

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 05.45.00 - Tremskamp / Petroleumhafen -

- Fassung vom 28.10.1987 -

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 25.000)



1. FLÄCHENWERTE UND STÄDTEBAULICHE WERTE

1.	B-Plangebiet	122.940 qm
2.	Bruttobaugebiet (Planungsgebiet)	74.620 qm
2.1	Nettobauland	40.900 qm
2.1.1	Nettowohnbauland (§§ 2-6 BauNVO)	11.460 qm
2.1.2	Gewerbe (§§ 8,9 BauNVO)	29.440 qm
2.2	Verkehrsflächen (Innere Erschließung incl. P)	4.990 qm
2.2.1	Öffentliche Parkplätze	34 ST.
2.3	Öffentliche und private Grünflächen	28.730 qm
3.	Flächen für Bahnanlagen	12.920 qm
4.	Flächen für Versorgungsanlagen	35.400 qm
5.	Wohnungszahl (gesamt) (ca. 10 alt)	ca. 10 WE
5.1	In freistehenden Einfamilienhäusern	ca. 10 WE
6.	Einwohner	ca. 30 EW

2. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Gemarkung Vorwerk, Flur 1 und 2.

Er wird umschlossen von der Straße Tremskamp (B 207), der Stadtgrenze zur Stadt Bad Schwartau, dem Petroleumhafen, dem Mühlenbach.

Er umfaßt folgende Grundstücke:

Gemarkung Vorwerk

Flurstücke: 25/8	25/1
25/10	401/27
26/15	402/27
25/12	403/27
26/9	27/2
26/7	27/1
26/5	1
26/3	114/4 tlw.
26/1	114/6
287/26 a	32/2
286/26 a	30/2 tlw.
	32/1

3. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich wird geprägt durch die bandartige Entwicklung in der Stadtregion parallel zur Trave mit ihren Gewerbe-, Verkehrs-, Versorgungs- und Sonderfunktionen. Der bandartige Charakter wird verstärkt durch die Verkehrsfunktionen auf Schiene, Straße und Bundeswasserstraße Trave.

Das Plangebiet wird durch drei charakteristische Bereiche gekennzeichnet. Ein westlicher Streifen beinhaltet Wohnbebauung mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern. Im östlichen Anschluß daran liegt der größte Teil des Bebauungsplanes, mit Freiflächen, die den Schwartauer Werken gehören und durch die Bundesbahntrasse Lübeck - Puttgarden/Travemünde begrenzt werden. Weiter östlich schließt sich daran eine Fläche (im Eigentum der Hansestadt Lübeck) bis zum Altarm der Trave (Petroleumhafen) an, die im südlichen Bereich drei Schlammfelder für das Zentralklärwerk der Hansestadt Lübeck enthält. Der Restbereich wird derzeit noch als Kleingartengelände genutzt, die Pachtverträge laufen aus oder können bei Bedarf mit einer vierteljährlichen Kündigungsfrist aufgelöst werden. Das gesamte Gelände östlich der Bahn wird durch einen stadteigenen Weg erschlossen.

Der südliche Teil des Mittelbereiches zwischen Einfamilienhäusern und Bahn ist eine Niederungsfläche im nördlichen Anschluß an den Wasserlauf Mühlenbach. Die im Überschwemmungsbereich liegenden Feuchtwiesen weisen einen großen Artenreichtum auf.

Die Flächen der Schwartauer Werke sind zwischenzeitlich freigeräumt und enthalten keinen Baubestand mehr. Eine ehemals angelegte Obstplantage ist inzwischen verwahrlost.

Ein Baugrundgutachten aus dem Jahre 1972 liegt für den Teilbereich der Schwartauer Werke vor. Der nördliche Teil bis zum Geländeversprung weist danach guten Baugrund aus, der gesamte Mittelbereich bis zur 2 m-Linie kann als noch brauchbarer Baugrund mit notwendigen Bodenverbesserungen eingestuft werden, während der Bereich südlich der 2 m-Höhenlinie (Naturwiese) als Baugrund nicht geeignet ist.

