

BEGRÜNDUNG

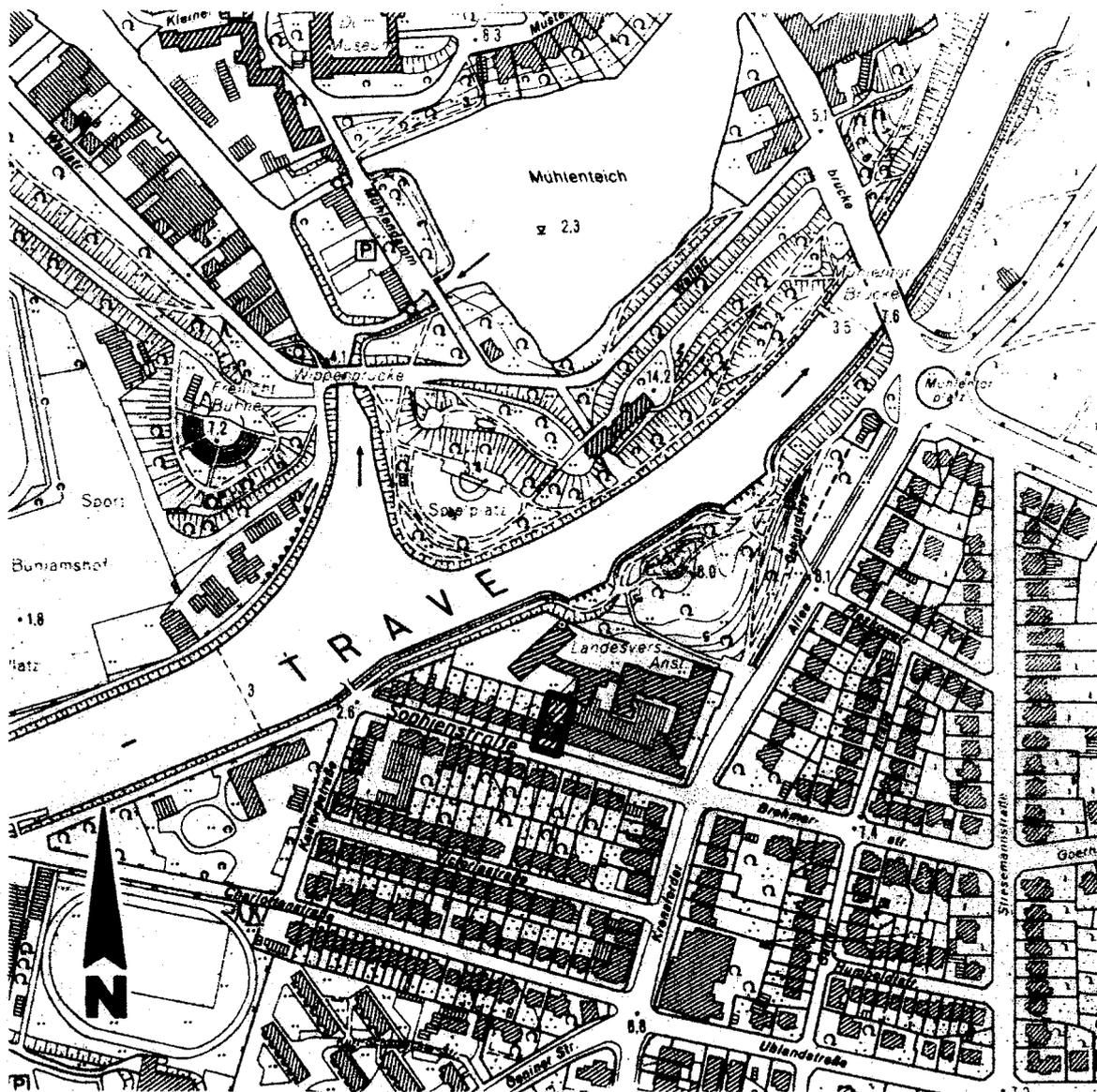
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 02.41.01 - Sophienstraße -

Fassung vom 18. Juli 1994

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5.000)



1. STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet ca. 430 m²

1.2 Wohnungen insgesamt ca. 2

1.3 Stellplätze ca. 2

2. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen, zwischen Kanal-Trave, Kronsfordter Allee, LVA-Gebäude und Sophienstraße. Er umfaßt folgendes Grundstück: Gemarkung Lübeck-St. Lorenz, Flur 9, Flurstück 154/21.

3. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

Der Bebauungsplan 02.41.00 ist seit dem 27.03.1981 rechtsverbindlich. Er hat im Bereich zwischen Kanal-Trave, Kronsfordter Allee, Grünfläche am Mühlentor und Sophienstraße durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche die rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung der LVA geschaffen. Die Erweiterung der LVA wurde mittlerweile mit dem Bau einer dreigeschossigen Bebauung an der Sophienstraße 2-8 abgeschlossen. Die LVA wird den jetzigen Standpunkt verlassen und nach Fertigstellung eines Neubaus umziehen. Das Gebäude Sophienstraße 10 auf dem Flurstück 154/21 wird ebenfalls von der LVA genutzt. Durch den Umzug der LVA wird auch das Grundstück der Sophienstraße 10 frei. Es ist mit einer Villa aus der Jahrhundertwende bebaut, die in diesem Zuge wieder als Wohnraum genutzt werden soll.

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes 02.41.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Grundstück der Sophienstraße 10 einer Wohnnutzung zuzuführen und somit dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Das Bebauungsplanverfahren wird als vereinfachte Änderung gemäß § 13 (1) BauGB in der Verbindung mit § 2 (7) BauGB-MaßnahmenG durchgeführt. Danach ist bei der Vorlage eines dringenden Wohnbedarfs die vereinfachte Änderung eines Bebauungsplanes auch dann möglich, wenn Grundzüge der Planung berührt sind. Der Bereich ist als Standort für die geplante Wohnnutzung aufgrund der angrenzenden, vorhandenen Wohnnutzung besonders geeignet.

5. INHALT DER PLANUNG

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Dem Bedarf entsprechend wird die Art der Nutzung von einer Fläche für Gemeinbedarf in ein allgemeines Wohngebiet geändert. In Anlehnung an das angrenzende WA-Gebiet werden die GRZ, GFZ und maximale Geschossigkeit übernommen. Im Bebauungsplanbereich kann als Folge der Festsetzung einer Baulinie zwischen den Gebäuden der Sophienstraße 8 und 10, die nach § 6 Abs. 4 der Landesbauordnung vorgeschriebene Tiefe der Abstandsfläche nicht eingehalten werden. Die Unterschreitung ist gerechtfertigt, um den städtebaulichen Charakter der Sophienstraße, der durch eine Villenbebauung mit Schwengelwich und einseitiger Grenzbebauung geprägt ist, zu erhalten. Aufgrund des zu erhaltenden Charakters der Villenbebauung, wurde im Bebauungsplan die abweichende Bauweise festgesetzt.

Das Grundstück Sophienstraße 10 wird aus der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, herausgenommen. Die Ausweisung bezieht sich auf die Errichtung von technischen Einrichtungen, wie Heizungs-, Entlüftungsanlagen sowie Tiefgaragen auf der Fläche für Gemeinbedarf. Sie sind so auszustatten, daß die benachbarten Grundstücke nicht durch Lärm oder Abgase unzumutbar belastigt werden. Die Festsetzung wird bei einer Änderung der Nutzung von einer Fläche für Gemeinbedarf zum allgemeinen Wohngebiet unnötig, da Tiefgaragen sowie Heizungs- oder Entlüftungsanlagen des Gesamtkomplexes der LVA sich nicht innerhalb der Fläche des Grundstückes Sophienstraße 10 befinden bzw. künftig auch nicht errichtet werden sollen.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Sophienstraße erschlossen. Die Haltestellen des ÖPNV sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

5.3 Stellplätze

Durch die baulichen Gegebenheiten werden auf dem Grundstück voraussichtlich bis zu zwei Wohneinheiten entstehen. Der erforderliche Stellplatzbedarf kann im Kellergeschoß des vorhandenen Gebäudes Sophienstraße 10 untergebracht werden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen sind verlegt.

6. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten.

