

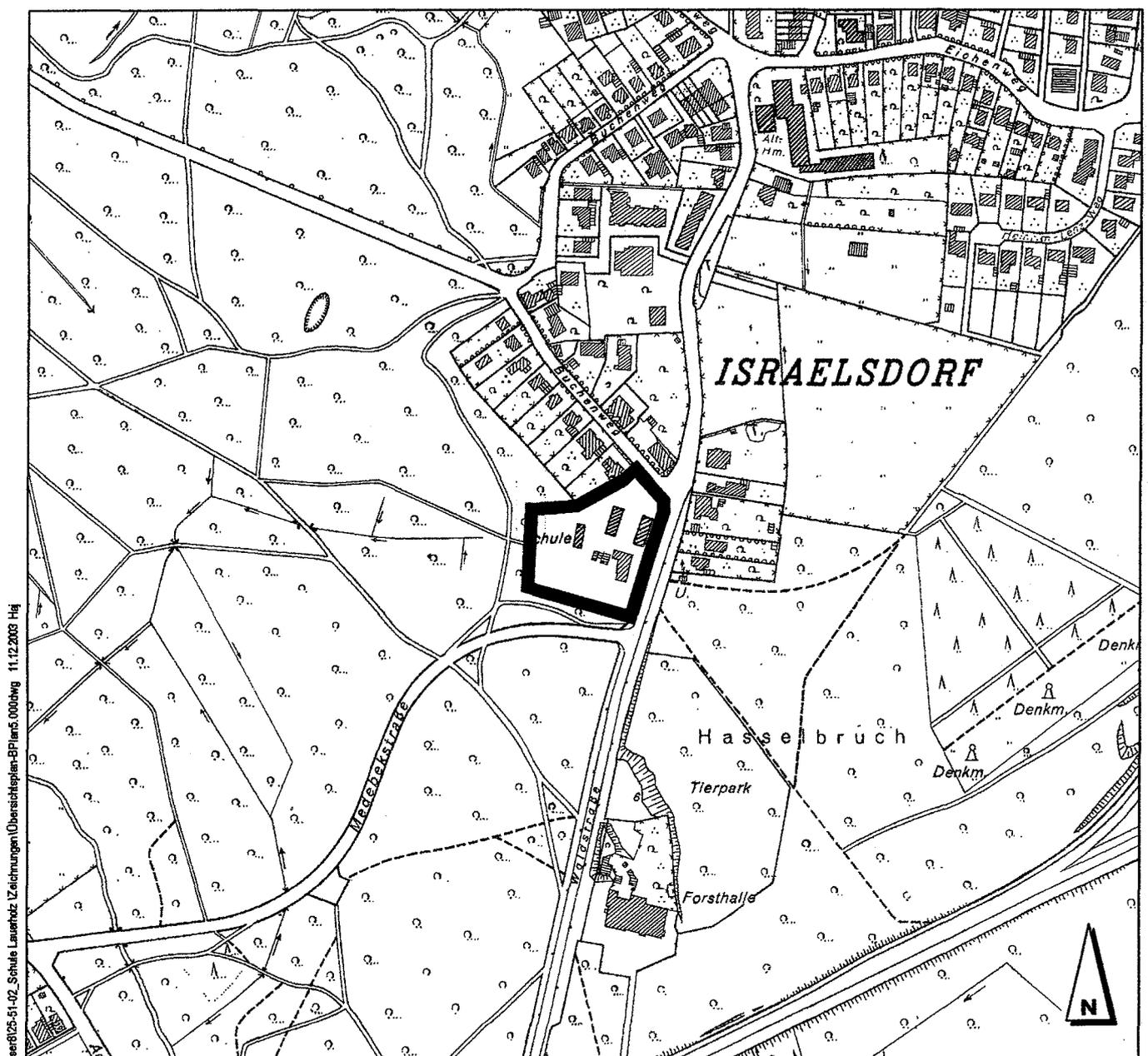
BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 25.51.02 - Schule Lauerholz

Fassung vom 11.12.2003

Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 5.000



1 Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	10,10 ha
Allgemeine Wohngebiete	2,39 ha
Flächen für Gemeinbedarf Schule	3,18 ha
Flächen für Wald	1,63 ha
Private Grünflächen	2,90 ha

1.2 Wohneinheiten

1.2.1 Bestand

2 WE Doppelhaus

1.2.2 Anzahl der Schüler ca.85

2 Plangebiet

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 25.51.02 Schule Lauerholz – liegt im Stadtteil Israelsdorf, Gemarkung Israelsdorf, Flur 13 und umfasst folgende Flurstücke: 12/2 und 3/3 tlw.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Buchenweg und das Grundstück Buchenweg 1
- im Osten durch die Waldstraße
- im Süden durch die Medebekstraße
- im Westen durch ein Teilstück des Lauerholzes.

