



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Stefanie Klonczynski (E-Mail: stefanie.vonklonczynski@luebeck.de Telefon: 122-6136)

Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 – Katharinenstraße/Roddenkoppel

Hier: Einsiedelstraße 6, Neubau einer Lagerhalle (Erweiterung Waggonwerkstatt) sowie Lageverschiebung/-drehung der bereits genehmigten aber noch nicht errichteten Containeranlage mit Sozial- und Büroräumen.

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.04.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.05.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für die beantragte Erweiterung der Waggonwerkstatt (Bauantrag Reg.-Nr.: 576/2014, eingegangen am 25.03.2014) um eine Lagerhalle (zusätzlich zum 2013 genehmigten zweiten Bauabschnitt) und die beantragte Lageverschiebung/-drehung der bereits genehmigten Containeranlage für Büro- und Sozialräume, beides Vorhaben auf dem südlichen Teil des Grundstücks Einsiedelstraße 6, wird gemäß § 14 (2) BauGB die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 - Katharinenstraße/Roddenkoppel beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
Ergebnis: Zustimmung; es wurden keine Bedenken vorgebracht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Ausnahme von der Veränderungssperre nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input checked="" type="checkbox"/>	freiwillig
<input type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)

Begründung:

siehe Anlage

Anlagen:

- 1 Begründung zur Ausnahme von der Veränderungssperre
- 2 Übersichtsplan
- 3 Ausschnitt Lageplan der beantragten Vorhaben

Senator/in F. - P. Boden

Begründung

1. Antragsgegenstand

Beantragt sind die Erweiterung der 2004 genehmigten Waggonwerkstatt um eine Lagerhalle (Bauantrag Reg.-Nr.: 576/2014, eingegangen am 25.03.2014) ergänzend zum 2013 genehmigten zweiten Bauabschnitt sowie die Lageverschiebung und Lagedrehung der bereits 2013 genehmigten Containeranlage mit Sozial- und Büroräumen.

Die beantragten Vorhaben sind auf dem Flurstück 1/7 der Flur 3 in St. Lorenz, Adresse Einsiedelstraße 6, vorgesehen (siehe geschwärzte Flächen im anliegenden Lageplan). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und wird von der LHG Service-Gesellschaft verwaltet, die die Flächen an die Nordic Rail Service GmbH vermietet hat. Das Gelände ist durch eine eigene Zufahrt von der Einsiedelstraße vorbei an den Grundstücken der LMG, Gollan und Arnold zu erreichen.

Es ist beantragt, in dem gekennzeichneten Teil (Anlage 2) im Rahmen der zweiten Ausbaustufe eine zusätzliche Lagerhalle von ca. 250 qm Grundfläche und ca. 6,50 m Firsthöhe in Leichtbauweise zu errichten. Darüber hinaus ist beantragt, die bereits 2013 im Rahmen einer voran gegangenen Ausnahme von der bestehenden Veränderungssperre (VO/2013/00765 mit Beschluss vom 21.10.2013) genehmigte aber noch nicht umgesetzte Containeranlage mit Büro- und Sozialräumen in ihrer geplanten Lage zu verschieben. Die Platzierung der neuen Lagerhalle auf dem Grundstück innerhalb des Baufeldes des 2013 genehmigten zweiten Bauabschnittes macht die Lageverschiebung der Containeranlage erforderlich (Anlage 3).

Die Lagerhalle wird als gedämmte System-Leichtbauhalle konstruiert und dient der Einlagerung von Teilen und Komponenten (eisenbahntechnische Güterwagensersatzteile sowie für Wartungs- und Reparaturzwecke typische Instandhaltungskomponenten), die bisher auf den Freiflächen gelagert wurden. Die Lagergüter sollen sowohl von Hand in einfachen Lagerregalen als auch durch Elektrostapler mit Gitterboxen und Paletten in Schwerlastregale eingelagert werden.

Zudem ist die Integration einer Elektro-Staplerladestation für zwei bereits vorhandene 4-Tonnen-Elektrostapler geplant. Zusätzliche Verkehre und Mitarbeiter werden durch die Umschichtung der Lagerung nicht erzeugt. Die Einlagerungsvorgänge werden, wie bisher, in den normalen Betriebszeiten vorgenommen. Arbeiten sollen in der neuen Lagerhalle nicht ausgeführt werden.

Die im Lageplan ersichtliche und als zweiter Bauabschnitt bereits genehmigte Erweiterung der Waggonwerkstatt wurde bisher nicht realisiert. Insgesamt sind drei Bauabschnitte geplant.

2. Veränderungssperre für den Bebauungsplan 04.40.00 – Katharinenstraße / Roddenkoppel -

Das beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 – Katharinenstraße/Roddenkoppel - im Stadtteil St. Lorenz

Nord, dessen Aufstellung der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 15.03.2011 beschlossen hat (siehe Übersichtskarte in Anlage 2).

