

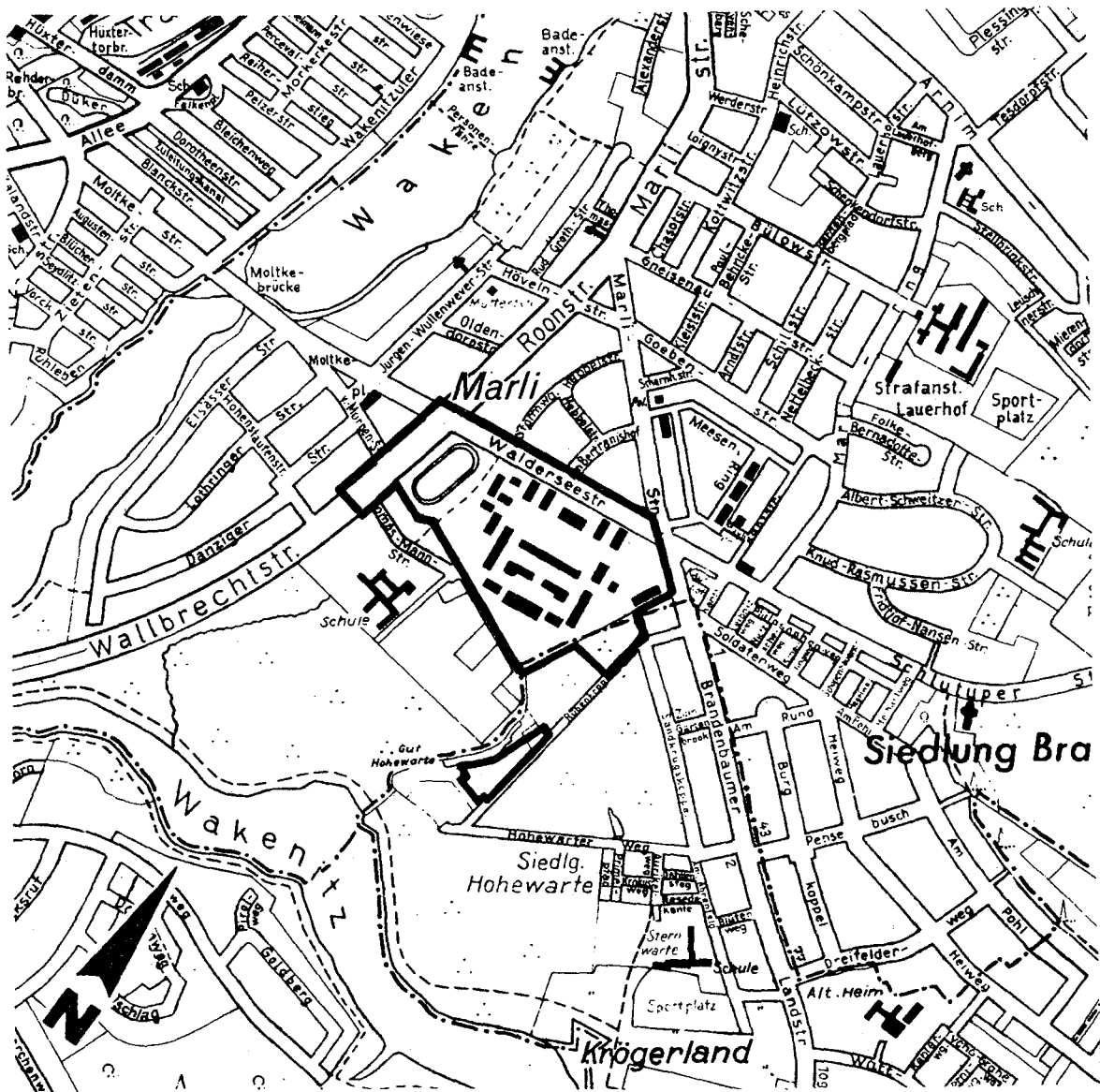
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 07.33.00 - Walderseekaserne
vom 20.02.1995