3 Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes befindet sich seit 1836 eine Schule. Das alte Schulgebäude ist ein eingetragenes Kulturdenkmal und steht damit unter Denkmalschutz. Das historische Schulgebäude und die bestehenden Baracken genügen den heutigen Ansprüchen an Schulgebäude nicht mehr. So sind die Möglichkeiten für die Belichtung, die Belüftung und das Heizen in den Räumen nicht mehr ausreichend. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird daher ein neues Schulgebäude errichtet, dem in einem zweiten Bauabschnitt eine Kindertagesstätte angegliedert werden soll.

Die Kindertagesstätte befindet sich momentan in einer Baracke westlich des alten Schulgebäudes. Das Gebäude verfügt nicht über sanitäre Anlagen und wird noch mit Ölföfen beheizt, der Öltank und die sanitären Anlagen der Kindertagesstätte befinden sich in Nebengebäuden auf dem Gelände des historischen Schulgebäudes. Die Nebenanlagen sollen im Zusammenhang mit dem Verkauf des historischen Schulge-

bäudes entfernt werden. Eine Sanierung der Baracke mit der Erstellung von sanitären Anlagen und dem Einbau einer Heizungsanlage wird vom Bereich Hochbau als unwirtschaftlich eingeschätzt. Bis zur Klärung des Verbleibs der Kindertagesstätte hat die Baracke Bestandsschutz.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 25.51.01 Altisraelsdorf getroffen. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 25.51.02 Schule Lauerholz 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 den Neubau eines Schulgebäudes einschließlich Kindertagesstätte und die Umnutzung des historischen Schulgebäudes zu Wohnzwecken zu schaffen. Außerdem werden die Flächen des Schulhofes als Grünfläche festgesetzt.

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 65. Änderung vom 15.10.2003, entwickelt worden.

5 Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Nutzung und Entwicklung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf/ Schule die Errichtung eines neuen Schulgebäudes einschließlich Kindertagesstätte und innerhalb der Wohngebiete die Nutzung des historischen Schulgebäudes zu Wohnzwecken.

5.2 Denkmalschutz

Das historische Gebäude steht unter Denkmalschutz (§5 DSchG) und soll, abgesehen von notwendigen Sanierungsarbeiten unverändert erhalten bleiben. An die südliche Haushälfte kann in Abstimmung mit der Denkmalpflege ein Wintergarten angebaut werden. Weitere Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen sind nicht erforderlich, da bauliche Veränderungen am Gebäude gemäß § 9 (1) genehmigungspflichtig sind.

5.3 Erschliessung

Die Anbindung der entstehenden Wohngebiete erfolgt über die Waldstraße. Die Zufahrt zu beiden Grundstücken erfolgt, um keine Alleebäume zu gefährden zunächst gemeinsam über die vorhandene Zufahrt, um sich danach zu teilen.

Haltestellen des ÖPNV sind in direkter Nähe zum Plangebiet vorhanden. Die ÖPNV-Erschliessungsqualität ist gem. Regionalem Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck ausreichend.

5.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die Stellplätze für die Schule und die Kindertagesstätte befinden sich in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage, westlich des alten Schulgebäudes. Die Stellplätze für das künftige Wohngebäude befinden sich in dem, als Garage nutzbaren, Denkmal geschützten Schuppen bzw. direkt im Anschluß daran. Die Fahrradabstellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Als Fahrradabstellanlage sollten vorzugsweise Fahrradbügel wie in der Lübecker Altstadt zum Einsatz kommen.

5.5 Ver- und Entsorgungsmassnahmen

Die Versorgung des Baugebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist bereits in der Waldstraße vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes ist durch die vorhandene SW-Ltg. in der Waldstraße gesichert. Aufgrund der Überlastung des öffentlichen Regenwassernetzes ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst (z.B. durch Versickerung) zu entsorgen.

5.6 Eingriff in Natur und Landschaft, Grünflächen und Bepflanzung

Im nördlichen Teil des o. g. Bebauungsplanes wird ein Bereich überplant in dem bereits Schulgebäude in Form von Containern vorhanden sind, die für den Schulneubau entfernt werden, außerdem ist die neu geplante Schule gemäß Bebauungsplan 25.51.01 Altisraelsdorf schon zulässig, im südlichen Teil des o. g. Bebauungsplanes wird lediglich baulicher Bestand festgeschrieben. Die Änderung des Bebauungsplanes 25.51.01 Altisraelsdorf bereitet keine zusätzlichen Eingriffe vor, daher ist die Aufstellung eines Grünordnungsplanes im Rahmen der Erstellung des B-Planes nicht notwendig.

Mit den Bereichen Stadtgrün und Friedhöfe und Naturschutz wurde abgestimmt, welche Bäume als zu erhalten festzusetzen sind.

5.7 Altlasten

Der Unteren Abfallentsorgungsbehörde/Bodenschutz liegen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten vor.

5.8 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten die Eingliederung der Neubebauung in die Umgebung, sowie die Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege.

