

# B e g r ü n d u n g

2

(§ 9 (6) BBauG)

zum Bebauungsplan 05.44.00 - Berufsbildendes Schulzentrum  
Triftstraße -

Fassung vom 24. 4. 1978

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 15. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie aus der 38. Änderung dieses Planes entwickelt worden.

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256). Da bei diesem Bebauungsplan der Aufstellungsbeschluß vor dem 1. 1. 1977 gefaßt und mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor dem 1. 1. 1977 begonnen worden ist, finden gemäß Art. 3 § 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2221) die Vorschriften des BBauG n.F. über

die Entwicklungsplanung, die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, die Grundsätze der Bauleitplanung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger an der Bauleitplanung, den Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur, Auflagen bei der Genehmigung für ergänzende Festsetzungen zur Sicherung der Infrastruktur, die Grundsätze für soziale Maßnahmen

keine Anwendung. Statt dieser Vorschriften gelten - soweit entsprechend vorhanden - die Vorschriften des BBauG a.F..

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I, S. 1763)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. III, 213 - 1 - 3)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 9. 2. 1967 (GVObI. Schl.-H. S. 51) in der Neufassung vom 20. 6. 1975 (GVObI. S. 141)

Gesetz über die baugestalterischen Festsetzungen vom 10. 4. 1969 (GVObI. S. 59) in Verbindung mit § 1 der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 9. 12. 1960 (GVObI. S. 198)

## 2.0 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung Lübeck-St. Lorenz, Flur 5, und Gemarkung Vorwerk, Flur 5. Der Bebauungsplan erfaßt die Grundstücke Triftstraße 1 - 13 und die dahinter liegenden Flurstücke bis zum Verbindungsweg Bei der Lohmühle-Süderstraße. Es sind im einzelnen folgende Flurstücke:

Gemarkung Vorwerk, Flur 5: 38/28, 38/32, 39/5 tlw., 39/33, 39/40, 158/38, Gemarkung Lübeck-St. Lorenz, Flur 5: 21/2 tlw., 132/22 tlw., 162/23, 32/9, 32/16, 32/18 tlw., 32/23 tlw., 32/25 tlw., 32/33, 32/34 tlw., 43/1 tlw., 43/2.

## 3.0 Städtebauliche Maßnahmen

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke an der Triftstraße sind mit 1- und 2-geschossigen Wohngebäuden bebaut. Bei den übrigen Flächen innerhalb des Planbereiches handelt es sich um eine ehemalige Mülldeponie und um ein ehemaliges Industriegelände (Hartgußwerk Hansa).

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Die Grundstücke Triftstraße 7 - 13 tlw. liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 05.31.00 - Schwartauer Allee/Wilhelmshöhe -. Aus Gründen der planerischen Zweckmäßigkeit und Übersichtlichkeit werden sie in den Bebauungsplan 05.44.00 übernommen. Die bisherigen Festsetzungen für die genannten Grundstücke im Bebauungsplan 05.31.00 werden in einem gesonderten Verfahren aufgehoben. Für die übrigen Flächen besteht kein verbindlicher Plan.

### 3.3 Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird insbesondere aufgestellt, um ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Berufsbildendes Schulzentrum) auszuweisen und die rechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Grundstückes zu schaffen.

### 3.4 Künftige bauliche Entwicklung

#### 3.4.1 Grundstück für den Gemeinbedarf

Auf dem Grundstück für den Gemeinbedarf sollen

1. die Friedrich-List-Schule mit ca. 925 Schulplätzen,
2. die Kaufmännische Berufsschule mit ca. 1.500 Schulplätzen,
3. ein Jugendheim errichtet werden.

### 3.4.2 Wohnbebauung

Entsprechend der Darstellung des Flächen-nutzungsplanes setzt der Bebauungsplan an der geplanten Straße 522 ein Mischgebiet fest. Die Grundstücke sind mit 2-geschossigen Gebäuden (ca. 15 WE) bebaubar.

### 3.4.3 Erschließung

Die Erschließung des Schulgrundstückes und des Sportplatzes erfolgt überwiegend über die geplante Straße 521; eine weitere Anbindung an das öffentliche Straßensystem ist über die geplante Straße 522 vorgesehen. Beim Ausbau der Straße 521 handelt es sich um die Verbesserung einer im Rechtssinne vorhandenen Erschließungsanlage. Erweiterung und Verbesserung werden durch den Neubau der Schulen und die Anlegung des Sportplatzes erforderlich.

Der Teilbereich der Straße 521, der außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegt, ist bereits voll ausgebaut; bei der Realisierung des Berufsbildenden Schulzentrums wird durch das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen eine Umgestaltung der Einmündung in die Straße Bei der Lohmühle erforderlich.

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wird der außerhalb des Planbereiches liegende Bahnübergang evtl. mit einer technischen Sicherung entsprechend dem Eisenbahnkreuzungsgesetz ausgestattet werden müssen. Eine endgültige Entscheidung trifft die Bundesbahn erst nach einer späteren Verkehrszählung. Die Kosten für eine Lichtzeichenanlage würden ca. DM 25.000,-- betragen.

Der Verbindungsweg von der Straße 521 zur Siedlung Falkenfeld ist im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Da er eine verkehrliche Verbindung zwischen der Siedlung Falkenfeld und der Verkehrsstraße Bei der Lohmühle darstellt, hat er die Funktion eines überörtlichen Weges.

