnahme erst ab 1999 vorgesehen. Dementsprechend wäre mit dem Anschluß des B-Plangebietes an die öffentliche Schmutzwasserentwässerung frühestens im Jahr 2002 / 03 zu rechnen.

Bis zu diesem Zeitpunkt muß der zukünftige Grundstückseigentümer eine provisorische Schmutzwasserentsorgung sicherstellen.
Die Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas und Wasser sowie Telefon werden neu installiert.

5.6 Umweltschutz Altlasten

Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich umfangreiche Altlasten. Der Grundstückseigentümer hat auf der Grundlage eines vorliegenden, umfangreichen Sanierungskonzeptes im Einvernehmen mit dem Bereich Umweltschutz die Sanierung begonnen.

Um die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu schaffen, ist zur Sicherstellung der Sanierung zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Grundstückseigentümer ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen worden. Die z. Z. noch kontaminierten Bereiche sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

5.7 Waldabstand

Die östliche Grünfläche ist gem. der Definition des Landeswaldgesetzes „Wald“. Da keine forstwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist, ist die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist mit niedrigen Bäumen und Sträuchern II. Ordnung besetzt. Daher besteht keine Gefährdung und die Unterschreitung des Waldschutzstreifen ist möglich.

6. Kosten und Finanzierung

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

Die äußere entwässerungstechnische Erschließung wird durch den Gebührenhaushalt der Entsorgungsbetriebe Lübeck finanziert.

Die Kosten für die Gefahrenabwehrmaßnahmen betragen ca. 10.000.000,-- DM.

Die Finanzierung durch den Alteigentümer ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Straßenbau, außerhalb des Geltungsbereiches ca. 80.000 DM

Es ist vorgesehen, die äußere Erschließung gem. § 124 BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

7. Übersichtsplan

M: 1: 5.000

Lübeck, 14. April 1998
611 - Bereich Stadtentwicklung
hdg/Ti/Th
Be2753-3.doc



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

Zahn
Dr.-Ing. Zahn

Bruckner
~~Lorenzen~~

Bruckner