7. ÜBERSICHTSPLAN

Lübeck, 18.07.1994
61 - Stadtplanungsamt
Mi/Ru



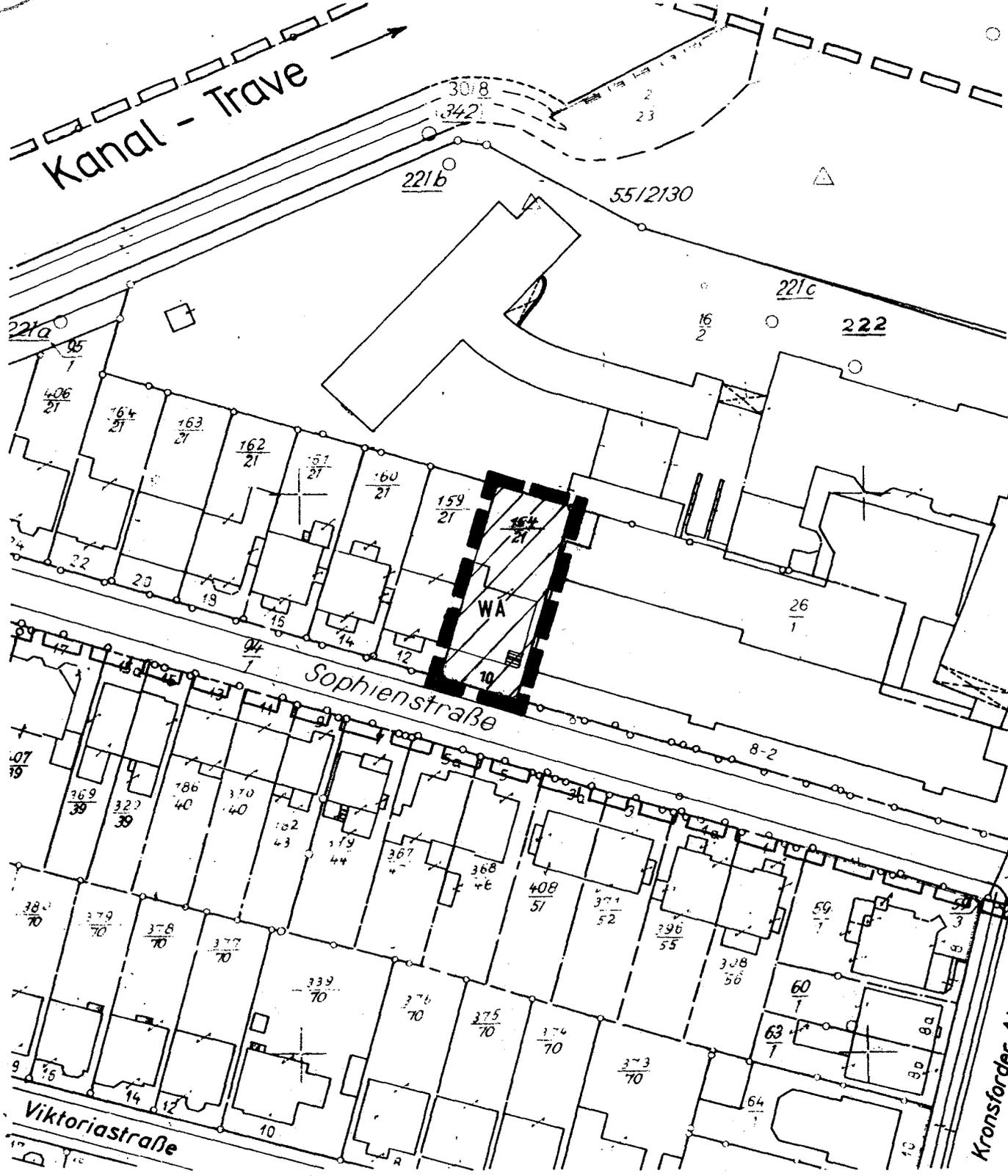
Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
In Vertretung Im Auftrag

Zahn
Dr. - Ing. Zahn

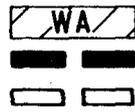
Bruckner
Bruckner



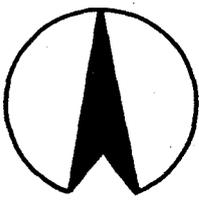
7. ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 02.41.01 SOPHIENSTRASSE (1. ÄNDERUNG)



Zeichenerklärung



- Allgemeine Wohngebiete
- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze des B-Planes 02.41.00



M.1:1000