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

| | | | |
|-------------------------|-----|----------|-------|
| Bebauungsplangebiet | ca. | 18,34 ha | davon |
| Wohngebiete | ca. | 7,98 ha | |
| Kerngebiet | ca. | 0,50 ha | |
| Mischgebiete | ca. | 2,27 ha | |
| Gemeinbedarfsflächen | ca. | 0,58 ha | |
| Verkehrsflächen | ca. | 3,99 ha | |
| öffentliche Grünflächen | ca. | 2,21 ha | |
| private Grünflächen | ca. | 0,80 ha | |
| Versorgungsanlagen | ca. | 0,01 ha | |

| | | | | |
|-----|-----------|-----|-----|-----------------|
| 1.2 | Wohnungen | ca. | 960 | davon |
| | | ca. | 800 | Neubauwohnungen |

| | | | |
|-----|------------------------|-----|-----|
| 1.3 | öffentliche Parkplätze | ca. | 250 |
|-----|------------------------|-----|-----|

| | | | |
|-----|---------------|-----|------|
| 1.4 | Einwohnerzahl | ca. | 2400 |
|-----|---------------|-----|------|

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud. Er umfaßt folgende Flurstücke: Gemarkung Schlutup, Flur 13: 5/8, 1/11, 6/13 tlw., 12/8 tlw., Gemarkung St. Gertrud, Flur 12: 71/5; Flur 13: 33/69 tlw., 33/74, 33/103, 33/102, 33/68, 846/33, 22/82, 21/35 tlw., 33/41 tlw., 12/8 tlw., 21/6 tlw., 33/96 tlw. und 21/21 tlw..

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Entwicklung Marlis begann zu Anfang dieses Jahrhunderts. Die Walderseekaserne wurde im wesentlichen in den 30er Jahren bebaut. Nördlich der Walderseestraße befindet sich eine überwiegend viergeschossige geschlossene Blockrandbebauung mit Mietwohnungsgebäuden (Bebauung ab 1936). Südlich an das Kasernengebiet grenzen eine kleine Reihenhauanlage, einige Geschößbauzeilen und die Thomas-Mann-Schule, die in den 50er Jahren gebaut wurden, an. Schrebergartenkolonien aus den 20er Jahren prägen das südlich davon anschließende Landschaftsbild.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für Teile des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplanbereich 07.35.00 - Thomas-Mann-Straße - getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen aufgestellt, um Flächen für den dringenden Wohnbedarf - Geschößwohnungen - in Lübeck bereitzustellen. Mit der Freigabe der Walderseekaserne durch den Grenzschutz wird die Möglichkeit eröffnet, ein Wohnraumangebot für unterschiedliche Nutzergruppen sowie ergänzende Wohnfolgeeinrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen zu schaffen.

Für das Bebauungsplangebiet wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Der preisgekrönte Entwurf des 1. Preisträgers, des Büros 'Czerner, Sudbrack, Hegel, ist zur Grundlage des Bebauungsplanentwurfs gemacht worden.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner 13. Änderung vom 23.11.1994 entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In den bestehenden ehemaligen Unterkunftsgebäuden entlang der Walderseestraße sollen neben einem hohen Anteil an Wohnungen private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe untergebracht werden. Das Mischgebiet 2 verbleibt vorläufig beim Bund und wird weiterhin für Einrichtungen des Bundes genutzt. Der Bebauungsplan ermöglicht auf den restlichen Flächen der ehemaligen Walderseekaserne insbesondere die Schaffung von 3- bis 4-geschossigen Wohnbauten. Daneben sind im Bereich der Kerngebiete und der Mischgebiete auch die Errichtung von Bürogebäuden und Läden möglich. Das Mischgebiet an der Rübenkoppel soll den nördlich angrenzenden, gemischtgenutzten Bereich ergänzen und ist diesem zugeordnet worden.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen ermöglichen zum Teil eine Überschreitung der nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen für die Grundflächen- und Geschößflächenzahlen. Die Festsetzungen basieren auf der fortgeschriebenen Wettbewerbskonzeption und sind insbesondere vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - für einige Teilbereiche gewählt worden.

