

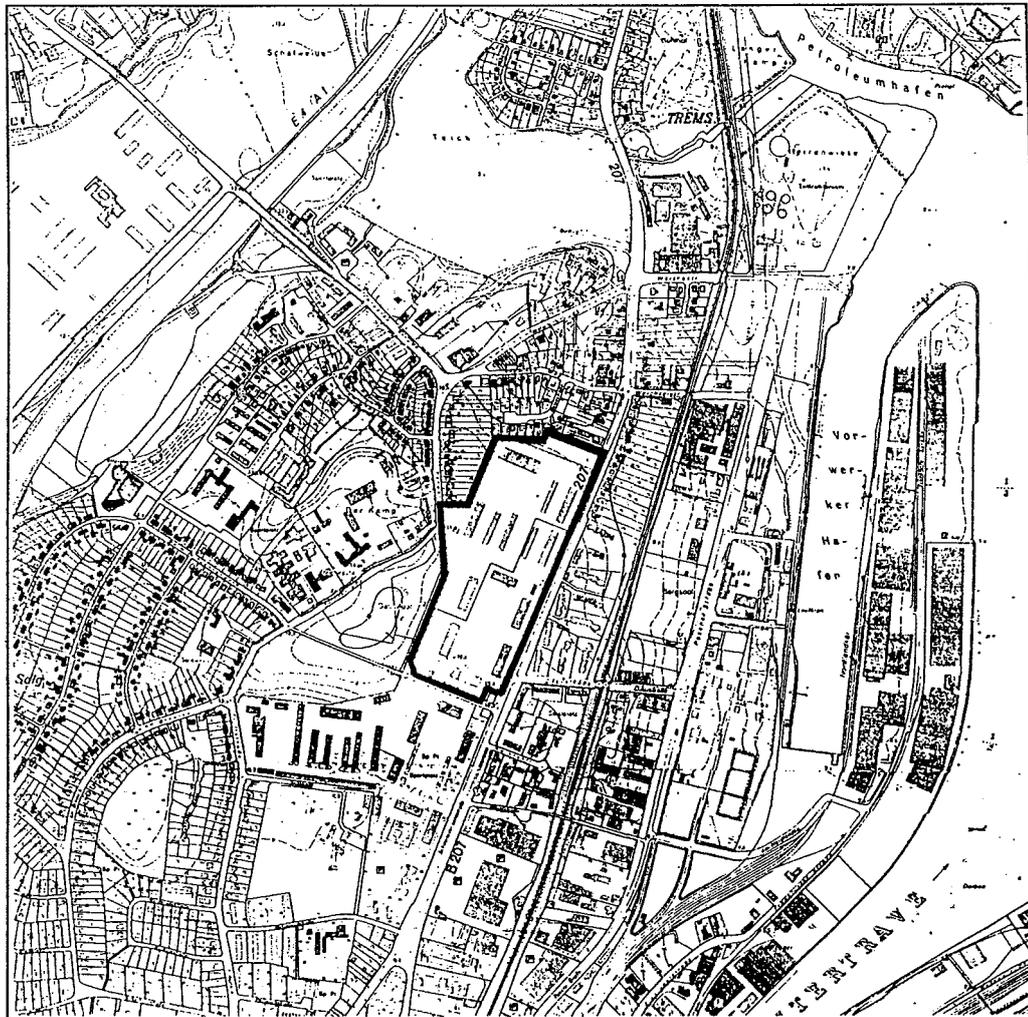
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BAUGB)

ZUM BEBAUUNGSPLAN 05. 47. 00

- *Schwartauer Landstraße / Ehemalige Cambraikaseme*

FASSUNG VOM 03.04.1997



ÜBERSICHTSPLAN

LAGEPLAN (CA. 1: 15 000)

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	9,75 ha
davon:		
Wohngebiete	ca.	5,85 ha
Sondergebiete	ca.	0,60 ha
Gemeinbedarfsflächen	ca.	0,75 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,60 ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	1,95 ha
Private Grünflächen	ca.	0,00 ha