Die Erschließung der Flurstücke 38/7, 38/53 und 38/27, die außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegen, erfolgt zur Zeit über die private Werkstraße über das Grundstück Triftstraße 1 - 9. Diese Privatstraße wird durch den Bebauungsplan aufgehoben, die Grundstücke sollen dann über die Straße 522 erschlossen werden.

26 Parkplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen der Straße 522 festgesetzt, weitere öffentliche Parkplätze sind außerhalb des Planbereichs an der Straße 521 bereits ausgebaut.

#### 3.4.4 Öffentliche Grünflächen (Sportplatz)

Der festgesetzte Sportplatz soll für den Schulsport und für den Vereinssport zur Verfügung stehen. Umkleide- und Duschräume sind innerhalb der geplanten Schulsporthalle sowie in der Hanse-Halle vorgesehen.

#### 3.4.5 Stellplätze

Auf dem an der Straße 521 festgelegten Stellplatzgelände auf dem Schulgrundstück ist eine Fläche für ca. 150 Stellplätze (eine dem Stellplatzbedarf der Schule entsprechende Anzahl) sowie eine Fläche für 90 Stellplätze für die Sportplatzanlagen ausgewiesen. Bei Großveranstaltungen an Feiertagen kann die gesamte Stellplatzanlage für Sportplatzbesucher zur Verfügung gestellt werden.

#### 3.4.6 Aufschüttung

Auf der Grenze zwischen Schulgrundstück und Sportfläche liegt in einem Bodeneinschnitt, 6,0 m unter angrenzendem, aufgeschüttetem Terrain, ein verrohrter Graben; die Rohre sind nur geringfügig mit Boden überdeckt. Eine Aufschüttung auf das Niveau der angrenzenden Flächen ist zulässig, um Schulgrundstück und Sportflächen optimal nutzen zu können.

Die vorhandene Betonrohrleitung NW 400 kann aber nur bis max. 3,00 m über Scheitelhöhe schadlos überschüttet werden, da sonst die Standsicherheit der Rohrleitung aus statischen Gründen gefährdet ist. Wird der Geländeeinschnitt höher verfüllt, ist die Leitung durch Schwerlastrohre zu ersetzen. Die Kosten hierfür würden ca. DM 27.000,-- betragen.

### 4.0 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 Grundstücks-umlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

#### 4.1 Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt werden.

#### 4.2 Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen werden.

### 5.0 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der geplanten Straße 522 ist die Verlegung von Schmutz- und Regenwasserleitungen sowie Leitungen für Wasser, Gas, Elektrizität und Telefon vorgesehen.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist an die geplante öffentliche Leitung in der Straße 522 anzuschließen. Ggf. sind für die Entwässerung des Schulgrundstückes Hebeanlagen zu betreiben.

#### 5.1 Regenwasserleitungen

Das Regenwasser aus dem Bereich der Straße 522 ist über eine neue Leitung in der Triftstraße in Richtung Süden bis hin zur vorhandenen Leitung in der Schwartauer Allee zu führen. Das anfallende Regenwasser auf dem Schulgrundstück sowie den Sport- und Stellplatzflächen muß über den verrohrten Struckbach abgeleitet werden. Da ein Zeitpunkt für die erforderliche Leitungsvergrößerung der schon jetzt stark überlasteten Grabenverrohrung nicht genannt werden kann, muß das Regenwasser in einem Rückhaltebecken aufgefangen werden. Außerhalb des Bebauungsplanbereiches steht eine geeignete Fläche zur Anlegung eines Regenwasserrückhaltebeckens zur Verfügung.

#### 5.2 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

#### 5.3 Brunnen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Brunnen wird von den Stadtwerken für die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung in Katastrophenfällen benötigt.

Eine Schutzzone von 4,0 m Durchmesser darf nicht überbaut werden, ein jederzeit freier Zugang zu der Anlage muß gegeben sein.

6.0 Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck entstehen

6.1	Neu- und Ausbau der Straßen 521 und 522 einschließlich Grunderwerb	ca. DM	510.000,--
	Geh- und Radweg	ca. DM	150.000,--
6.2	Ableitung von Abwässern		
6.21	Schmutzwasser	ca. DM	40.000,--
6.22	Regenwasser	ca. DM	40.000,--
6.3	Elektrizität einschließlich Trafo-Station	ca. DM	110.000,--
6.4	Gas	ca. DM	15.000,--
6.5	Wasser	ca. DM	20.000,--
6.6	Folgekosten für Maßnahmen außer- halb des Bebauungsplanbereiches		
6.61	Abbiegespuren im Bereich der Straße Bei der Lohmühle einschl. Grunderwerb	ca. DM	160.000,--
6.62	Regenwasserrückhaltebecken	ca. DM	150.000,--
6.63	Regenwasservorflut in der Triftstraße	ca. DM	50.000,--
6.64	Ampelanlage für Bahnkreuzung	ca. DM	25.000,--
		ca. DM	1.270.000,--
			=====

Zusätzlich zu diesen Kosten kommen noch die Baukosten für die Berufsbildenden Schulen und die Sportplatzanlage.

61 - Stadtplanungsamt  
Lübeck, den 24. 4. 1978  
Me/Ki

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung des Senats im Auftrag

(Schmidt)



(Schulenburg)