

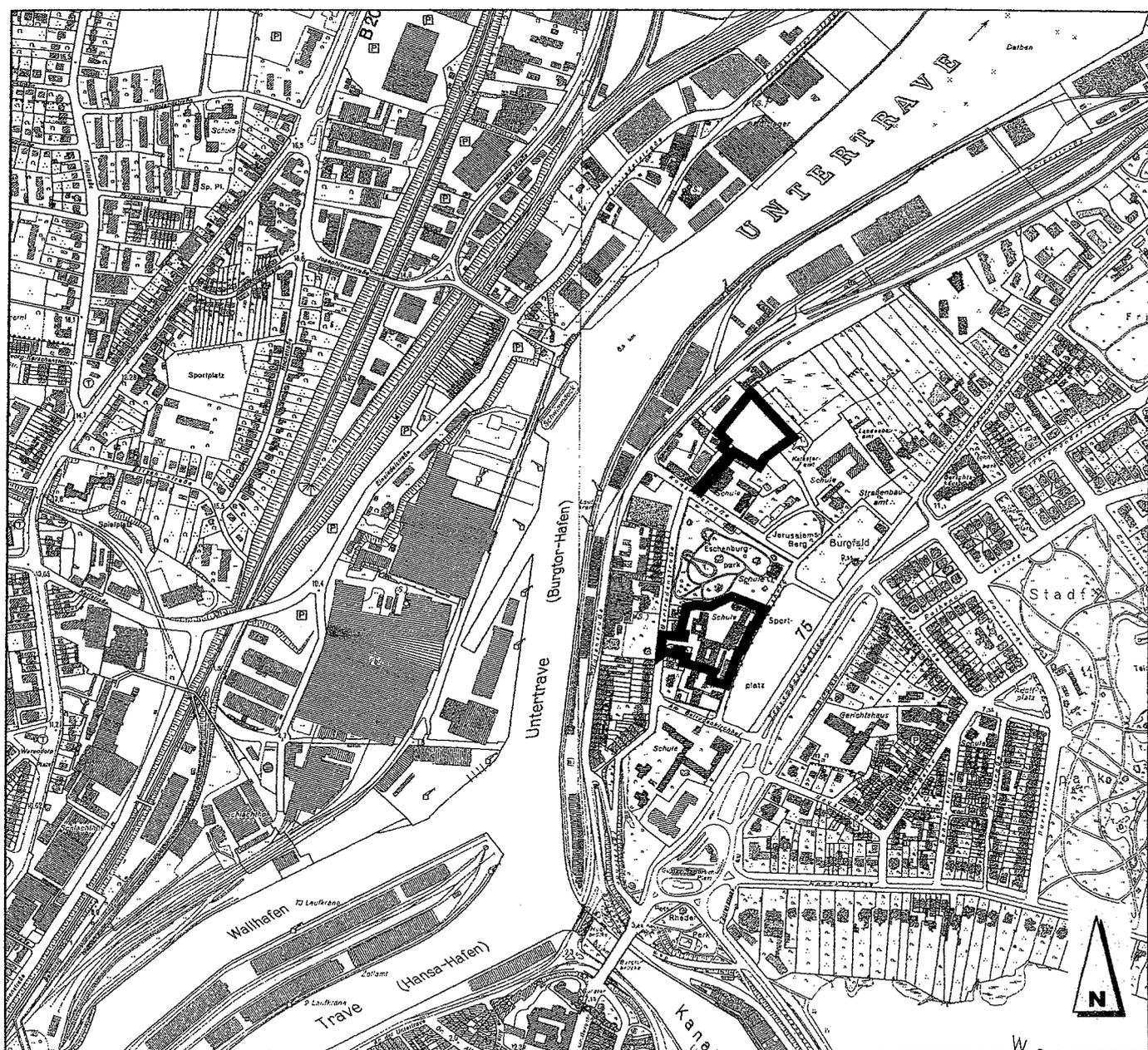
BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 06.26.01 - Pockenhof / Dorothea-Schlözer-Schule

Fassung vom 27.02.2004

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 10.000



1 Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	17.680 qm
Flächen für Gemeinbedarf/Schule	11.660 qm
Flächen für Gemeinbedarf/Stellplatzanlage	6700 qm
Öffentliche Grünfläche	260 qm
Verkehrsfläche	60 qm

1.2 Anzahl der Schüler

ca. 1.700

Bestand 600

Neu geplant 1.100

davon sind ca. 770 BerufsschülerInnen, die 1-2 Tage in der Woche Unterricht haben, so dass täglich ca. **1250** SchülerInnen anwesend sind.