1.2 Wohnungen	ca.	500	
davon:	ca.	400	Neubauwohnungen

1.3 Öffentliche Parkplätze	ca.	100
----------------------------	-----	-----

1.4 Einwohnerzahl	ca.	1250
-------------------	-----	------

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Ortsteil Vorwerk. Es umfaßt folgende Flurstücke: Gemarkung Vorwerk, Flur 3: 4/2, 4/11, 4/12, 4/13, 316/3, 329/4.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

- 3.1 Das landwirtschaftlich geprägte Dorf Drögen-Vorwerk kam um 1250 in den Besitz der Stadt Lübeck. Die später angesiedelten Ziegeleien machten den Boden unfruchtbar, auf den Sandböden wurde anschließend Spargel angebaut. Nach der Jahrhundertwende siedelten sich zahlreiche Industrien in Vorwerk an, z. B. Farbwerke, Schlachtereien, Metall- und Hartgußwerke. 1910 wurde Vorwerk eingemeindet und ist seitdem eine Vorstadt der Hansestadt Lübeck. Im Jahre 1914 wurde das Vater-Burwig-Haus, eine Einrichtung der Inneren Missionen für geistig und körperlich Behinderte, nach Vorwerk verlegt. Heute ist aus dem Heim eine große und moderne Pflegeeinrichtung geworden.

Im Jahre 1867 wurde Lübeck preußischer Militärstandort. Unter den Nationalsozialisten wurde der Standort Lübeck in militärischer Hinsicht weiter ausgebaut. Es entstanden drei Kasernen im Stadtteil Vorwerk: die Travekaserne, die Pionierkaserne und die Cambraikaserne. Die Cambraikaserne wurde in der Zeit vom November 1936 bis zum April 1938 für eine Panzerabwehrabteilung gebaut. Sie umfaßte 4 Mannschaftsgebäude und mehrere Nebengebäude, die als Ställe, Fahrzeughallen und Werkstätten genutzt wurden. Das Casino wurde im Oktober 1938 nach dem Entwurf des Hamburger Architekten Walter Ahrendt begonnen und erst nach Kriegsbeginn fertiggestellt.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von den Vorwerker Heimen mit ihren teilweise landwirtschaftlich genutzten Außenbereichen im Westen, einer kleinteiligen Einfamilienhausbebauung im Norden und Nordwesten, die Schwartauer Landstraße (B 207)

mit Geschosswohnungsbau im Osten und der durch den Bundesgrenzschutz genutzten Pionierkaserne im Süden.

Die Cambrai-Kaserne wurde zuletzt von der Bundeswehr als Standortverwaltung und Kreiswehrrersatzamt sowie von der Hansestadt Lübeck und dem Land Schleswig-Holstein als Standort des Katastrophenschutzes genutzt.

Mit Ablauf des Jahres 1995 wurden diese Nutzungen aufgegeben.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Festsetzungen getroffen worden.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen aufgestellt, um Flächen für den dringenden Wohnraumbedarf - Geschosswohnungen - in Lübeck bereitzustellen. Mit der Freigabe der Cambraikaserne durch die Bundeswehr wird die Möglichkeit eröffnet, ein Wohnraumangebot für unterschiedliche Nutzergruppen zu schaffen.

Für das Bebauungsplangebiet wurde im Jahre 1994 ein städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Die ausgewählten Entwürfe der Architekturbüros Chlumsky-Peters-Hildebrandt und Petersen + Pörksen und Steffens, sind zur Grundlage des Bebauungsplans gemacht worden.

4.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit abschließendem Beschluß vom 3. 11. 1994 entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Nebengebäude im nördlichen Bebauungsplangebiet werden abgerissen. An ihrer Stelle entstehen im nordwestlichen Teil ein Wohngebiet mit 3-geschossigen Gebäuden in offener Bauweise ("Waldsiedlung") und im östlichen Teil ein Wohngebiet mit 4-5-geschossigen Gebäude ("Kammbebauung").

Im südlichen Bebauungsplangebiet bleiben das Casinogebäude und die Mannschaftsunterkünfte erhalten. In dem Casino wird ein Bürgerzentrum entstehen, die Mannschaftsunterkünfte an der Schwartauer Landstraße werden u.a. durch die Polizei, das Gewerbeaufsichtsamt und die Musikhochschule umgenutzt. Die Mannschaftsunterkünfte an der Vorwerkerstraße werden zu Wohngebäuden umgebaut.

