

BEGRÜNDUNG
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

**zum Bebauungsplan 04.38.02 – Lohmühle – Sportanlagen, Park + Ride /
Berufsschulzentrum Triftstraße**

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung
Fassung vom 11.August 2010



Übersichtsplan ca. M. 1:10000

Inhalt

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	2
	Flächenwerte	2
2.	Plangebiet	2
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	2
	3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	2
	3.2 Bisherige Festsetzungen	3
	3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen	3
4.	Planungsgrundsätze	3
	Ziel und Zweck der Planung	3
5.	Inhalt der Planung	4
	5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	4
	5.2 Erschließung	4
	5.3 Parkplätze, Stellplätze und Garagen	4
	5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	4
	5.5 Eingriff in Natur und Landschaft	5
	5.6 Altlasten	5
6.	Kosten und Finanzierung	5
7.	Übersichtsplan	6

1. Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte

Bebauungsplangebiet ca. 12.732,00 m²

Fläche für den Gemeinbedarf ca. 12.732,00 m²

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße An der Lohmühle, dem „Struckbachtal“, der Kleingartenanlage „Struckteich“ und östlich der Straße An der Hansehalle.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Lübeck, im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung Lübeck St, Lorenz, Flur 5. Er umfasst das Flurstück 32/38 tlw. und Georg-Kerschensteiner-Straße Nr. 31, Gemarkung Vorwerk, Flur 5, Flurstück 39/97 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation**3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Die Sportanlagen „An der Lohmühle“ sind Ende der 60er und in den 70er Jahren realisiert worden, die „Hansehalle“ ist neu entstanden. Ein Teil der Berufsschulen der Hansestadt Lübeck sind an der Georg-Kerschensteiner-Straße konzentriert worden.

Dem Schulzentrum sind 1990 hergestellte befestigte und unbefestigte Stellplätze zugeordnet worden.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne 04.38.00 – Lohmühle–Sportanlagen, P+R-Platz – und 05.44.00 – Berufsbildendes Schulzentrum / Triftstraße.

Die Flächen sind überwiegend als Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Schule und Stellplätze festgesetzt.

Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklungen 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 und am 08.10.1990 in Kraft trat, sowie seiner Änderungen, entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar.

4. Planungsgrundsätze

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Bauleitplanung soll die schon 1979 begonnene und dem Bürgerschaftsbeschluss vom 24. 11. 2005 entsprechende Konzentration der Berufsschulen an der Georg-Kerschensteiner-Straße fortgesetzt werden. Die Zweigstelle der Emil-Possehl-Schule aus der Dankwartsgrube soll mit dem bereits bestehenden Teil dieser Schule am Standort Georg-Kerschensteiner-Straße vereint werden. Die Hanseschule in der Fischstraße soll dann in die leer gezogenen Räume in der Dankwartsgrube umziehen und damit kann die Umnutzung des Gründungsquartiers in der Lübecker Altstadt eingeleitet werden.

Die in der Einhäuschenquerstraße begonnenen archäologischen Grabungen können dann auf den Flächen der vorab abzubrechenden Hanseschule in der Fischstraße fortgesetzt werden.

Der Bebauungsplan nimmt durch die weitere Konzentration der Berufsschulen Rücksicht auf die sich abzeichnende demographische Entwicklung und ermöglicht unmittelbar bevorstehende Investitionen durch die Erweiterung des Berufsbildenden Schulzentrums.

Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Da zudem die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die Eingriffsbilanzierung entfallen. Die zusammenfassende Erklärung ist entbehrlich.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Das Berufsschulzentrum Georg-Kerschensteiner-Straße soll durch ein 2- bis 3- geschossiges Schulgebäude ergänzt werden. Das Gebäude wird 55 Klassen-, Fach- und Verwaltungsräume aufnehmen.

Die zukünftige Bebauung soll in zwei Bauabschnitten entstehen. Als Interimsnutzung auf den Flächen für den 2. Bauabschnitt können Stellplätze mit ihrer Begrünung erhalten bleiben. Zur Sicherung der geplanten Bebauung ist im Text, Teil B, eine Festsetzung zur Bauweise getroffen worden.

