



Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Katharina Belchhaus (E-Mail: katharina.belchhaus@luebeck.de Telefon: 122-6110)

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

Hier: Einsiedelstraße 6, Neubau einer Waggonwerkstatt (Erweiterung), Nutzung der Hallen- und Offenflächen für den Reparaturbetrieb, Erweiterung der Betriebszeit auf einen Dreischichtbetrieb, Umsetzung und Erweiterung einer Containeranlage mit Sozial- und Büroräumen

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.10.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.10.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für die beantragte Erweiterung der Waggonwerkstatt (2. Bauabschnitt), die Nutzung der Hallen- und Offenflächen für Reparaturtätigkeiten im Dreischichtbetrieb und die beantragte Umsetzung und Erweiterung der Containeranlage für Büro- und Sozialräume, beides Vorhaben auf dem südlichen Teil des Grundstücks Einsiedelstraße 6, (Bauantrag Reg.-Nr.: 2362/2011, eingegangen am 21.11.2011) 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:

☐	Ja
☒	Nein

Begründung:

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:

☐	neu
☒	freiwillig
☐	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐	Ja (Anlage 1)
--------------------------	---------------

Begründung:

Siehe Anlage

Anlagen:

- 1 Begründung zur Ausnahme von der Veränderungssperre
- 2 Übersichtsplan

Senator/in F. - P. Boden

Begründung

1. Antragsgegenstand

Beantragt sind die Erweiterung der 2004 genehmigten Waggonwerkstatt um einen zweiten Bauabschnitt durch Bau einer zweiten Halle sowie die Umsetzung und Erweiterung einer Containeranlage mit Sozial- und Büroräumen. Der Antrag umfasst weiterhin die mit dem Reparaturbetrieb verbundenen Nutzungsgenehmigungen in der Halle und auf den umgebenden offenen Gleisanlagen sowie die Ausweitung der Betriebszeit von einem Zweischicht- auf einen durchlaufenden Dreischichtbetrieb.

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) die bereits bestehende Halle mit Waggonwerkstatt zur Reparatur von Güterwaggons um die 2. Ausbaustufe mit einer Halle von ca. 1.060 qm Grundfläche und ca. 9 m Firsthöhe zu erweitern. Insgesamt sind drei Ausbaustufen geplant. Unter Einbeziehung der 2004 erteilten Genehmigung für die erste Halle mit einer Grundfläche von 1.100 qm und von Reparaturtätigkeiten in der Halle sind nunmehr acht Arbeitsstände vorgesehen, in denen ca. 1.000 Waggons pro Jahr repariert werden können. Bei den Arbeiten handelt es sich um Inspektionen, Wartungen und Instandhaltungsarbeiten an Dächern, Türen, Außenhaut (Schweißen), Böden, Laufwerken, Zug- und Stosseinrichtungen, Tritten, Bremsen, Aufschriften, Korrosionsschutz, Fahrzeugvermessung und -verwiegung. In dem beantragten Ausbauzustand sind im Dreischichtbetrieb ca. 40 gewerbliche Arbeitsplätze und neun Büroarbeitsplätze vorgesehen.

Die vorhandene zweigeschossige Containeranlage mit Büro- und Sozialräumen soll demontiert und in ausreichendem Abstand neben dem 3. Bauabschnitt aufgestellt und erweitert werden.

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 innen-

stadtnahe 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 Hafenstraße 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 Schalleistungspegel) ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzungen zu erreichen. Zur Ermittlung geeigneter Nutzungsfestsetzungen hat die Hansestadt Lübeck eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Aus dieser Untersuchung liegen im Entwurf flächenbezogene Emissionskontingente vor, die aus der umgebenden Vorbelastung durch Industrie- und Gewerbegebiete und aus dem Schutzanspruch der umgebenden Wohnnutzungen ermittelt worden sind. Für das Gelände der Waggonwerkstatt hat das Gutachten Emissionskontingente von 60 dB(A) für den Tagbetrieb (6:00 – 22:00 Uhr) und 47 dB(A) für den Nachtbetrieb ermittelt, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden sollen.

Da die Einhaltung der festgesetzten Grenzwerte aufgrund des Flächenbezuges der Emissionskontingente für vergleichsweise kleinere Betriebsgrundstücke teilweise nur schwer nachgewiesen werden kann, ermöglicht die DIN 45691 alternativ zum flächenbezogenen Schallschutznachweis auch einen einzelfallbezogenen Lärmschutznachweis in Anwendung eines sogenannten Relevanzkriteriums. In beiden Fällen ist dabei sichergestellt, dass die gemäß TA Lärm an den Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