Im Bereich zwischen Mannschaftsgebäuden und Vorwerker Straße entsteht eine 2-geschossige Kettenhausbebauung mit Eigentümshäusern.

Die ehemalige Turnhalle wird abgerissen und durch einen 4-geschossigen Wohnbau ersetzt.

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Kindertagesstättenplätzen ist die Schaffung einer Einrichtung im Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes vorgesehen.

Im Bebauungsplanbereich können als Folge der Festsetzung von Baulinien die nach § 6 Abs. 4 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Tiefen von Abstandsflächen teilweise nicht eingehalten werden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, um mit einer engstehenden Bebauung parallel zur Schwartauer Landstraße die Verschallung der rückwärtigen Flächen im Festsetzungsgebiet zu

minimieren und eine raumwirksame Kante des neuen Baugebietes zu schaffen. Die Zulässigkeit der Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen ist in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Hauptverkehrsstraßen Schwartauer Landstraße, Triftstraße und Vorwerker Straße gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet wird im wesentlichen durch erstmalig herzustellende, beitragsfähige Erschließungsstraßen von der Schwartauer Landstraße, der Triftstraße und der Vorwerker Straße erschlossen.

Um eine Durchfahrbarkeit des Gebietes von der Vorwerker Straße zur Schwartauer Landstraße zu verhindern, werden die Stichstraßen vor dem Casino nur über eine Verkehrsfläche mit Sondernutzung für Fußgänger verbunden. An diese Verkehrsfläche schließt auch eine weitere öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg an, die zwischen Kammbebauung und Waldsiedlung verläuft und Fußgängern und Rettungsfahrzeugen vorbehalten wird. Durch diese Fläche ist die Anleiterbarkeit der angrenzenden Gebäude gewährleistet. Die Oberfläche soll als wassergebundene Decke ausgebildet werden. Damit wird eine Entzerrung / Verteilung der Verkehrsströme und eine Beruhigung des zentralen Grünzuges mit dem Bürgerzentrum erreicht.

Die Gebäude der Waldsiedlung werden über Stichstraßen im Norden und Westen für den Fahrverkehr, sowie über ein Fußwegesystem mit wassergebundenen Oberfläche erschlossen.

Die Gebäude der Kammbebauung werden über eine parallel zur Schwartauer Landstraße verlaufende private Stellplatzanlage erschlossen. *Diese Stellplatzanlage und die Tiefgaragen im WA2-Gebiet werden über eine in der Planzeichnung gekennzeichnete Zufahrt nördlich der mittleren öffentlichen Grünfläche direkt von der Schwartauer Landstraße erschlossen, da zur Entzerrung der Zufahrtsverkehre die Anfahrbarkeit dieser Anlagen von der nördlichen öffentlichen Stichstraße ausgeschlossen werden soll.*

Die Gebäude der Kettenhäuser werden über eine als Sackgasse ausgebildete Privatstraße zwischen den Kettenhäusern und den Mannschaftsunterkünften erschlossen. Am südlichen Ende der Straße ist eine Überfahrt für Müllfahrzeuge über die östlich gelegene Stellplatzanlage vorgesehen.

Die ehemalige ringförmige Straße um den ehemaligen Exerzierplatz wird auf der Ost- und Südseite in die öffentliche Grünfläche integriert und dient nur auf der Westseite als private Stellplatzanlage der Erschließung des allgemeinen Wohngebiets 4.

Durch die Ausweisung eines Fahrrechts zugunsten des SO2 - soziale und kulturelle Einrichtungen und Wohnen - Gebietes und der Gemeinbedarfsfläche (Polizei und Gewerbeaufsichtsamt) auf Teilflächen der ehemaligen östlichen Ringstraße - die Zufahrt zu diesen Flächen erfolgt über die Stellplatzanlagen südlich bzw nördlich der Gebäude - wird eine angemessene Erreichbarkeit der vorhandenen Gebäude für Rettungs- und Anlieferungsverkehr gewährleistet.