Die Überschreitung ist auch im Hinblick auf die zentrale Lage, die gute Verkehrsanbindung (Individualverkehr plus ÖPNV) und der vorhanden angrenzenden Infrastruktureinrichtungen gerechtfertigt. Gesunde Wohnverhältnisse können gewährleistet werden. Die Überschreitung der Dichtewerte in den betroffenen Kerngebieten, Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten wird durch die in der Nachbarschaft zu diesen Blöcken liegende öffentliche Grünfläche ausgeglichen. Darüber hinaus steht den Bewohnern das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet der Wakenitzniederung zur Verfügung. Sonstige öffentliche Belange stehen den Festsetzungen nicht entgegen.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die Hauptverkehrsstraßen Wallbrechtstraße, Walderseestraße und Marlistraße gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet wird im wesentlichen durch die Otto-Passarge-Straße erschlossen. Die Einmündung in die Walderseestraße soll umgebaut werden. Eine weitere Anbindung erfolgt im Zuge der Adolf-Ehrtmann-Straße. Der Zu- und Abfahrtsverkehr zur und von der Walderseestraße kann jedoch an dieser Stelle nur durch Rechtsabbieger erfolgen. Die Wallbrechtstraße soll zwischen der Walderseestraße und der Thomas-Mann-Straße ausgebaut werden, damit die Erschließung des westlichen Teils des Bebauungsplangebietes über die Straße 650 mit einer signalisierten Anbindung an die Wallbrechtstraße erfolgen kann. Außerdem ist vorgesehen, die Von-Morgen-Straße zu entlasten und ein Linksabbiegen aus Richtung Wallbrechtstraße in die Walderseestraße/Moltkestraße zu ermöglichen.

Bei dem Ausbau der Wallbrechtstraße handelt es sich hinsichtlich der Einmündung in die Walderseestraße mit Signalanlage um eine überörtliche nichtbeitragsfähige Maßnahme. Dazu gehört auch die Versetzung des Gehweges, die im Rahmen dieser Maßnahme erforderlich wird.

Bei dem Ausbau der Einmündungen Otto-Passarge-Straße in die Walderseestraße und Planstraße 650 in die Wallbrechtstraße handelt es sich um erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen, jedoch ohne die Signalanlagen.

Bei dem inneren Straßensystem (Planstraße 650 (incl. Verkehrsgrün), Planstraße 651 der Elisabeth-Haseloff-Straße, der Max-Wartemann-Straße, der Elly-Lindenstraße, der Otto-Passarge-Straße und der Adolf-Ehrtmann-Straße) handelt es sich um erstmalig herzustellende erschließungsbeitragsfähige Anlagen. Zu der Max-Wartemann-Straße gehören als unselbständige Anlagen auch der nordöstlich abknickende Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Überlauf in Richtung Rübenkoppel.

5.3 Parkplätze, Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Baugebiete werden zum größten Teil auf den eigenen Baugrundstücken, zum Teil in Tiefgaragen untergebracht. - Für die vorhandenen Gebäude in den Wohngebieten entlang der Walderseestraße kann der Stellplatzbedarf nur zum Teil auf dem eigenen Grundstück abgedeckt werden. Die notwendigen Stellplätze sind deshalb auf den zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlagen in den Baugebieten WA 2 und WA 8 gesichert. Auf der Fläche WA 2 wird außerdem die Errichtung eines Parkhauses für den Fall ermöglicht, daß die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in ebenerdiger Anordnung nicht ausreichen.

Die öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der neuen Planstraßen sowie an der Walderseestraße vorgesehen bzw. vorhanden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon sowie Mischwasser sind in den angrenzenden überörtlichen Straßen vorhanden. Die Versorgung der Neubaugebiete

mit Wasser, Elektrizität und Telefon ist über die öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Da die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Walderseestraße überlastet sind, muß das Regenwasser in Richtung Hohewartgraben abgeführt werden. Die vorhandenen Fischteiche im Zuge des Hohewartgrabens sollen zur Rückhaltung des Regenwassers herangezogen werden. Die Sicherung dieser Regenwasserrückhaltung erfolgt in einem gesonderten Verfahren, das parallel zum Bebauungsplanverfahren betrieben wird. Die grundsätzliche Zustimmung des Umweltamtes als Wasserbehörde und als untere Naturschutzbehörde zu dem vorgesehenen technischen Ausbau liegt vor. Das förmliche Verfahren ist eingeleitet worden. Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme ist über die vorhandene ,ggf. als Blockheizkraftwerk auszubauende Heizzentrale im Wohngebiet WA 1 vorgesehen. Wertstoffcontainer können in dem Parkstreifen östlich des Gebietes WA 2 (Parkhaus und Gemeinschaftsstellplatzanlage) untergebracht werden.