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 06.26.01 – Pockenhof / Dorothea-Schlözer-Schule - Teilbereich I liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 3 und umfaßt folgende Flurstücke: 9/4 und 17/51 tlw. Der Teilbereich II liegt in der Gemarkung St. Gertrud, Flur 4 und umfaßt folgende Flurstücke: 88/9, 72/6, 67/3, 88/8 tlw., 99/5 tlw. und 34/2 tlw.

Das Plangebiet, Teilbereich I wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 86/3,
- im Osten durch die Flurstücke 8/5 und 92/1,
- im Süden durch das Gelände der Handwerkskammer und des Pumpenhauses,
- im Westen durch die Neue Hafenstraße.

Das Plangebiet, Teilbereich II wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Eschenburgpark,
- im Osten durch die Straße Jerusalemberg,
- im Süden durch die Fläche der Jugendherberge bzw. der Gertrudenstraße 6 c,
- im Westen durch die Gertrudenstraße.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die unterschiedlichen, im Laufe der Jahrhunderte wechselnden Nutzungen der Flächen vor dem Burgtor wie Verkehrsfunktion, Verteidigungsanlagen, Erholungsbereich und Bestattungsflächen sind auch heute noch erkennbar. Die fächerförmig vom Burgtor ausgehenden Straßen und Grünflächen weisen mit ihrer partiellen Bebauung noch auf das historische Stadtvorfeld mit der charakteristischen Freiflächengestaltung hin. Die Verkehrsfunktion des Burgfeldes hat sich seit der Stadtgründung bis heute erhalten. Der Jerusalemsberg ist ein bedeutendes Landschaftsdenkmal im Bereich des Burgfeldes. Hier befindet sich auf einer Anhöhe noch die Zielstation des Calvarienweges, ein mittelalterlicher Prozessionsweg, der in etwa die gleiche Trasse verfolgte wie der heutige Jerusalemsberg. Aus dem historischen Kartenmaterial zum Burgfeld geht hervor, wie die Fläche im Zuge der Parzellierung des vorigen Jahrhunderts immer weiter reduziert bzw. aufgeteilt wurde. In den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts wurde die städtische Bildungsanstalt für Frauenberufe mit dem Namen Dorothea-Schlözer-Schule am Jerusalemsberg angesiedelt. Daneben befindet sich noch eine Zweigstelle der Schule in der Fischstraße, die zukünftig auch am Standort Jerusalemsberg untergebracht werden soll.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne 06.26.00 – Pockenhof – und 06.27.00 - Neue Hafenstraße - getroffen. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 06.26.01 – Pockenhof / Dorothea-Schlözer-Schule – treten an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

4 Planungsgrundsätze

4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Dorothea-Schlözer-Schule zu schaffen. Der Schulentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck sieht vor, die Dorothea-Schlözer-Schule mit ihrer Zweigstelle an der Fischstraße am Jerusalemsberg als Berufsschulzentrum für Ernährung, Gesundheit und Sozialwesen zusammenzufassen. Die Schule wird dann ca. 1700 SchülerInnen ausbilden, von denen ca. 900 als VollzeitschülerInnen unterrichtet werden. In den bestehenden Gebäuden der Dorothea-Schlözer-Schule ist eine dreigruppige städtische Kindertageseinrichtung untergebracht. Die Kita kann aus Platzgründen zukünftig

nicht mehr in die Räumlichkeiten der Schule integriert werden. Die Kita soll im Rahmen der Erweiterung der Dorothea-Schlözer-Schule verlagert werden.

4.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 08.10.1990 in Kraft trat und seiner Änderung vom, entwickelt worden.