5.3 Parkplätze, Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken, im Bereich der Kammbebauung zum Teil in Tiefgaragen untergebracht. Die übrigen Stellplätze sind oberirdisch an den privaten Straßen in räumlicher Nähe zu den Wohnungen vorgesehen. Die öffentlichen Stellplätze sind an den Stichstraßen von der Schwartauer Landstraße, der Triftstraße und der Vorwerker Straße vorgesehen.

Für Noteinsatzfahrzeuge der Polizei und für die Feuerwehr kann von der Stellplatzanlage der Gemeinbedarfsfläche (Polizei und Gewerbeaufsicht) an der Schwartauer Landstraße eine Überfahrt zur Schwartauer Landstraße angelegt werden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Leitungen für Wasser, Elektrizität, Telefon sowie Schmutz- und Regenwasser sind in der Schwartauer Landstraße vorhanden. Die Versorgung der Neubaugebiete mit Wasser, Elektrizität, Fernwärme und Telefon ist vorgesehen.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Die Umnutzung des Kasernengeländes in der vorliegenden Form ist insbesondere auch nach der Intention des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes zu begrüßen - Flächenrecycling vor Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsgrundstücke.

Gemäß der gesetzlichen Anforderungen zur Berücksichtigung von Natur und Landschaft im Bebauungsplanverfahren ist die vorhandene Grünsituation ermittelt und die Durchgrünung des Neubaugebietes im Rahmen eines Grünordnungsplanes parallel zum Bebauungsplanverfahren durch das Landschaftsbüro Kühler entwickelt worden. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind im Plan und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen.

Neben dem überwiegenden Erhalt der Gehölze bzw. Ausgleichsfestsetzungen innerhalb des Baugebietes sind in Abstimmung mit der UNB und den Bauträgern das im Plangebiet nicht ausgleichbare Restdefizit durch Anpflanzungen von Bäumen auf Baugrundstücken in der näheren Umgebung, die im Eigentum der hier bauenden Wohnungsbaunternehmen stehen und dafür zur Verfügung stehen, kompensiert. Diese Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden im Rahmen der erforderlichen Fällgenehmigungen gemäß der Baumschutzverordnung der Hansestadt Lübeck festgesetzt und abgesichert. Damit wird gleichzeitig eine bessere Durchgrünung bereits bestehender Wohngebiete in der näheren Umgebung erreicht.

Insgesamt wird damit unter Berücksichtigung der Umnutzung der vorhandenen Kasernenanlage, Flächenrecycling, der Nutzung vorhandener äußerer technischer und sozialer Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen mit der vorliegenden Ausweisung eine angemessene Eingriffs- und Ausgleichsregelung erreicht.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche auf dem ehemaligen Exerzierplatz ist die Anlage eines Ballspielplatzes an Stelle des vorhandenen Stellplatzes vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche nördlich des Casinos sowie zwischen Waldsiedlung und Kammbebauung ist jeweils ein baugebietsspezifischer Kinderspielplatz (für 6-12 jährige Kinder) festgesetzt.

Die Kurzfassung des Grünordnungsplanes ist Anlage zur Begründung.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

5.6.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße B 207 - Schwartauer Landstraße - tangiert. Die zukünftige Bebauung an dieser Straße im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird durch Lärm belastet.

Lärmbeeinträchtigungen können durch die Anordnung von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Seite und durch den Einbau von Schallschutzfenstern minimiert werden.

Die tägliche Verkehrsbelastung beträgt z. Zt. in der Schwartauer Landstraße ca. 18500 KFZ. Langfristig ist von einer Verkehrsbelastung von ca. 22260 KFZ auszugehen.

Laut einem Gutachten des Ingenieurbüros Taubert und Ruhe ergibt sich nach einer Berechnung gemäß DIN 4109 für die allgemeinen Wohngebiete 2a - 2e folgende Lärmbelastung:

Die Werte für die straßenzugewandten Gebäudeseiten von WA 2a -2e, sowie die nördliche Gebäudeseite von WA 2a und die südliche Gebäudeseite von WA 2e liegen erheblich über den zulässigen Orientierungswerten gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens sind auf die übrigen Bereiche übertragbar, so dass die Lärmbelastung der Nord-, Ost- und Westfassaden in den Sondergebieten 1 und 2, der Fläche für Gemeinbedarf sowie in dem allgemeinen Wohngebiet 5 ebenfalls die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 überschritten werden. Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

Genauere Daten sind der Schalltechnischen Begutachtung Nr. 95012 des Ingenieurbüros Taubert und Ruhe zu entnehmen.

