

B e g r ü n d u n g

=====

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 33.36.00 - Priwall/Werft -

Fassung vom 15. 10. 79

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan und der .47... Änderung entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256). Da bei diesem Bebauungsplan der Aufstellungsbeschuß vor dem 1. 1. 1977 gefaßt und mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor dem 1. 1. 1977 begonnen worden ist, finden gemäß Art. 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2221) die Vorschriften des BBauG n.F. über

die Entwicklungsplanung, die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, die Grundsätze der Bauleitplanung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger an der Bauleitplanung, den Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur, Auflagen bei der Genehmigung für ergänzende Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur, die Grundsätze für soziale Maßnahmen

keine Anwendung. Statt dieser Vorschriften gelten - soweit entsprechend vorhanden - die Vorschriften des BBauG a.F..

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I. S. 1237 und BGBl. I 1969 S. 11)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. III, 213-1-3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 20. 6. 1975 (GVObI. Schl.-H. S. 141)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVObI. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVObI. S. 198)

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Travemünde, Gemarkung Trave und Dassower See, Flur 1, östlich der Untertrave (Bundeswasserstraße), westlich der Straße Fliegerweg, südlich der Mecklenburger Landstraße und nördlich einer gedachten Grenze, die in ca. 25,0 m Abstand von der südlichsten Grundstücksgrenze des vorhandenen Klärwerkes in ost-westlicher Richtung verläuft.

Er erfaßt die nachstehend aufgeführten Grundstücke:

Mecklenburger Landstraße 2 bis 30 (gerade Zahlen),
Fliegerweg 2, und die Flurstücke

25/17, 25/40, 25/44, 25/58 tlw., 25/59, 25/60, 282/2,
282/3, 289/2 tlw., 289/3, 289/4, 289/5, 289/6 tlw., 289/7,
298/9, 299/8 tlw., 299/42, 299/48, 299/56, 299/58, 299/71 tlw.,
299/72 tlw., 299/73 tlw., 299/74 tlw., 361/278, 478/289 tlw.,
299/49 u. 532/289.

3. Städtebauliche Maßnahmen

Bisherige Entwicklung und Nutzung

An den Straßen Mecklenburger Landstraße und Fliegerweg befindet sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Die bebauten Teile des Gebietes sind überwiegend gewerblich genutzt, Wohnbauten sind nur vereinzelt vorhanden. Die Flächen südlich der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Mecklenburger Landstraße 14 bis 26 (gerade Zahlen) sowie südlich des Grundstücks Fliegerweg 2 und westlich der Straße Fliegerweg sind bisher tlw. unbebaut geblieben; sie sind im Flächennutzungsplan nunmehr als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Über die Mecklenburger Landstraße, den Fliegerweg und die Wagen- und Personenfähre (Süder-Fähre) sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an das Hauptverkehrsstraßennetz in Travemünde angeschlossen.

Im Geltungsbereich liegen ca. 20 ha Forstflächen, die sowohl forstwirtschaftlich als auch von der Lübecker Bevölkerung und den Kurgästen zu Erholungszwecken genutzt werden. In den vorgenannten Forstflächen befindet sich auch das 1973 in Betrieb genommene, vollbiologisch arbeitende Klärwerk für den Stadtteil Travemünde.

Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich sind bisher keine Festsetzungen getroffen worden.

Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Baugelände für eine gewerbliche Nutzung festzusetzen. Er soll die städtebauliche Ordnung hinsichtlich des Umweltschutzes (Lärmschutz) verbessern und die Rechtsgrundlage für die Erschließung und

Bebauung der bisher unbebauten Flächen bilden. Hierzu werden die für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung erforderlichen Flächen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke festgesetzt.

Insbesondere wird eine Zone mit niedrigen Lärmimmissionswerten (nicht wesentlich störende Betriebe) als sonst im Gewerbegebiet (nicht erheblich belästigende Betriebe) üblich zwischen dem Industriegebiet und dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Mischgebiet ausgewiesen. Die nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe sind bzw. sollen in anderen Gewerbegebieten des Stadtteiles Travemünde bzw. des Stadtgebietes der Hansestadt Lübeck untergebracht werden. Außerdem sind zum Schutze des benachbarten Mischgebietes und Sport- und Erholungsgelände (östlich des Fliegerweges) eine Lärmschutzpflanzung und dahinter geschlossene, massive Hallenwände bzw. Mauern in ausreichender Höhe vorgesehen.

Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Für die Bebauung an der Mecklenburger Landstraße ist eine Verdichtung des Bestandes und eine gegliederte geschlossene Bauweise vorgesehen, um die Bildung eines Schallschattens durch geschlossene Gebäudekomplexe für das nördlich der Mecklenburger Landstraße gelegene Mischgebiet zu erreichen. Der ca. 65 m breite bereits bebaute Streifen entlang der Mecklenburger Landstraße ist als Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bzw. nicht wesentlich störende Anlagen und Einrichtungen von Industriebetrieben sowie Verwaltungs- und Sozialgebäude und -einrichtungen (§ 8 BauNVO) vorgesehen. Der hinter dem vorgenannten Streifen liegende bebaute Teil und der bisher unbebaute Teil sind als Industriegebiet vorgesehen. Zur Abschirmung des östlich des Fliegerweges gelegenen Mischgebietes und des Sport- und Erholungsgeländes gegen das Industrie- und Gewerbegebiet ist eine Schutzpflanzung vorgesehen. Außerdem sollen durch geschlossene, massive Hallenwände bzw. Mauern zum Fliegerweg hin die Schallemissionen aus dem Industriegebiet auf das im Mischgebiet zulässige Maß reduziert werden. Die erforderlichen Stellplätze für das Industrie- und Gewerbegebiet befinden sich z. Z. im wesentlichen auf der Travemünder Seite des unteren Travelaufes und sollen auch dort belassen werden, um den Fährverkehr zu entlasten.

Die Grünplanung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bestimmt durch den vorhandenen Pappelwald, der in seiner natürlichen Form zu belassen ist. Er dient der naturnahen Erholung ohne Massenbetrieb (Wandern, Radfahren, Spiele, Reiten, Naturbeobachtungen usw.). Der Waldrand ist mit Sträuchern zu fixieren. Am Rande der Pappelwaldzone verläuft der Wanderweg als Bestandteil des großen Rundwegesystems um den Priwall. Der Rand des Wanderweges ist ebenfalls mit Sträuchern zu fixieren.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen unterhalb der Ordinate + 3,87 m ü. NN und sind somit durch das Ostsee-Hochwasser gefährdet. Die Standsicherheit der Gebäude und die Fluchtmöglichkeit der Bevölkerung sind im Bauge-nehmungsverfahren nachzuweisen.

Städtebauliche Vergleichswerte

a)	Flächenwerte		
	Fläche des Planungsgebietes		34,7 ha
	<u>Gewerbegebiet</u>		2,5 ha
	Grundfläche	max. zul.	16.835 qm
	Geschoßfläche	" "	33.670 qm
	<u>Industriegebiet</u>		10,6 ha
	Grundfläche	max. zul.	85.191 qm
	Baumasse	" "	958.401 m ³
	<u>Forstflächen</u>		18,8 ha
	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (Klärwerk, Trafostation, Gasregler)		2,8 ha
b)	<u>Sonstige Werte</u>	vorh.	gepl.
	Stellplätze (im Geltungsbereich)	20	20
	Stellplätze (auf der Travemünde Seite)	120	250
	Öffentliche Parkplätze (im Geltungsbereich)	-	-

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Andernfalls kann eine Grundstücksumlegung, hilfsweise die Enteignung durchgeführt werden. Falls erforderlich, können auch Grenzregelungen vorgenommen werden.

Der Bebauungsplan sieht, falls kein freihändiger Erwerb möglich ist, im wesentlichen folgende Maßnahmen vor:

Enteignung gemäß §§ 85 ff. BBauG für das Grundstück Mecklenburger Landstraße 30.

Im übrigen ergeben sich die einzelnen Maßnahmen aus dem Grundstücksverzeichnis.

Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen,

wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

Übernahme von Grundstücken

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Mecklenburger Landstraße und dem Fliegerweg sind Leitungen für Schmutz- und Regenwasser vorhanden. Das Schmutzwasser wird in einer vollbiologisch arbeitenden Kläranlage auf dem Priwall gereinigt. Außerdem sind Leitungen für Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon vorhanden. Vorhandene E-Leitungen sollen verkabelt werden. Ferner sind 2 Trafo-Stationen und eine Gasreglerstation vorhanden bzw. vorgesehen.

6. Öffentliche Einrichtungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Einrichtungen.

Kommunale Folgemaßnahmen werden nicht ausgelöst.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

a) Grunderwerb	DM	--
b) Erschließungsanlagen	DM	--
c) Ableitung von Abwasser	DM	--
d) Wasserversorgung	DM	26.000,--
e) Energieversorgung	DM	74.000,--
g e s a m t		DM 100.000,--

8. Hinweis

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der Untertrave sind verschiedentlich archäologische Funde gemacht worden. Vor dem Beginn der Baggerarbeiten bzw. der Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz ist das Amt für Vor- und Frühgeschichte einzuschalten.

Lübeck, den 15. 10. 1979
61 - Stadtplanungsamt
Schla./Ki.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -
In Vertretung Im Auftrag

(Schmidt)

(Friedrich)