In Abstimmung mit dem Lärmgutachter ist nach derzeitigem Planungsstand für den aufzustellenden Bebauungsplan die Zulassung von Relevanzkriterien von 12 dB(A) für den Tagbetrieb und von 10 dB(A) für den Nachtlärm vorgesehen. (Zur Erläuterung: Bei einer Relevanzschwelle von 10 dB(A) muss der betreffende Betrieb den z.B. für ein Mischgebiet geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A) um mindestens 10 dB(A) an den betreffenden Immissionsorten (d.h. hier an den Gebäuden mit Wohnnutzungen) unterschreiten.) Die Einhaltung des MI-Immissionsrichtwertes nach TA Lärm von nachts 45 dB(A) ist in diesem Fall sichergestellt, wenn nicht mehr als insgesamt 10 Betriebe von einem Nachbarbetrieb unter entsprechenden Auflagen Gebrauch machen. Hiervon kann nach gutachterlicher Einschätzung für das Plangebiet aufgrund der vergleichsweise ge-

ringen Gesamtzahl der dort ansässigen Betriebe ausgegangen werden. Für den Tagbetrieb ist die Festsetzung eines Relevanzkriteriums von 12 dB(A) vorgesehen, sodass an den Immissionsorten die MI-Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) bei Einzelnachweis für den jeweiligen Betrieb um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden.

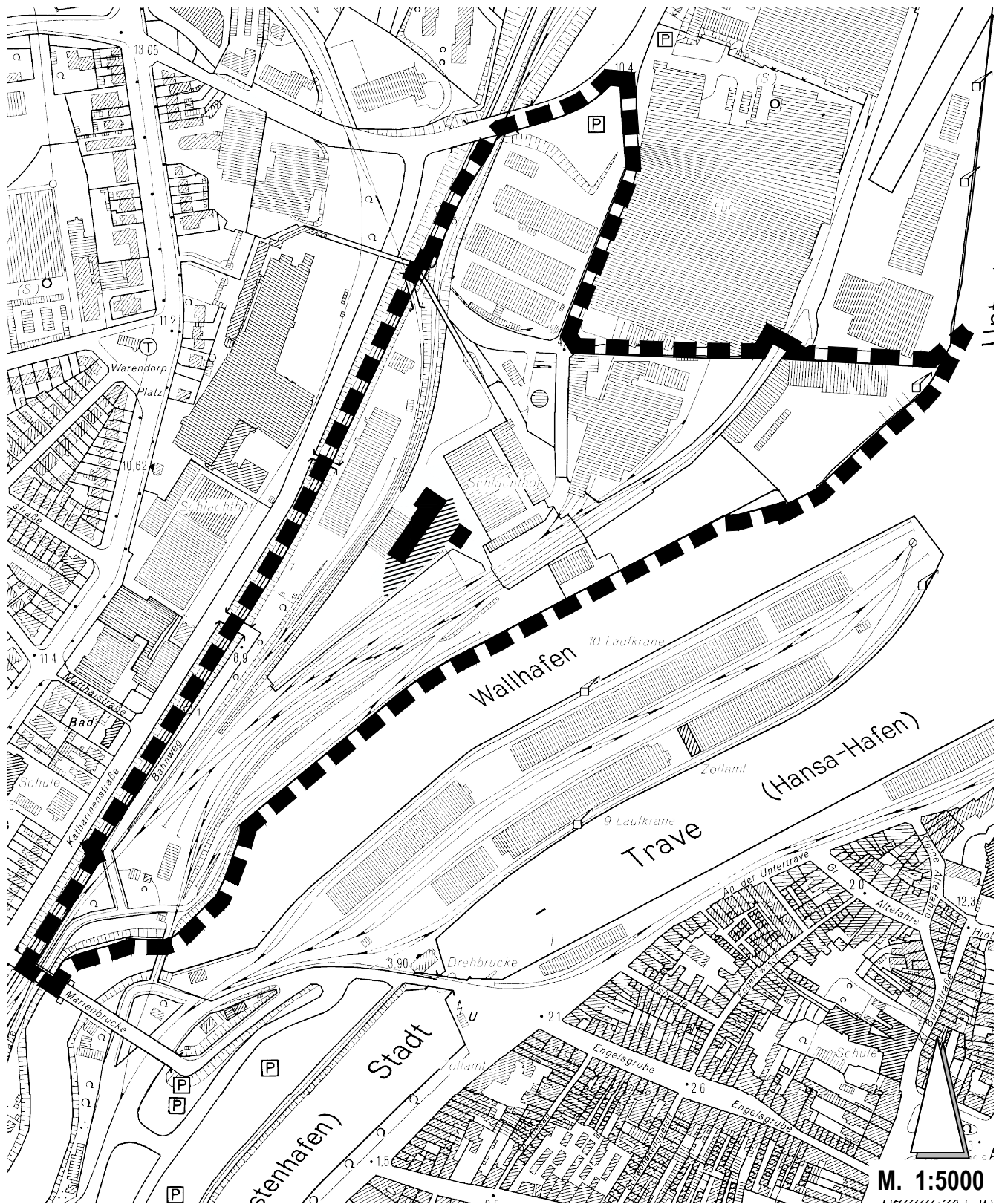
Für das hier beantragte Bauvorhaben hat der Betreiber die Einhaltung der Relevanzgrenzen von 12dB (A) für den Tagbetrieb und von 10 dB(A) für den Nachbetrieb gutachterlich nachvollziehbar nachgewiesen. Das beantragte Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen des aufzustellenden Bebauungsplanes.

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



■■■■■ Plangeltungsbereich

■ beantragtes Vorhaben