Im östlichen Teil des Grundstückes ist die überbaubare Fläche für eine Erweiterung der Mensa optional vorgesehen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung ist über die Straßen An der Lohmühle und An der Hansehalle sowie über die Schwartauer Allee, Triftstraße und Georg-Kerschensteiner-Straße gesichert.

Die Straßen An der Lohmühle und Schwartauer Allee garantieren den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Haltestellen des ÖPNV verteilen sich in den Erschließungsstraßen und genügen den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP). Entfernung: nahezu vor der Haustür.

5.3 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Durch die Überplanung der bestehenden Stellplatzfläche entfallen in einem 1. Bauabschnitt ca. 35 Stellplätze. Der Verlust kann durch eine Mehrfachnutzung der vorhandenen 60 Stellplätze an der „Hansehalle“ kompensiert werden.

Sollten über den heute ermittelten Bedarf hinaus Stellplätze erforderlich werden, können sie auf den im Bebauungsplan 04.38.00 – Lohmühle – Sportanlagen – P+R festgesetzten, nördlich angrenzenden Flächen, nach Änderung des bestehenden B-Planes, realisiert werden.

Der 2. Bauabschnitt ist nicht für die zusätzliche Aufnahme von Schülern vorgesehen, sondern es sollen Räume für interne Umplanungen zur Verfügung gestellt werden. Somit werden durch den 2. Bauabschnitt keine weiteren Stellplatzverpflichtungen ausgelöst.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorgenannten Straßen verlegt. Die Leitungen können für den Anschluss des neuen Gebäudes genutzt werden; in der Straße „An der Hansehalle“ jedoch erst nach Übergabe der Leitungen durch die KWL an die Entsorgungsbetriebe.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung gelten nach § 13 a (2) 4. BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig. Vor diesem Hintergrund wird von der Erarbeitung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung abgesehen.

Die Planung initiiert einen begrenzten Eingriff in Natur und Landschaft, da der Schulneubau überwiegend auf einer bislang weitgehend versiegelten Stellplatzfläche entstehen soll und der vorhandene Baum- bzw. Gehölzbestand nur soweit entfernt wird, wie es für die Baumaßnahme unabdingbar war. Entfallene Gehölze werden in Abstimmung mit dem Bereich Naturschutz auf geeigneten internen bzw. externen Flächen ersetzt.

Es liegt zudem eine faunistische Potenzialanalyse vor, die für den Betrachtungsraum eine durchaus artenreiche Avifauna erwartet. Dies dürfte im Wesentlichen aber nur für die naturnahen Gehölze der St. Lorenzgleis-Trasse gelten, mit Einschränkungen auch für die Deponie. Für das eigentliche Schulgelände sowie für die Kleingärten im Süden ist dagegen von einer (sehr) eingeschränkten Brutvogelwelt auszugehen. Gefährdete oder streng geschützte Brutvogelarten sind nicht zu erwarten.

5.6 Altlasten

Laut Bodengutachten befindet sich der Bereich der befestigten und unbefestigten Stellplätze auf der Altablagerung „Deponie Lohmühle“. Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahre 2005 hat ergeben, dass bei der jetzigen Nutzung und der geplanten zukünftigen Nutzung für Berufsschulzwecke keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit über den Wirkungspfad Boden - Mensch besteht. Die 1991 und 1992 durchgeführten Untersuchungen zeigen zum Teil erhebliche Gasbildungen auf der Altablagerung. Im Rahmen der Umnutzung bzw. der Erweiterung des Berufsschulzentrums sind weitere Bodenuntersuchungen durchgeführt worden, auch um aktuelle Aussagen zum heutigen Entgasungspotential machen zu können.