5 Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Nutzung und Entwicklung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf/Schule die Erweiterung der Schule am Jerusalemsberg. Grundlage des Bebauungsplanes ist dabei der Entwurf des ersten Preisträgers des Realisierungswettbewerbes zum Umbau und zur Erweiterung der Dorothea-Schlözer-Schule. Der Erweiterungsbau gliedert sich in ein dreigeschossiges Schulhaus und einen geländeintegrierten Gebäudesockel für den hauswirtschaftlichen Unterricht. Das neue Schulhaus ist als konventioneller Zweibund geplant. Der Neubau wird über eine Gebäudefuge mit dem Bestand verknüpft. Ein langgezogener Graben in Verlängerung der Eingangshalle gewährleistet die notwendige Belichtung des Sockelgeschosses. Dieser Einschnitt prägt die Geometrie des Gebäudes und verbindet Eingang, Haus und Park miteinander. Zusätzlich weist der Bebauungsplan im Bereich der Konstinstraße auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes der Handwerkskammer eine Fläche für die erforderlichen Stellplätze aus.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf des Teilbereiches II des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die besagt, dass die Grenzabstände der Landesbauordnung Schleswig-Holstein einzuhalten sind, die Baukörperlänge aber 50 m überschreiten darf. Die Festsetzung ist erforderlich, um das Wettbewerbsergebnis, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan entwickelt wird, umsetzen zu können und somit das erforderliche Raumprogramm für den Schulneubau unterzubringen. Da die Gemeinbedarfsfläche bereits mit einem Gebäude von über 50 m Länge bebaut ist, fügen sich die neu geplanten Baukörper entsprechend ein.

Der bestehende viergeschossige Baukörper wird von der Straße Jerusalemsberg erschlossen, während der Neubau über eine Erschließungsachse, die die Gertrudenstraße und den Jerusalemsberg miteinander verbindet, erschlossen wird. Die Anbindung der Fläche für die erforderlichen Stellplätze erfolgt über die vorhandene Erschließung zum Pumpenhaus der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck.

Die ÖPNV-Erschliessungsqualität ist gem. Regionalem Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck ausreichend.

5.2 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Auf der Fläche der Dorothea-Schlözer-Schule verbleiben 9 - 11 für den bereits bestehenden Gebäudeteil ausgewiesene Stellplätze. Die übrigen erforderlichen Stellplatzflächen befinden sich in der o. g. Sammelstellplatzanlage abgehend von der Konstinstraße. Die Stellplatzanlage wird fußläufig über die Gertrudenstraße erschlossen. Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden auf der Fläche der Dorothea-Schlözer-Schule im Eingangsbereich des bestehenden viergeschossigen Altbaus und südlich des geplanten viergeschossigen Gebäuderiegels nachgewiesen.

5.3 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgungsleitungen der Dorothea-Schlözer-Schule für Gas, Wasser und Elektrizität sind ebenso wie die erforderlichen Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser bereits vorhanden. Die Wärmeversorgung wird alternativ über eine Holzhackschnitzelheizanlage oder eine gasbefeuerte Heizzentrale mit Blockheizkraftwerk erfolgen.

5.4 Klimaschutz / Maßnahmen zur Energieeinsparung

Der kompakte Baukörper bietet eine gute Voraussetzung für die Minimierung des Energiebedarfs, da er ein günstiges Verhältnis von Oberfläche zum Volumen aufweist.

5.5 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

In dem o. g. Bebauungsplan wird einerseits baulicher Bestand festgeschrieben und andererseits wird ein bereits beplanter Bereich neu überplant. Die Änderung der Bebauungspläne 06.26.00 – Pockenhof – und 06.27.00 – Neue Hafenstraße - bereiten keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe vor, daher ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen der Erstellung der Bebauungsplanänderung nicht notwendig. Die Prüfung, ob die durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffe nicht schwerer wiegen als die bereits zulässigen Eingriffe (§ 1a (3) BauGB), ist anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem „Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 – Verhältnis der naturschutzrechtlichen Regelung zum Baurecht“ durch einen Landschaftsplaner erfolgt. Außerdem wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der geplanten Eingriffe entwickelt, die, soweit rechtlich möglich und städtebaulich verträglich, in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen sind. Der Teilbereich I der

Bebauungsplanänderung 06.26.01 Pockenhof / Dorothea-Schlözer-Schule - ist nur als Ausgleichsfläche in die Bilanzierung einbezogen worden, da die Fläche im Bebauungsplan 06.27.00 – Neue Hafestraße - als Gewerbegebiet festgesetzt ist und bis zu 80% versiegelt werden darf. Die geplante Stellplatzanlage wird durch die als zu erhaltenden festgesetzten Bäume, die wasserdurchlässig auszubildende Stellplatzfläche und die neu zu pflanzenden Bäume deutlich unter der bereits zulässigen Versiegelungsrate bleiben.