Ein Auszug aus dem Gutachten ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

5.6.2 Altlasten

Zur Abschätzung der Risiken wurde durch die PGBU GmbH eine orientierende Erkundung auf dem Gelände durchgeführt.

In zwei Bereichen wurden richtwertüberschreitende Konzentrationen von Schadstoffen gefunden. Weiterhin besteht eine leichte flächenhafte Beeinträchtigung des Bodens mit für den Kfz-Bereich typischen Schadstoffen.

Der Austausch der belasteten Bereiche ist im Rahmen der Abbrucharbeiten erfolgt.

In zukünftig sensibel genutzten Bereichen (Kindertagesstätte, Spielplätze, Hausgärten etc) sind zum Schutz der menschlichen Gesundheit Oberbodenuntersuchungen mit 1-2 Probestellen pro genutzter Fläche mit einer Analytik auf Schwermetalle, PAK und BTEX durchzuführen.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Baugestalterische Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung eines neuen Quartiers, das auch nach außen hin eine ablesbare Einheit bildet. Es wird zur Schwartauer Landstraße hin eine raumwirksame Kante von Gebäuden mit einer stärkeren Verdichtung ausgebildet. Die Verdichtung erfordert in diesem Bereich die Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragen, um eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets zu sichern und die Störung durch den ruhenden Verkehr für die Wohnungen im rückwärtigen Bereich auszuschließen.

6.2 Verringerung der Abstandsflächen

Die zur Schwartauer Landstraße hin ausgebildeten Gebäude bewirken einen Schallschutz für die westlich gelegenen Kämme der Bebauung und die Gebäude der Waldsiedlung. Ziel ist es, den Gebäuden an der Schwartauer Landstraße durch Gliederungen, Unterteilungen und Materialwechsell eine differenzierte Gliederung und Maßstäblichkeit zu geben. Dabei ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen diesen Gebäuden in Teilen erforderlich, um die gewünschte Lärmabschirmung erreichen zu können.

7. Sicherung der Plandurchführung

7.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privat-hand befindlichen Geländes, soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzlegungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

8. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes würden für die Stadt im Falle der Eigenerschließung folgende überschläglich ermittelte Kosten entstehen:

Straßenbau inkl. öffentl. Wege und Signalanlage (innere Erschließung)	ca.	2.000.000,- DM
Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser)		
- äußere Erschließung	ca.	2.300.000,- DM
- innere Erschließung	ca.	1.105.000,- DM
Wasserversorgung	ca.	150.000,- DM
Öffentliche Parkanlagen (ca. 15.390 m ²)	ca.	380.000,- DM
Gerätespielplätze (ca. 3.000 m ²)	ca.	360.000,- DM
Ballspielplatz (ca. 1.250 m ²)	ca.	250.000,- DM
Elektrizitätsversorgung	ca.	180.000,- DM
Fernwärme	ca.	450.000,- DM
Gesamtkosten	ca.	7.175.000,- DM

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für die Erschließungsanlagen werden Erschließungs-, Straßenbau- und Anschlußbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Kommunalabgabengesetzes in Verbindung mit den jeweiligen Satzungen der Hansestadt Lübeck erhoben.

Die Erschließung der Baugebiete soll durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und den Bauträgern geregelt werden. Durch entsprechende Regelungen im Erschließungsvertrag soll u. a. sichergestellt werden, daß die Baumaßnahmen auf dem Gebiet der Cambrai-Kaserne so geplant, organisiert und ausgeführt werden, daß der Produktionsablauf in dem nördlich angrenzenden Betrieb nicht negativ beeinträchtigt oder gar unmöglich gemacht wird.