6 Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten.

6.1 Schulneubau	883.000 Euro
6.2 Neubau Kindertagesstätte	256.000 Euro
6.3 Gesamtkosten	1.139.000 Euro

Die Kosten für den Neubau des Schulgebäudes sind von der Hansestadt Lübeck zu tragen und sind bereits in den Vermögenshaushalt eingestellt. Die Finanzierung des Neubaus der Kindertagesstätte ist bisher nicht gesichert.

7 Übersichtsplan

M.: 1 : 5.000

7.1 Anlage

Lübeck, 11.12.2003
5.611.3 - Stadtentwicklung
Ley Begründung.doc

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung

Im Auftrag

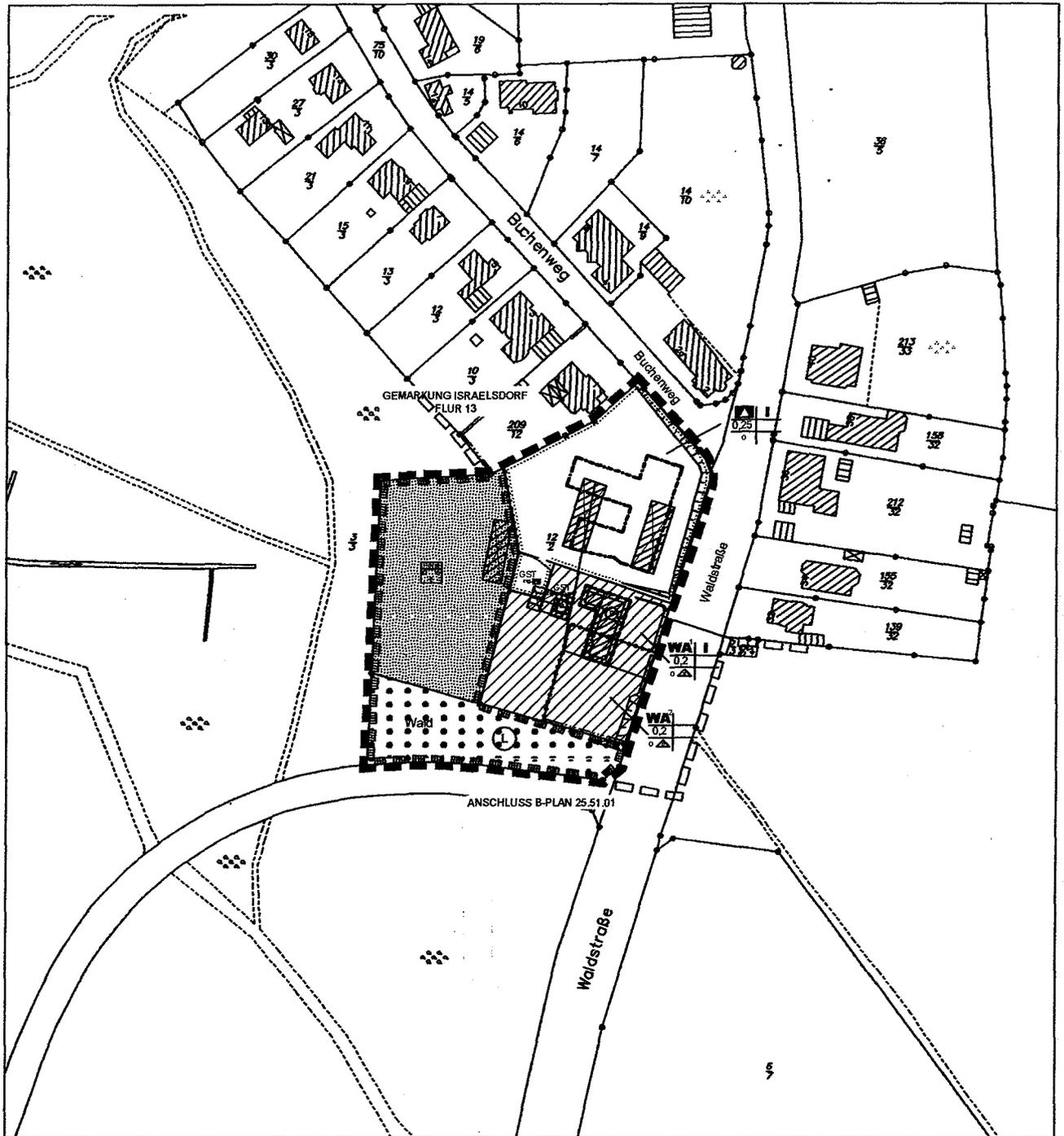
Im Auftrag



Franz-Peter Boden
Bausenator

Martin Schreiner

ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 25.51.02 SCHULE LAUERHOLZ



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Fläche für Gemeinbedarf (Schule)
-  Flächen für Wald (Forstwirtschaft)
-  Private Grünfläche

M. 1:2000