Der Bebauungsplan Nr. 05.45.00 der Hansestadt Lübeck grenzt im Nordwesten an das Gebiet der Stadt Bad Schwartau, welche für diesen Randbereich ebenfalls einen Bebauungsplan aufstellt. Der Bebauungsplan kann durch die Randlage und die Nachbarschaft zur Stadt Bad Schwartau danach nur aus dem räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 41 a der Stadt Bad Schwartau verstanden und beurteilt werden, welcher gleichzeitig aufgestellt wird. Um die räumlichen Zusammenhänge beider Bebauungspläne der verschiedenen Gebietskörperschaften deutlich und verständlich zu machen, enthält die Planzeichnung jeweils nachrichtlich auch den Nachbarbereich. Aus rechtlichen Gründen muß jede Stadt eine eigene Satzung mit dem dazugehörigen Planverfahren aufstellen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.45.00 erfaßt Teilflächen des Bebauungsplanes 05.36. - Schwartauer Allee/Tremser Teich - . Für die in dieser Teilfläche befindlichen Grundstücke Schwartauer Landstraße 120 - 138, Gemarkung Vorwerk, Flur 2, mit den Flurstücksnummern 286/26a; 287/26a; 26/1; 26/3; 26/5; 26/7; 26/9; 25/12; 26/15; 25/10; 25/8, 25/1 tlw., bestand im Bebauungsplan 05.36 die Ausweisung WS 10 (Kleinsiedlungsgebiet) GRZ = 0,2; GFZ = 0,2. An die Stelle der bisherigen Festsetzungen treten nun die Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.45.00 MI (Mischgebiet) GRZ = 0,3; GFZ = 0,4.

4. **PLANUNGSGRUNDSÄTZE**

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Anlaß der Planung ist die Aufgabe eines Betriebsteils der Schwartauer Werke. Die landwirtschaftliche Nutzung westlich der Bahnlinie entspricht nicht mehr den Zielen der städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Standortfaktoren (u.a. günstiger Verkehrsanschluß) ist für diesen Bereich eine überwiegend gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die vorhandene Bebauung an der Schwartauer Landstraße bzw. an der Straße Tremskamp wird wegen der zentralen Lage an einer bedeutenden Ausfallstraße als Mischgebiet festgesetzt. Für die straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der B 207 (Ortsdurchfahrt) bedarf es einer Regelung und Verbesserung des Immissionsschutzes gegen den Verkehrslärm der B 207 und anderer Schallquellen, die in das Plangebiet einwirken.

- 4.2 Entwicklung aus anderen Planungen
Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich Kleinsiedlungsgebiet, landwirtschaftliche Nutzfläche, Wasserfläche, vorhandene Bahnanlagen, Elektrizitätsleitung und Überschwemmungsgebiet dar. Um die Ausweisung des Bebauungsplanes zu realisieren, war eine parallele Flächennutzungsplanänderung notwendig. Die jetzige Bebauungsplanausweisung ist aus der 84. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

5. INHALT DER PLANUNG

- 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung
Im Randbereich zur Schwartauer Landstraße wird die vorhandene Situation aufgenommen, vorwiegend Wohnbebauung mit einer gewissen Durchsetzung von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben, und der Bereich als MI-Gebiet festgesetzt. Die östlich anschließenden neuen Baugebiete sollen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Zum Schutz der Wohnnutzung in den Wohngebieten wird in den angrenzenden Gewerbegebieten die zulässige Lärmimmission eingeschränkt.

Gewerbebetriebe, die wesentliche Ableitungen (Gase, Stäube, Gerüche) aufweisen und Speditionsbetriebe sind ausgeschlossen, um für das ohnehin durch Lärmimmissionen belastete Gebiet keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu schaffen. Außerdem werden in den Gewerbegebieten Einzelhandelsgeschäfte ausgeschlossen, um die auf das zentralörtliche System (Bad Schwartau Stadtrandkern 1. Ordnung, Hansestadt Lübeck - Zentraler Bereich - Oberzentrum) abzustimmende Versorgung durch Einzelhandelsbetriebe nicht zu gefährden. Es entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, die in den Zentren vorhandene differenzierte Einzelhandelsstruktur zu erhalten bzw. weiter auszubauen und insbesondere die stadtplanerische Zielsetzung für den Ortskern von Bad Schwartau - funktionale und gestalterische Verbesserung des zentralen Bereiches - nicht zu gefährden.