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 Anforderung 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 ein Landschaftsbüro entwickelt worden. Die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes sind im Plan und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen, wobei der schützenswerte Gehölzbestand im wesentlichen erhalten bleibt.

Die im Grünordnungsplan enthaltene Eingriffsdarstellung und Ausgleichsregelung ist aufgrund der zum Teil erheblichen Eingriffe in vorhandene Grün- und Gehölzstrukturen erfolgt. Da ein voller Ausgleich im ehemaligen Kasernenbereich selbst nicht möglich ist, ist die in unmittelbarer Nähe liegende, bisher als Pferdekoppel genutzte Fläche zwischen der Straße Rübenkoppel und den Fischteichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (als Teilbereich II) einbezogen und den Baugebieten als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Die Kurzfassung des Grünordnungsplanes ist Anlage zur Begründung.

Bei der Parkanlage "Grüne Mitte" sowie der Parkanlage an der Thomas-Mann-Straße (jeweils ohne Kinderspielplatz) einschließlich des Stadtteil-Platzes handelt es sich um eine erschließungsbeitragsfähige Anlage.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

5.6.1 Lärmimmissionen

Die vorhandene Lärmsituation ist durch das Umweltamt untersucht worden. Als Lärmquellen treten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Verkehr auf der Wallbrechtstraße, der Walderseestraße, der Marlistraße und aus den Sportanlagen südlich der Thomas-Mann-Straße auf.

Im einzelnen ergibt sich folgende Situation:

1. Straßenverkehrslärm

Ausgehend von einer Verkehrsbelastung von ca. 31.000 Kfz auf der Wallbrechtstraße, ca. 27.000 Kfz auf der Walderseestraße und ca. 16.000 Kfz in der Marlistraße/Brandenbaumer Landstraße ergeben sich für diese Straßen in 25 m Entfernung von der Schallquelle Emissionspegel von ca. 71 dB(A), 70 dB(A) und 68 dB(A). Unter Berücksichtigung des Abstandes von der Schallquelle von dem Immissionsort sowie der Lage an lichtzeichengeregelten Kreuzungen ergeben sich im ungünstigsten Fall am Tage Beurteilungspegel von ca. 74 dB an der Wallbrechtstraße und der Walderseestraße und ca. 72 dB an der Marlistraße/Brandenbaumer Landstraße. Diese Werte liegen erheblich über den zulässigen Orientierungswerten gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Es sind deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Hinblick auf die vorgesehene Erhaltung der Gebäude an der Walderseestraße und die vorgesehene Ergänzung der Blockrandbebauung durch Gebäude mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) nicht gerechtfertigt. Es sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bemessung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau-. Entsprechend dieser Norm sind zu dem berechneten Beurteilungspegel 3 dB zu addieren, um den maßgeblichen Außenlärmpegel zu erhalten.

Demnach ergeben sich im ungünstigsten Fall an der Wallbrechtstraße und der Walderseestraße maßgebliche Außenlärmpegel von ca. 77 dB und der Marlistraße/Brandenbaumer Landstraße von ca. 75 dB. Diese Werte liegen gemäß DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen VI und V. Im Lärmpegelbereich VI wären in der Regel bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 5 und bei Büroräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich. Im Lärmpegelbereich V wären in der Regel bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 und bei Büroräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich.

Die Emissionen von dem Verkehr der Walderseestraße wirken sich auch noch auf die zurückliegenden Wohngebiete aus. An der zur Walderseestraße bzw. der Wallbrechtstraße zugewandten Gebäudeseiten der Wohngebiete 6, 7, 8 ist mit einem Beurteilungspegel bis zu 64 dB(A) zu rechnen. Diese Werte liegen über dem Orientierungswert (55 dB(A) am Tage) für allgemeine Wohngebiete. Unter Hinzurechnung von 3 dB gemäß DIN 4109 ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von max. 67 dB(A). Daraus resultiert der Lärmpegelbereich III. Im Lärmpegelbereich III sind in der Regel bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich.