Im Bebauungsplangebiet handelt es sich um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Der erhebliche Eingriff in den Baumbestand wird unter dem Eingriff in Knicks und sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile behandelt. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind im Gebiet nicht vorhanden. Im Bebauungsplangebiet kommt es durch die geplante Baumaßnahme zu einer geringfügig höheren Flächenversiegelung. Es entsteht ein Kompensationsbedarf von ca. 500 m² zu entsiegelnder Fläche. Die Kompensation erfolgt komplett innerhalb des Bebauungsplangebietes durch Dachbegrünung und durch Reduzierung des Versiegelungsgrades auf den Stellplatzflächen. Der überwiegende Teil der Stellplatz- und Erschließungsflächen wird nur teilversiegelt.

Die als Naturdenkmal eingetragene Eiche an der Gertrudenstraße und der prägende Ahorn am Jerusalemberg werden erhalten und entsprechend gesichert. Ansonsten müssen für die Realisierung der geplanten Baukörper 22 Bäume gerodet werden, alle weiteren vorhandenen Bäume werden erhalten. Eine Fällgenehmigung ist laut unterer Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck erforderlich. Das Fällen ist nur in der Zeit vom 01.10. – 14.03. eines Jahres zulässig. Für die zu rodenden Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen. Alle 22 zu fällenden Bäume sind als nicht landschaftsbestimmend klassifiziert und werden durch die Neupflanzung von 12 Bäumen mit einem Stammumfang von 20/25 cm ausgeglichen.

Die im 90 m² großen sog. Schulbiotop lebenden Kammmolche werden nach Genehmigung des Eingriffs durch das Landesamt für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen einer Schüleraktion in den Teich im Eschenburgpark vor Beginn der Baumaßnahme umgesiedelt. Im Rahmen der Neugestaltung der Außenanlagen wird wieder ein Schulbiotop angelegt.

Das neu geplante Gebäude ragt geringfügig in den Eschenburgpark, hier müssen drei Bäume entfallen. Durch den Eingriff in den Eschenburgpark ergibt sich die Möglichkeit der Neuordnung des Geländeverlaufes und damit eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

5.6 Altlasten / Immissionen

5.6.1 Altlasten

Der Unteren Wasserbehörde / Bodenschutzbehörde liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Schulgrundstück vor.

5.6.2 Immissionen

Durch die Erweiterung der Berufsschule wird die Kapazität von derzeit 600 auf später 1700 Schüler steigen, wodurch insbesondere im Außenbereich beim Betreten und Verlassen des Schulgeländes und während der Pausen mit einer höheren Geräusentwicklung als bisher zu rechnen ist. Um die zu erwartende Beeinträchtigung der Anwohner durch die erhöhte Geräuscheinwirkung beurteilen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. In der schalltechnischen Begutachtung wurden die Geräuschimmissionen für die geplante Erweiterung der Dorothea-Schlözer-Schule, ausgehend von der Nutzung der Freiflächen durch die Schüler und den täglichen Lieferverkehr prognostiziert. Dabei ergaben sich zu erwartende Beurteilungspegel an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten bis zu maximal 55 dB(A). Das entspricht den Werten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und stellt keine übermäßige Belastung dar.

Bei der schalltechnischen Begutachtung wurden gegebenenfalls erforderliche Zu- und Abluftöffnungen von Lüftungsanlagen etc. nicht mit berücksichtigt. Diese Geräte sind so zu betreiben, dass keine unzumutbaren Belästigungen in der Umgebung auftreten.