Durch die abweichende Bauweise im Teilgebiet 7, die Baukörper über 50 m Länge zuläßt, kann durch die Anordnung langer Baukörper, z.B. Hallen, parallel zur Bahnlinie, eine Schallschutzwirkung für die westlich anschließende Wohnbebauung erzielt werden.

Die Fläche für Versorgungsanlagen (Abwasser) soll als Lagerfläche ohne bauliche Anlagen genutzt werden. Die vorhandenen Becken bleiben erhalten. Der vorhandene Baumbestand soll bestehen bleiben. Um das Bebauungsplangebiet nicht mit weiteren Geruchsmissionen zu belasten, werden auf dem Teilgebiet 8 (Versorgungsflächen) Schlammfelder ausgeschlossen.

- 5.2 Erschließung
Der Bebauungsplan wird in Nord-Süd-Richtung durchzogen von der Bundesbahntrasse Lübeck - Puttgarten/Travemünde (Vogelfluglinie). Die Abzweigung nach Travemünde befindet sich am Nordrand des Plangeltungsbereiches.

Im Norden außerhalb des Bebauungsplangebietes führt die Bundesautobahn

A 1 (Vogelfluglinie) in Hochlage vorbei. Die Ortsdurchfahrt der B 207 (Schwartauer Landstraße) führt westlich am Plangebiet vorbei. Die letzte Verkehrszählung auf der B 207 ergab 14.000 Kfz. pro Tag. Die heutige Prognose beinhaltet 16.000 Kfz. pro Tag. Mit einer zukünftigen Belastung von 16.000 bis 18.000 Kfz. pro Tag ist zu rechnen. Dafür ist normalerweise eine vierspurige Straße erforderlich. Die Zielplanung geht jedoch davon aus, daß eine vierspurige Straße weder erwünscht, noch durchführbar ist, sondern vielmehr die zweispurige Straße erhalten werden soll, jedoch mit einer leistungsfähigen Gestaltung. Diese Zielvorgabe bedeutet für die Anbindung der inneren Erschließung der neuen gewerblichen Baugebiete in den beiden benachbarten Bebauungsplänen, daß nur ein einziger Knotenpunkt gegenüber der Einmündung der Cleverbrücker Straße in die Straße Tremskamp (B 207) infrage kommt.

Diese Einmündung auf Bad Schwartauer Gebiet soll zu einer "echten" Kreuzung ausgebaut werden. Eine gewisse Verschwenkung durch den Standort des Naturdenkmals Eiche (Kronendurchmesser 26,50 m) muß dabei in Kauf genommen werden. Die Ausgestaltung des Knotenpunktes soll nach RAL-K-1 erfolgen. Das Straßenneubauamt Ost in Eutin soll dabei rechtzeitig beteiligt werden.

Die innere Erschließung wird von diesem Knotenpunkt als Stichstraße nach Süden abgewickelt, und zwar als öffentliche Straße mit einem LKW-Wendeplatz bis zur vorhandenen 30 KV-Freileitung.

Diese Form der Erschließungslösung wurde bereits frühzeitig in der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG vorgestellt. Die Hauptbefürchtung der Anlieger der Straße Tremskamp und der Schwartauer Landstraße bestand darin, daß zur vorhandenen hohen Schallbelastung dieses Gebietes durch die Lage der Erschließungsstraße eine weitere hinzukommt. Es wurde der Vorschlag unterbreitet, die Erschließungsstraße unmittelbar an die Bahntrasse zu legen.

