



► **Nr. VO/2015/02671**  
**öffentlich**

**Lübeck, 04.05.2015**

## **Vorlage**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

## **Bebauungsplan 01.19.00 - Gründungsviertel - Erweiterter Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss (5.610)**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
20.05.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.06.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.19.00 - Gründungsviertel -, dessen Aufstellung der Bauausschuss am 16.12.2013 beschlossen hat, wird um das Grundstück Fischstraße 5-9 erweitert. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst somit den Bereich zwischen Alfstraße, westlicher Grenze des Grundstücks Alfstraße 5a, Fischstraße, westlicher Grenze des Grundstücks Fischstraße 3, nördlicher Grenze der Grundstücke Braunstraße 6 bis 12, westlicher Grenze des Grundstücks Braunstraße 12, Braunstraße, Einhäuschen Querstraße, Fischstraße und Gerade Querstraße gemäß beiliegendem Übersichtsplan (Anlage 1). Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt unverändert im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 01.19.00 - Gründungsviertel - sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

**Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Da im beschleunigten Verfahren keine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt wurde, sind die nachfolgend genannten Bereiche über den Auslegungsbeschluss informiert um Stellungnahme gebeten worden.

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Die Ergebnisse der Beteiligung werden bis zur Senatssitzung nachgereicht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:  
Begründung:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja  
Nein  
Kinder und Jugendliche werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO ist dabei nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Kap. 8 der Begründung.)  
Ja (Anlage 1)