Die schalltechnische Begutachtung kann bei Bedarf im Bereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

5.7 Baulast / Grundstückstausch

5.7.1 Zum Grundstück der Gertrudenstraße 8a, Flurstück 88/8 werden die Abstandsflächen ($\frac{1}{2}$ Gebäudehöhe/Schmalseitenprinzip) überschritten, außerdem werden Flächen für geplante Geländemodellierungen benötigt. Der Erbbauberechtigte des o. g. Grundstückes hat sich bereit erklärt einen Teil des Flurstückes 88/8 gegen eine monetäre Entschädigung abzutreten. Der Vertrag der Hansestadt Lübeck mit dem Erbbauberechtigten wird mit Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gültig.

5.7.2 Die Planung greift geringfügig in den Eschenburgpark (Überbauung und Abstandsflächen) ein. Die betreffenden Flächen sind vom Land Schleswig-Holstein anzukaufen, um eine klare Grundstücks- und Eigentumsbegrenzung sicherzustellen.

5.8 Gestaltungsvorschriften

In die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 06.26.01 - Pockenhof / Dorothea-Schlözer-Schule - sind keine gestalterischen Festsetzungen eingeflossen, da es sich um die Umsetzung eines Wettbewerbsentwurfes handelt und die Hansestadt Lübeck selbst als Bauherr auftritt.

6 Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Grunderwerb	20.000 EUR
Erweiterung Schulgebäude	15.880.000 EUR
Verlagerung Kindertagesstätte	685.000 EUR
Herstellung Stellplatzanlage	57.000 EUR
Gesamtkosten	16.642.000 EUR

Die Kosten sind von der Hansestadt Lübeck zu tragen. Aufgrund der Schulbauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein können die als zuwendungsfähig anerkannten Gesamtbaukosten mit Zuweisungen in der Höhe von 65% gefördert werden.

7 Übersichtsplan

M.: 1: 5.000

Anlage

Lübeck, 03.03.04
5.611.3 - Stadtentwicklung
Ley/Ti Begründung



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

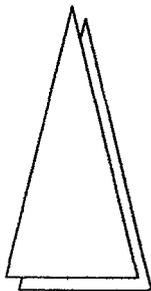
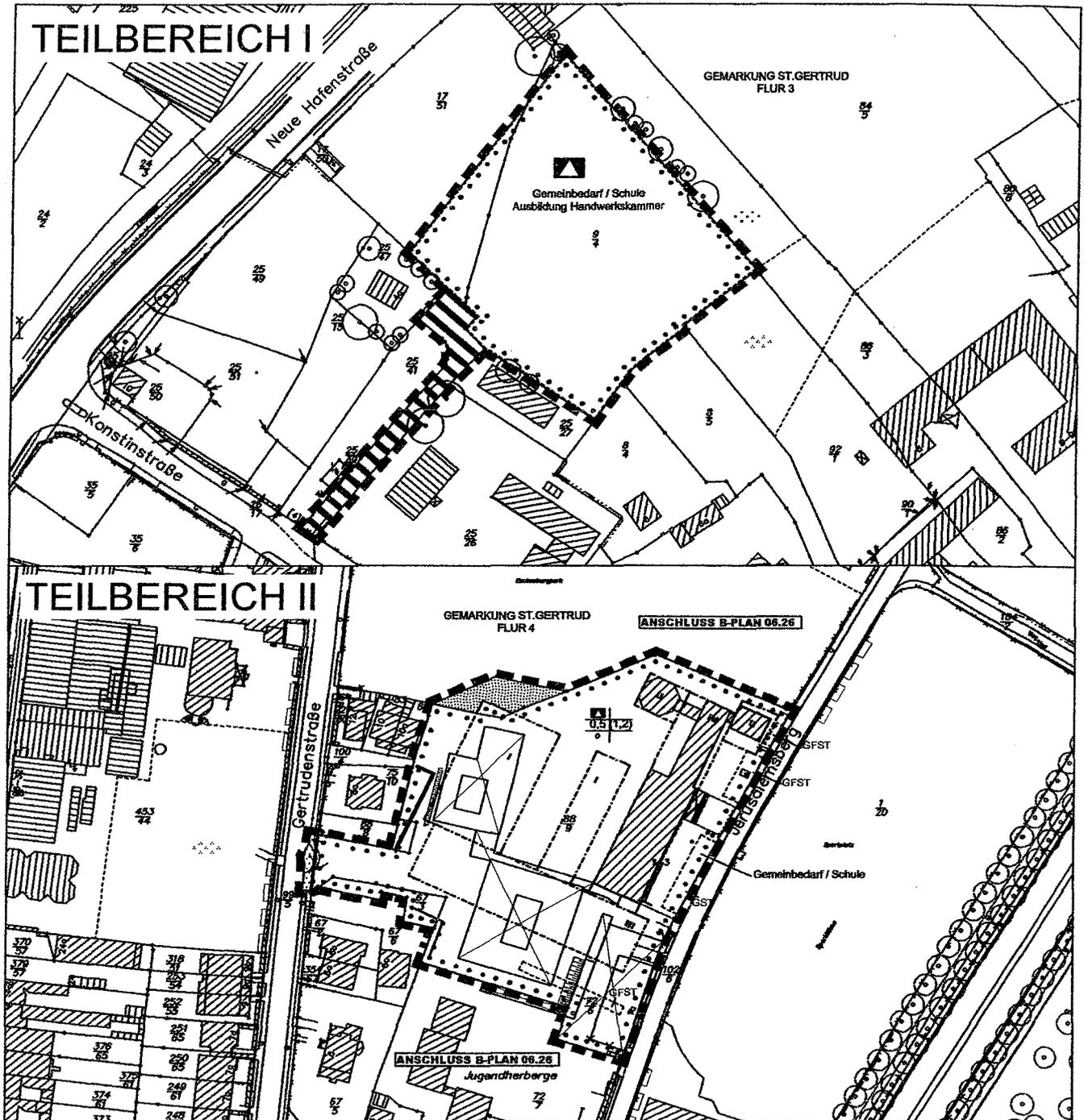
Im Auftrag

Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

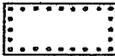
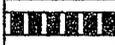
Martin Schreiner

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 06.26.01 POCKENHOF / DOROTHEA-SCHLÖZER-SCHULE



M. 1:2000

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Fläche für Gemeinbedarf (Schule)
-  Öffentliche Grünfläche
-  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Bebauungsplan
06.26.01 Pockenhof / Dorothea-Schlözer-Schule

Anlage 1

Fachbereich 5 Stadtplanung
651 Bereich Hochbau
Az.:651.11-HH-005-STP-PKW-ERLÄUTERUNG

Lübeck, den 26.02.04
App. 6511

Stellplatzbilanz :
Erweiterung der Dorothea - Schlözer Schule

Ermittlungsgrundlage :

Die Ermittlung der erforderlichen PKW - STP basiert auf den Vorgaben des STP Erlasses als Berechnungsgrundlage sowie den Angaben der Schule über zu erwartende Schülerzahlen im Neubau.

Die Schülerzahl des Altbaus kann außer Betracht gelassen werden.

Sofern durch die Erstellung des Neubaus bestehende STP entfallen müssen diese neu nachgewiesen werden.

1. Richtzahlen für STP – Bedarf :

für allgemeinbildenden Schulen,
Berufsschulen, Berufsfachschulen
Schüler : 1 STP je 25

zusätzlich sind nachzuweisen : 1 STP für je 5 -10
Schüler über 18

2. Anzahl der Schüler :

Anzahl der Schüler gesamt : 1.697

davon im Bestand : 618
(618 Vollzeitschüler / 0 Teilzeitschüler)

davon im Neubau : 1.079
(306 Vollzeitschüler / 773 Teilzeitschüler)

Schüler über 18 Jahren : 70 %

Berechnung		:	
STP für Vollzeitschüler :	$306 / 25$:	12,24
STP für Schüler ü. 18 Jahren :	$306 \times 0,70 / 10$:	21,42
STP für Teilzeitschüler :	$773 / 5 \times 2 / 25$:	12,37
(1 – 2 Tage pro Woche)			
STP für Teilzeit ü. 18 Jahren	$773 \times 0,70 / 5 \times 2 / 10$:	21,64
(1 – 2 Tage pro Woche)			
erforderliche STP durch Wegfall im Bestand :			
in der Gertrudenstrasse (Feuerwehrzufahrt)		:	11
Jerusalemsberg (Trafo und Anlieferung Heizmaterial)		:	3
insgesamt erforderliche Anzahl STP		:	82

aufgestellt :

Hartwin Herrnfeld