Der Vorschlag wurde von beiden Städten aufgenommen und in einer Vorentwurfsvariante weiterverfolgt. Es stellte sich jedoch dann während der Abwägung aller Belange heraus, daß wegen Baugrundsicherheiten im Bereich der Geländesprünge eine bahnahe Trasse unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. Es wurde daher auf die alte Trasse zurückgegriffen mit der Maßgabe, daß z. B. verkehrsintensive Betriebe wie Speditionsunternehmen in dem gesamten Bereich nicht angesiedelt werden sollen. Die Hansestadt Lübeck kann für derartige Betriebe noch genügend andere Grundstücke in anderen Gewerbegebieten nachweisen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Notwendige Stellplätze und Garagen sollen auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der LBO untergebracht werden. Die Flächen für das dazugehörige Drittel an öffentlichen Parkplätzen wird in Längsaufstellung in der neuen Stichstraße bereitgestellt.

5.4 Grünflächen

Die vorhandene Naturwiese im Süden des Geltungsbereiches nördlich des Mühlenbaches wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese Feuchtwiese weist einen großen Artenreichtum an Pflanzen (u.a. die seltene Schachbrettblume) auf, der unbedingt geschützt werden soll. Die Ausweisung dieses Bereiches als Naturdenkmal nach § 19 LPflegG Schl.-Holst. befindet

sich derzeit im Verfahren und wird voraussichtlich Ende 1987 abgeschlossen sein. Die private Grünfläche, die zwischen der südlichen Feuchtwiese, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt ist, und dem Teilgebiet 7 liegt, dient als Pufferzone für diese Naturwiese.

An den östlichen Grenzen der eingeschränkten Gewerbegebiete werden - z. T. auf den vorhandenen Böschungsflächen - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Östlich der Teilgebiete 4, 5 und 6 wird eine 6 m breite Pflanzfläche festgesetzt. Diese Bepflanzung dient als Schutz gegen die Immissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet und gegen die Immissionen, die von der Bundesbahn ausgehen.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der neuen Erschließungsstraße müssen für die o.a. Gewerbegebiete alle Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Das Schmutzwasser soll an die vorhandene Leitung in der Straße "Tremskamp" angeschlossen werden.

Diese Planung setzt eine vertragliche Regelung mit der Stadt Bad Schwartau über die Genehmigung zum Einleiten von Abwasser aus dem Hoheitsgebiet der Hansestadt Lübeck in das Netz der Stadt Bad Schwartau voraus.

5.6 Immissionsschutz

Die vorhandenen Wohngebäude am Tremskamp und der Schwartauer Landstraße sind durch die beschriebenen bandartigen Gewerbe- und Verkehrsfunktionen des Bereiches einer hohen Schallbelastung ausgesetzt. Diese bereits hohe Schallbelastung wird durch die vorgesehenen verkehrlichen Maßnahmen wie Ausbau des Knotenpunktes Cleverbrücker Straße / Tremskamp und Bau der inneren Erschließungsstraße nur unwesentlich höher werden. Eine Schallschutzberechnung aus dem Eisenbahnlärm und dem Verkehrslärm auf der B 207 nach der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau - wird dieser Begründung als Anlage beigefügt. Danach sind für alle Wohngebäude passive Schallschutzmaßnahmen in Form von entsprechenden Schallschutzfenstern vorzusehen.

In dem Teilgebiet 7, das parallel zur Bundesbahntrasse liegt, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Durch diese Maßnahme können Gebäude über 50 m Länge entstehen, durch die eine abschirmende Wirkung gegen den Lärm des Schienenverkehrs erreicht werden soll. Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung sind die zulässigen Nutzungen in den Gewerbegebieten bezüglich ihrer zulässigen Immissionen eingeschränkt worden.

5.7 Überschwemmungsbereich

Flächen im Teilgebiet 7, die tiefer als 3,87 m liegen, sind dem Hochwasser der Ostsee über Trave und Mühlenbach ausgesetzt. Für Gebäude in diesen Bereichen sind insbesondere an den Fundamenten geeignete Maßnahmen gegen Unterspülen und Wellenschlag zu treffen und die Zuwegungen zu sichern. Bei Wohnungen muß mind. ein Raum für den dauernden Aufenthalt von Menschen mit der Oberkante Fußboden (OKF) mind. 3,87 m über NN liegen.