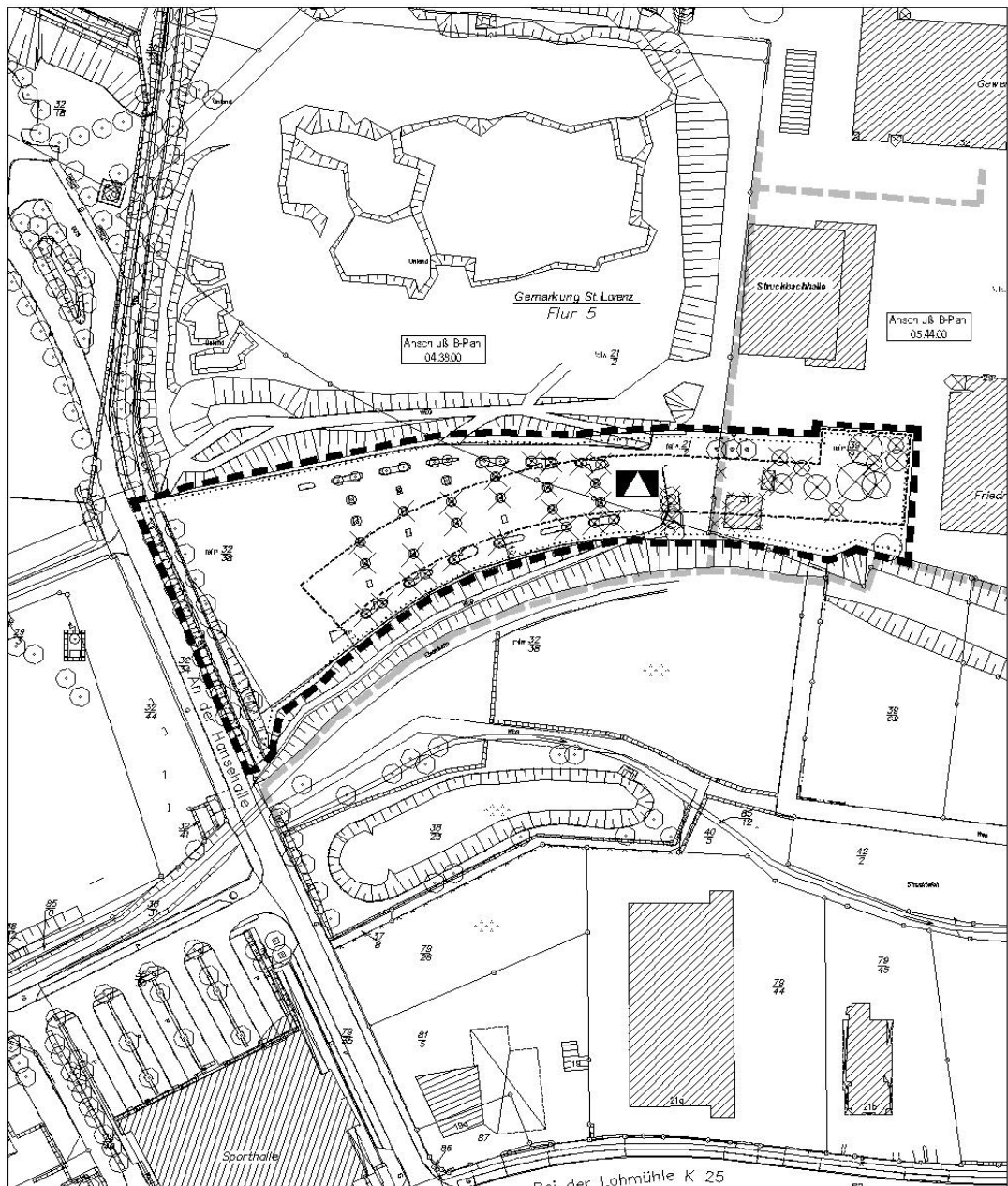
Der Text, Teil B, enthält Festsetzungen zu Schutzmaßnahmen gegen Deponiegase und spiegelt damit die Ergebnisse der aktuellen Untersuchungen wieder.

6. Kosten und Finanzierung





Laut HU-Bau wurden für den Neubau Schulgebäude Georg-Kerschensteiner-Straße Kosten ermittelt.	13.842.000,00 €
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

Die Maßnahmekosten für die Haushaltsjahre 2010 und 2011 sind jeweils in Höhe von 5.999.800,- € beim Produktsachkonto Nr. 233001 031 7851000 haushalterisch geordnet.

7. Übersichtsplan



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Schule
-  künftig entfallende Einzelbäume



M. 1 : 2000
28.01.2010 HDG/BW

Lübeck, 11. August 2010

5.610.3 – Stadtplanung / hdg