9. Übersichtsplan M. 1 : 5000 (Anlage)

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister

Stadtplanungsamt

Im Auftrag

Im Auftrag

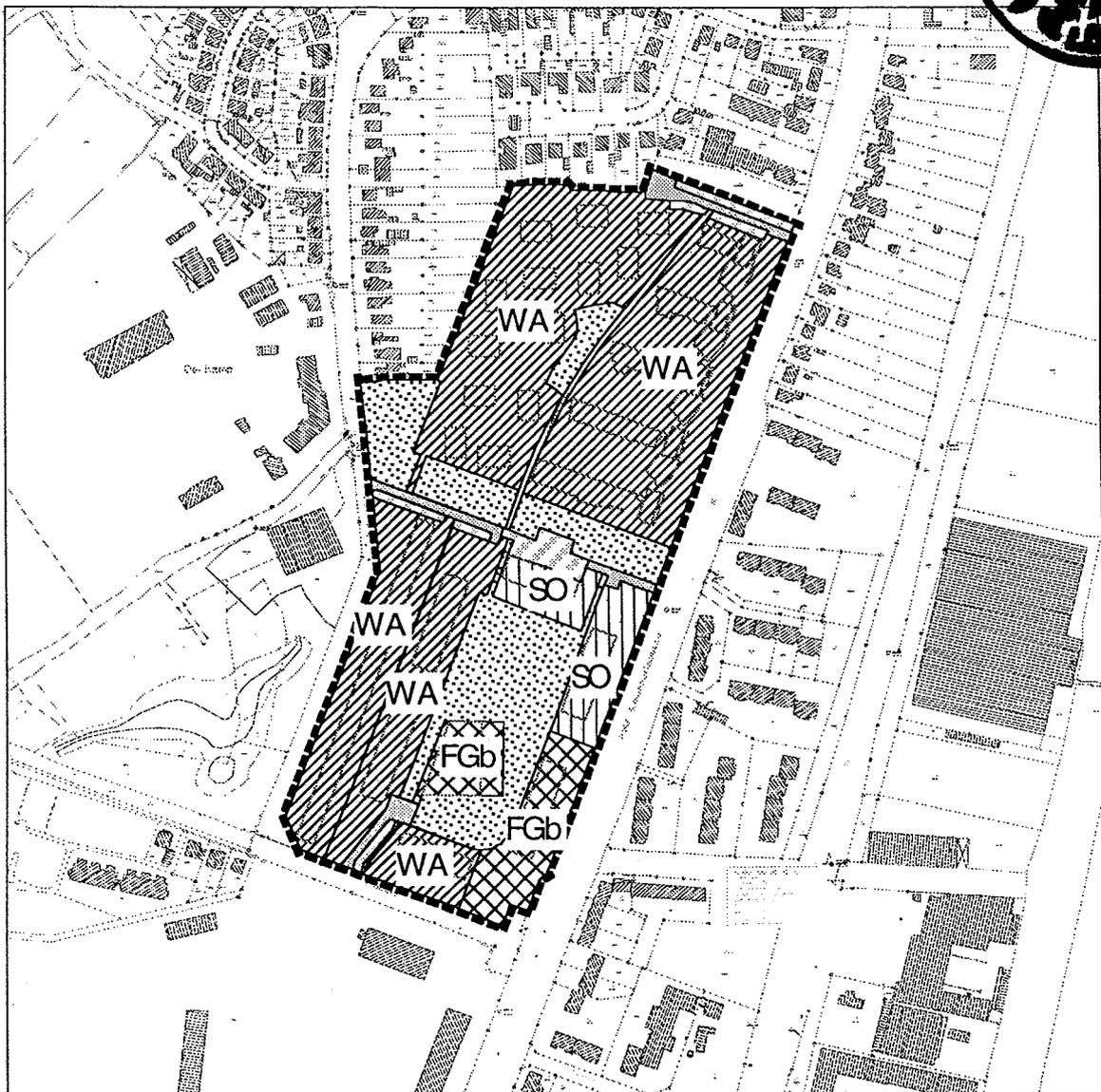


Zahn
Dr. - Ing. Zahn

Bruckner
Bruckner

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 05. 47. 00

- *Schwartauer Landstraße / Ehemalige Cambraikaseme*



ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereichs
- WA Allgemeine Wohngebiete
- SO Sondergebiete
- FGb Flächen für Gemeinbedarf
- Grünflächen

M. 1: 5000

