

B e g r ü n d u n g

(§ 9 (6) BBauG vom 23. 6. 1960)
zum Bebauungsplan 02.41.00 - Sophienstraße -
- Fassung vom 12. 3. 1980 -

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16. 12. 1965 von der Bürgerschaft beschlossen^{en} und am 5. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan und dessen 35. Änderung entwickelt worden.

1. Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) und 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949). Da bei diesem Bebauungsplan der Aufstellungsbeschuß 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 in der Fassung vom 6. 7. 1979 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 in der Fassung vom 23. 6. 1960.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26. 11. 1968 (BGBl. I S. 1238, ber. BGBl. 1969 I S. 11).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S. 21).

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

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Lübeck-St. Jürgen, Flur 9, östlich der Kanal-Trave, westlich der Kronsfordter Allee, südlich der öffentlichen Grünfläche am Mühlentorteller und nördlich der Sophienstraße. Er erfaßt darüber hinaus aus der Flur 9 die Flurstücke 365/2 tlw. (Kanal-Trave), 12/5 tlw. (öffentliche Grünfläche) und 94/1 (Sophienstraße).

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Sophienstraße wurde etwa im Jahre 1870 angelegt und in der Zeit zwischen 1870 und 1900 (Gründerzeit) mit 2- bis 3geschossigen Wohngebäuden bebaut.

Zwischen der Bebauung an der Nordseite der Sophienstraße und der Teilfläche des Mühlentorparkes liegt das Grundstück der Landesversicherungsanstalt (LVA) Schl.-H., Kronsfordter Allee 2-6. Der Baubestand entwickelte sich im Laufe der letzten 90 Jahre in 3 Bauabschnitten:

- | | |
|--|------|
| 1. Bauabschnitt mit 3 Geschossen
(jetziger Mitteltrakt) | 1892 |
| 2. Bauabschnitt mit 8 Geschossen
(längs der Kanal-Trave) | 1952 |
| 3. Bauabschnitt mit 6 Geschossen
(längs der Kronsfordter Allee) | 1962 |

Ferner befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes je eine Teilfläche der Kanal-Trave und des Mühlentorparkes. Der Mühlentorpark dient der Naherholung. Beide Anlagen entstanden um 1900. Die Gebäude Sophienstraße 2-8 und Kronsfordter Allee 6a sind im Jahre 1976 abgebrochen worden.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

3.3. Anlaß der Planaufstellung

Die der Landesversicherungsanstalt Schl.-H. auf ihrem Stammgrundstück Kronsfordter Allee 2-6 zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten reichen nicht aus, um einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf auf längere Sicht sicherzustellen. Da andere Entwicklungsmöglichkeiten wegen der Unverhältnismäßigkeit der erforderlichen Aufwendungen außer Betracht gestellt werden müssen, kommt nach Abwägung aller Belange nur eine Erweiterung der LVA auf das Grundstück Sophienstraße 2-8 in Frage.

Um die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der LVA zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan unter Einbeziehung der angrenzenden Grundstücke Sophienstraße 12-28 die Bebauung an der Nordseite der Sophienstraße in der Gesamtheit städtebauliche ordnen.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, daß auch in der Zukunft der vorhandene bauliche Charakter in der Sophienstraße erhalten bleibt.

3.4. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

3.4.1 Grundstücke der LVA

Um die erforderlich gewordenen Erweiterungsneubauten durchführen zu können, werden die Grundstücke Kronsfordter Allee 2-6 und Sophienstraße 2-8 als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der GRZ = 0,4 und GFZ = 1,2 festgesetzt. Die Überschreitung der Ausnutzungsziffer GFZ = 1,2 ist gem. § 21a (5) BauNVO zulässig (siehe hierzu Textfestsetzung).

3.4.2 Grundstücke Sophienstraße 12-28

Für den Bereich der Grundstücke Sophienstraße 12-28, die in unmittelbarer Nachbarschaft der LVA liegen, wird eine allgemeine Wohnnutzung (WA) festgesetzt. Das Maß der Grundstücksausnutzung wird mit GRZ = 0,4 und die Überbauung mit GFZ = 1,0 entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt.

3.4.3 Grünanlagen

Öffentliches Grün

Die im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesenen Flächen sind Bestandteile des vorhandenen Mühlen-
torparks, der zur Naherholung für die Einwohner
der Altstadt und des Stadtteils St. Jürgen dient.
Der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene
Erholungsschutzstreifen gem. § 17a des Landes-
wassergesetzes (LWG) enthält eine vorhandene Be-
bauung und einen Uferwanderweg an der Kanal-Trave.
Da das mit LWG angestrebte Ziel, der Bevölkerung
Zugang zu den Gewässern zwecks Erholung zu gewähr-
leisten, durch den vorhandenen Uferweg bereits
erreicht ist, bestehen keine Bedenken, die im
50m-Bereich vorhandenen Gebäude in ihrem Bestand
und ihrer Nutzung zu erhalten bzw. eine zeitgemäße
Nutzung zu ermöglichen.