Ziel der Planaufstellung ist, gemäß Aufstellungsbeschluss eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der südlichen Roddenkoppel insbesondere unter Immissionsschutzaspekten planungsrechtlich sicherzustellen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entwickelt die Stadt für das Plangebiet Nutzungsfestsetzungen, die die innenstadtnahe Lage der südlichen Roddenkoppel, die umgebenden Wohnnutzungen und den Nutzungswandel in den angrenzenden Bereichen berücksichtigen.

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit Emissionskontingenten, welches die Schutzansprüche der Wohnnutzungen z.B. an der Einsiedelstraße, der Katharinenstraße und der Hafestraße berücksichtigt.

Zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 – Katharinenstraße/Roddenkoppel - hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 27.09.2012 eine Veränderungssperre erlassen, die mit Veröffentlichung in der Lübecker Stadtzeitung am 23.10.2012 in Kraft getreten ist.

3. Zulässigkeit einer Ausnahme

Der Erlass einer Veränderungssperre schließt gemäß § 14 (2) BauGB die Genehmigung von Bauvorhaben für den Fall nicht aus, dass überwiegende öffentliche Belange einer Ausnahmegenehmigung für das betreffende Vorhaben nicht entgegenstehen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist dabei insbesondere, dass das Vorhaben im Einklang mit den Zielen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes steht bzw. der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist, durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach DIN 45691 (= flächenbezogene Schallleistungspegel) ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen zu erreichen. Zur Ermittlung geeigneter Nutzungsfestsetzungen hat die Hansestadt Lübeck eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Für das Gelände der Waggonwerkstatt hat das Gutachten Emissionskontingente von 60 dB(a) für den Tagbetrieb und 47 dB(A) für den Nachtbetrieb ermittelt. Ergänzend ist in Abstimmung mit dem Lärmgutachter für den aufzustellenden Bebauungsplan die Zulassung von Relevanzkriterien von 12 dB(A) für den Tagbetrieb und von 10 dB(A) für den Nachtlärm vorgesehen.

Für das bisher beantragte Bauvorhaben im Rahmen des zweiten 2013 genehmigten Bauabschnittes (Erweiterung der Waggonwerkstatt um eine Halle mit ca. 1.060 qm und Errichtung einer Containeranlage mit Büro- und Sozialräumen) hat der Betreiber die Einhaltung der Relevanzgrenzen von 12dB(A) für den Tagbetrieb und von 10 dB(A) für den Nachtbetrieb gutachterlich nachvollziehbar nachgewiesen. Das jetzt beantragte Vorhaben, die zusätzliche Lagerhalle, betrifft lediglich die Einhausung bereits vorhandener Lagervorgänge, die bereits im Rahmen des zweiten Bauabschnittes 2013 im Dreischichtbetrieb genehmigt wurden. Zusätzliche Lärmemissionen sind somit nicht zu erwarten. Das beantragte Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre nach § 14 (2) BauNVO nicht entgegen.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass dem beantragten Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen, so dass gemäß § 14 (2) BauGB für das beantragte Vorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden kann.

Hinweis: Langfristig möchte sich die Stadt die Möglichkeit offen halten, eine Umnutzung von (Teil-)flächen auf der Roddenkoppel in Wohnnutzung zu planen. Kurz- bis mittelfristig wird dieses Ziel aufgrund der bestehenden (z.T. befristeten) Gewerbenutzungen jedoch nicht verfolgt. Um sich die Perspektive einer späteren Wohnnutzung offen zu halten, wurde bei der Ansiedlung der Waggonwerkstatt 2004 vertraglich vereinbart, dass das Nutzungsrecht für 20 Jahre mit Verlängerungsoption um weitere zehn Jahre befristet ist. Das heißt das Nutzungsrecht – auch für den zweiten Bauabschnitt - besteht bis 2024 bzw. bis 2034. Wird für die beantragte Erweiterung der Waggonwerkstatt (2. BA) die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre beschlossen, ist auf der Roddenkoppel im näheren Umfeld der Waggonwerkstatt somit bis 2024 / 2034 eine Wohnnutzung aus Immissionsschutzgründen voraussichtlich nicht möglich.

Lage des beantragten Vorhabens auf dem Grundstück Einsiedelstrasse 6 innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 04.40.00 - Katharinenstraße / Roddenkoppel.

Übersicht über die Waggonwerkstatt im Bestand, die bereits 2013 genehmigte aber noch nicht realisierte Erweiterung der Waggonwerkstatt, die neu beantragte Lagerhalle und die beantragte Lageverschiebung der bereits 2013 genehmigten Containeranlage mit Sozial- und Büroräumen.