5.8 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan enthält im Text Teil B Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen. Mit dem Ausschluß von Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu den auf den Grundstücken befindlichen Gewerbebetrieben stehen, soll verhindert werden, daß die den Gewerbebetrieben vorgelagerten Flächen nicht durch Fremdwerbung

- Die Kosten c - d werden zum Teil durch Baukostenzuschüsse der Anlieger getragen. Der verbleibende Kostenanteil wird durch Mehreinnahmen bei den Verbrauchsgebühren im Rahmen des Stadtwerkehaushaltes erwirtschaftet.

Lübeck, den 28.10.1987
61 - Stadtplanungsamt
Fen/Sch/Br.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Stimmann *Friedrich*
Dr.-Ing. Stimmann, Friedrich



**Anlage: Schallschutzberechnung gemäß DIN 18 005
für die Wohnbebauung an der B 207
in Bad Schwartau / Hansestadt Lübeck**

Voraussetzungen:

Beiderseits der zweispurig ausgebauten Ortsdurchfahrt der B 207 (Tremskamp) befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohngebäude. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind wegen der räumlichen Verhältnisse nicht möglich. Passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. durch schalldämmende Fenster, werden daher aufgrund der folgenden Berechnung notwendig werden.

Daten:

Mittlerer Abstand Mittelachse Fahrbahn - Gebäude: ca. 15 m
Verkehrsbelastung B 207: 16.000 Kfz DTV

Berechnung gem. Vornorm DIN 18 005:

stündliche Verkehrsmenge

$$\text{tags: } \frac{16.000 \times 0,9}{16} = 900 \text{ Kfz/h}$$

$$\text{nachts: } \frac{16.000 \times 0,1}{16} = 100 \text{ Kfz/h}$$

Schallpegel gem. Abschnitt 2.1.1 Bild 1:

tags 62 dB (A)
+ 2 dB (A) durch geringeren Abstand
+ 5 dB (A) Zuschlag für städtische Straßen
69 dB (A) Ergebnis
60 dB (A) zulässig im MI
9 dB (A) Überschreitung

nachts 52 dB (A)
+ 2 dB (A) durch geringeren Abstand
+ 5 dB (A) Zuschlag für städtische Straßen
59 dB (A) Ergebnis
45 dB (A) zulässig im MI
14 dB (A) Überschreitung

Nach Messungen und Berechnungen des Gesundheitsamtes Lübeck liegt der Beurteilungspegel für Eisenbahnlärm bei ca. 68 dB(A) am Tage (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und bei 66 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr).

Für diese Berechnungen wurden Belastungszahlen von 195/32 Tag/Nacht Zügen zugrunde gelegt.

Berechnung für das Teilgebiet 4 (Mischgebiet, das am dichtesten an der Bahnlinie liegt) gemäß Vornorm DIN 18005

Schallpegel

nachts 66,0 dB(A)

- 5,0 dB(A) Abnahme durch Entfernung (75m) gem. Abschnitt 3.1, Bild 3
- 3,5 dB(A) Abnahme durch offene Bauweise gem. Abschnitt 3.3.1
- 1,5 dB(A) Abnahme durch Bewuchs (11,0 m Breite) gem. Abschnitt 3.3.2

56,0 dB(A) Ergebnis

45,0 dB(A) zulässig im MI

11,0 dB(A) Überschreitung

tags 68,0 dB(A)

- 5,0 dB(A) Abnahme durch Entfernung gem. Abschnitt 3.1
- 3,5 dB(A) Abnahme durch offene Bauweise gem. Abschnitt 3.3.1
- 1,5 dB(A) Abnahme durch Bewuchs gem. Abschnitt 3.3.2

58,0 dB(A) Ergebnis

60,0 dB(A) zulässig im MI

Hieraus ergibt sich, daß der Eisenbahnlärm unter dem Pegel des Straßen-Verkehrslärms liegt.

Fazit:

Die Planungsrichtpegel werden am Tage um 9 dB (A) und nachts um 14 dB (A) und damit erheblich überschritten.

Als passive Maßnahmen werden mindestens Schallschutzfenster gem. Entwurf DIN 4109, Teil 6, Stand Februar 1979 - Schallschutz im Hochbau - in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - erforderlich.