Die genaue Berechnung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2. Sportlärm

Südlich des Bebauungsplangebietes liegt die Sportplatzanlage Thomas-Mann-Straße. Zur Anlage gehören ein Rasensportplatz mit Rundlaufbahn, ein Fußball-Grandplatz und 2 Kleinspielfelder. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Rollschuhbahn und 6 Tennisplätze. An den den Sportanlagen zugewandten Gebäudeseiten der allgemeinen Wohngebiete 15-18 ergeben sich Beurteilungspegel von ca. 55-60 dB(A). Diese Werte liegen ebenfalls über dem Orientierungswert der DIN 18005 - Schallschutz im Hochbau- von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Es sind deshalb Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein 3 m hoher Lärmschutzwall würde für die Erdgeschoßzone nur eine Pegelminderung von 0,6 bis 1,4 dB(A) erbringen, da die Schallquellen relativ weit von dem Wall entfernt liegen.

Aufgrund der geringen Abschirmwirkung und der negativen Auswirkungen eines Lärmschutzwalles auf das Landschaftsbild wurde deshalb auf die Ausweisung eines Lärmschutzwalles verzichtet. Es sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt. Die genaue Berechnung der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.6.2 Altlasten

Das Gebiet der Walderseekaserne wird als Altlastenverdachtsgebiet geführt. Zur Abschätzung der Risiken wurde durch das Hanseatische Umweltkontor eine historisch-deskriptive Erfassung sowie eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. In drei Bereichen wurden richtwertüberschreitende Konzentrationen von Schadstoffen gefunden. Eine akute Gefährdung der Menschen besteht in diesen Bereichen nicht. Weiterhin wurde festgestellt, daß im Bereich des geplanten Spielplatzes an der Adolf-Ehrtmann-Straße bezogen auf die besonders sensible Nutzergruppe erhöhte Schadstoffgehalte vorhanden sind. In diesem Bereich soll deshalb aus Gründen der Gesundheitsvorsorge der Boden 30 cm tief ausgetauscht werden.

Der kontaminierte Boden in den drei festgestellten Bereichen soll saniert werden. Eine Fläche ist bereits saniert. Die beiden weiteren Flächen sollen im Zuge der Abbrucharbeiten ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden. Die entsprechenden Auflagen sind im Abbruchartrag enthalten.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 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. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden. Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

6.2 Erhaltung baulicher Anlagen

Von den ehemaligen Gebäuden der Walderseekaserne ist das Wirtschaftsgebäude (Nr. 5) nach Ermittlungen des Amtes für Denkmalpflege als schutzwürdig im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (einfache Kulturdenkmale) anzusehen. Dieses Gebäude ist insbesondere wegen seines Dachreiters, der Gestaltung des südlichen Eingangs mit Terrakotten und Türumrahmungen und seiner ortsbildprägenden Stellung erhaltenswert.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

| | | |
|--|------------|-------------------------|
| Ausbau der Wallberechtstraße inkl. Signalanlagen | ca. | 800.000,-- DM |
| Straßenbau inkl. öffentl. Wege und Baumpflanzungen (innere Erschließung) | ca. | 4.800.000,-- DM |
| Ausbau der Einmündung Otto-Passarge-Straße/Walderseestraße inkl. Signalanlagen | ca. | 300.000,-- DM |
| Entwässerung (Schmutz- und Regenwasser) | ca. | 2.700.000,-- DM |
| Wasserversorgung | ca. | 350.000,-- DM |
| Elektrizitätsversorgung | ca. | 870.000,-- DM |
| öffentliche Grünflächen inkl. Spielflächen | ca. | 1.100.000,-- DM |
| private Grünflächen (Ausgleichsflächen) | ca. | 120.000,-- DM |
| Gesamtkosten | ca. | 11.040.000,-- DM |

Außerdem entstehen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Kosten für den Ausbau des Regenwasserrückhaltebeckens und der Sanierung des Vorfluters von ca. 500.000,-- DM.

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

Es bleibt der Hansestadt Lübeck unbenommen, die Erschließung gemäß § 124 (1) BauGB durch Vertrag auf einen Dritten zu übertragen.

8. **Übersichtsplan M. 1 : 5.000**
(Anlage)

Lübeck, 20.02.1995
61 - Stadtplanungsamt
Ol/Ru/Th/br

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag



Dr. - Ing. Zahn

Bruckner