Anpflanzungsgebot

Für die Grundstücke der Gemeinbedarfsfläche würde
ein Anpflanzungsgebot festgesetzt. Hiermit soll
erreicht werden, daß die Freifläche über der
Tiefgarage durch Anpflanzungen von Bäumen und
Sträuchern mit den Freiflächen der Nachbargrund-
stücke eine gärtnerische Einheit bildet.

3.4.4 Ruhender Verkehr

Privater ruhender Verkehr

Die An- und Abfahrten für die Stellplätze und die
Tiefgarage der LVA werden ausschließlich an der
verkehrsgerecht ausgebauten Kronsfordter Allee an-
geordnet. Durch diese Festsetzung sollen von den
Bewohnern der Sophienstraße die Verkehrsbelästigungen,
die sich aus dem An- und Abfahren der Angestellten,
Besucher und Anlieferer der LVA ergeben, fernge-
halten werden.

Öffentlicher ruhender Verkehr

Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
erforderlichen Parkplätze werden durch die erhöhte

Anzahl von Stellplätzen auf der Gemeinbedarfsfläche abgedeckt. Dieser Anteil von Stellplätzen steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

3.5 Flächenwerte und städtebauliche Werte

Flächenwerte:

Bruttobauland	3,1937 ha
Nettobauland	1,6417 ha
Verkehrsflächen	0,3333 ha
Grünflächen(Mühlentorpark)	0,7887 ha
Wasserflächen (Kanal-Trave)	0,4300 ha

Städtebauliche Werte:

Bruttogeschoßfläche für Verwaltung (LVA)	19 680 m ²
WA-Gebiet	3 790 m ²
Wohneinheiten	27 WE
Anzahl der erforderlichen Stellplätze	393 Stck.

4. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll durch freihändigen Erwerb erfolgen, hilfsweise durch Enteignung gemäß §§ 85 ff. BBauG. Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

5. Ver- und Entsorgung

In der Sophienstraße und in der Kronsforder Allee sind Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Regen- und Mischwasserleitungen vorhanden.

- *) Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt.

- 6 -

6. Öffentliche Einrichtungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit infrastrukturellen Einrichtungen (Schulen, öffentlicher Personennahverkehr, Kindertagesstätten, Altersheimen usw.) versorgt.

7. Überschläglich ermittelte Kosten, die voraussichtlich der Hansestadt Lübeck im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen

Für die Verbreiterung der Kronsfordter Allee an der Ecke Sophienstraße:

a) Grunderwerb	ca. DM 13.500,--
b) Ausbau	<u>ca. DM 14.800,--</u>
	ca. DM 28.300,--
	===== *)

8. Bauliche Entwicklung an der Sophienstraße/Nordseite

Erweiterungs-, Neu- oder Umbauten sowie sonstige Veränderungen müssen sich in das Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung aus der Gründerzeit einfügen.

Das gilt insbesondere hinsichtlich der Erhaltung des geschlossenen Straßenraumes und der Unterschiedlichkeit der Fassaden in ihren Merkmalen. Form, Gliederung, Proportion, Verhältnis Wand zu Öffnung, Plastizität, Reliefbildung, Farbe und Material.

9. Besondere bauliche Vorschriften

Tiefgaragen, Garagenhof und überdachte Stellplätze auf dem Grundstück der Gemeinbedarfsfläche sind mit Schallschutzmaßnahmen und Abluftanlagen derart auszustatten, daß Lärm- und Abgasbelästigungen vermieden werden. Diese Maßnahmen dienen dem Schutze der in der Nachbarschaft lebenden und bei der LVA arbeitenden Menschen. Um diesen notwendigen Schutz sicherzustellen, werden entsprechende Festsetzungen gem. § 9 (3) BBauG i.d.F. vom 23. 6. 1960 im Bebauungsplan getroffen.

- 7 -

8. Einfriedigungen

Für die Einfriedigung an der Straßenbegrenzungslinie sind offene Metallgitterzäune bis zu 0,80 m einschließlich einem bis zu 0,30 m hohen Sockelmauerwerk zu verwenden. Auf den Grundstücken Sophienstraße 12 - 28 sind bei Einbau von Müllständen bzw. -schränken in die Einfriedigungen entsprechend hohe Pfeiler zulässig. Für Baugrundstücke untereinander sind Einfriedigungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

Lübeck, den 12. 3. 1980

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt



In Vertretung

Im Auftrag

Melchior Schmidt
(Schmidt)

Friedrich
(Friedrich)