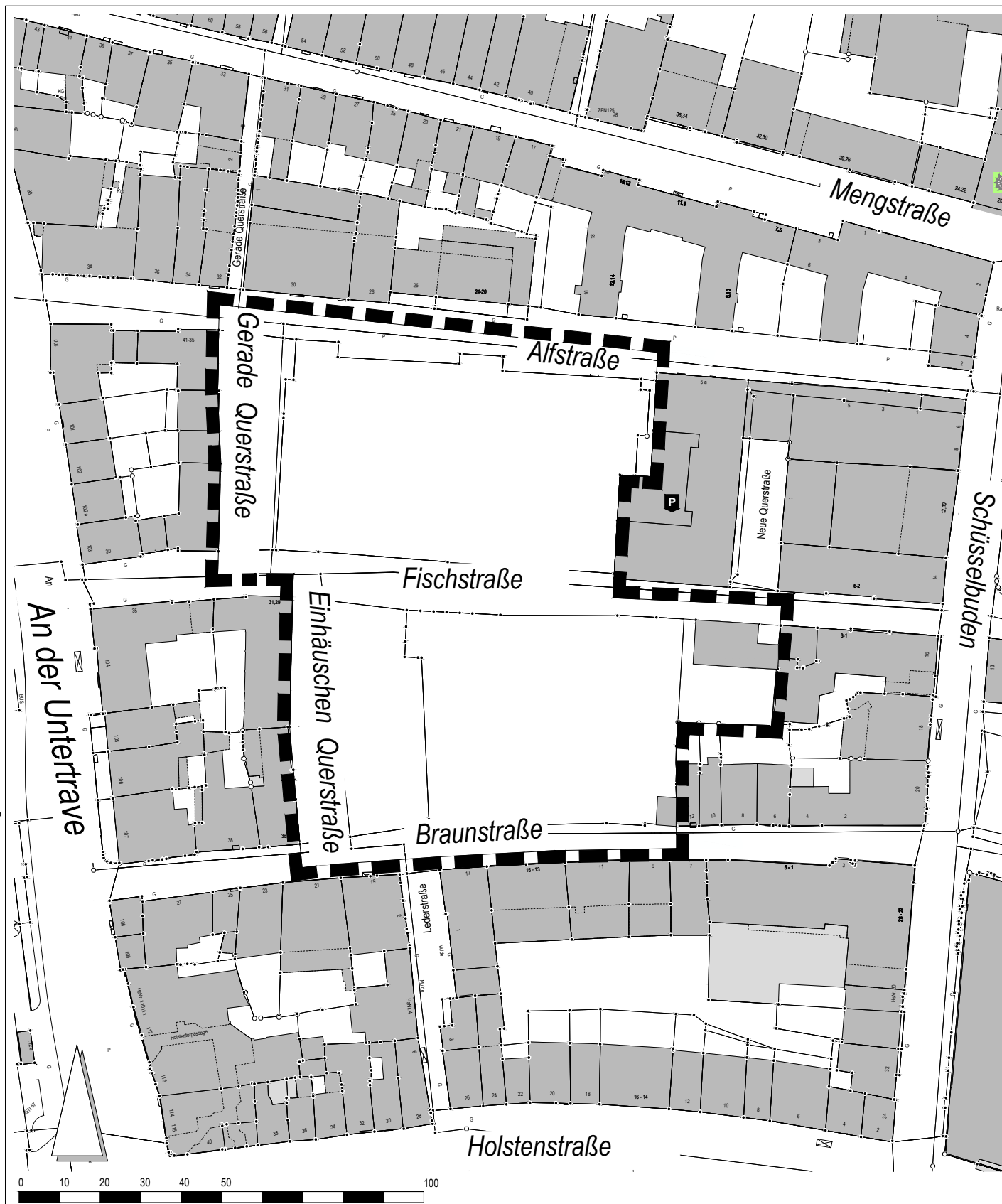
**Begründung:**

siehe Anlage 5

**Anlagen:**

- 1 Übersichtsplan zum erweiterten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01.19.00
- 2 Bebauungsplan 01.19.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 01.19.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM ERWEITERTEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
DES BEBAUUNGSPLANES 01.19.00 - GRÜNDUNGSVIERTEL

**█ █ █ █ █** ABGRENZUNG DES ERWEITERTEN GELTUNGSBEREICHS



# 01.19.00 - TEIL A - PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

### FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - siehe auch textliche Festsetzung 1.1 und 1.2

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)  
**III** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)  
 TH 10,5 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Höhenbezugspunkt  
 OK 7,0 Oberkante Dach in Metern über Höhenbezugspunkt

**Bauweise, über- und unterbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)  
**g** geschlossenen Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)  
 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)  
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
 TGa Umgrenzung von Flächen für eine Tiefgarage

**Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)  
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich  
 Mit Leitungsrechten (L 1/L 2) zu Gunsten eines Energieversorgers zu belastende Flächen - siehe auch textliche Festsetzung 6.1

**Sonstige Planzeichen**  
 50 - 55° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß  
 Höhenbezugspunkt in Metern über NHN  
 A B Bezugslinie für baugestalterische Festsetzung - siehe auch textliche Festsetzung 9.1  
 Bemaßung - Angaben in Meter  
 rechter Winkel  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**  
 in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen (Vorschlag) und voraussichtliche Bezeichnung der Grundstücke - Hausnummern  
 künftig entfallende Bebauung

**PLANGRUNDLAGE**  
 Flurgrenzen  
 Flurstücksnummern  
 Flurstücksgrenzen (vorhanden)  
 vorhandene Bebauung innerhalb / außerhalb des Geltungsbereiches

## SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 01.19.00 GRÜNDUNGSVIERTEL

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
 sowie zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
 Stand: 30. April 2015

Hansestadt LÜBECK  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
 Bereich 610 Stadtplanung | Bauordnung

ohne Maßstab

Datengrundlage: ALK, 08.2014 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem  
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
 Die Höhenangaben entstammen der DTKS Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

TEIL B - TEXT SIEHE ANLAGE 4

**Anlage 4****BEBAUUNGSPLAN 01.19.00****- Gründungsviertel -****TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Stand: 30.04.2015**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe oberhalb des 2. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige Nichtwohnnutzungen können oberhalb des 1. Vollgeschosses nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 1 Abs. 7 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage), bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.3 Abweichend von der als Höchstmaß oder zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, sofern es sich dabei

a) um ein Galerie- bzw. Zwischengeschoss handelt, dass in die Erdgeschosszone eingezogen ist und dessen Grundfläche höchstens die Hälfte der Grundfläche des Erdgeschosses überdeckt, oder

b) um ein Dachgeschoss handelt, das überwiegend im Dachraum liegt (d.h. der Dremmel muss niedriger sein als die halbe Raumhöhe).

(§ 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandsflächentiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)**

3.1 Auf den rückwärtigen Baufeldern (Seitenflügel) muss von beiden Seiten mindestens eingeschossig an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangebaut werden. Dabei

dürfen die Seitenflügel in ihrer Länge höchstens 2,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zurückbleiben.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.2 Ein Überschreiten der straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen kann für untergeordnete Bauteile wie Fensterlaibungen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 50 cm zugelassen werden. Dies gilt nicht für Gesimse und sonstige plastische Elemente zur Fassadengliederung, die regelmäßig um bis zu 20 cm vortreten dürfen.

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

- 3.2 Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen (einschließlich der Baugrenzen für Seitenflügel) durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Aufzugschächte, und Treppenträume ist unzulässig.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

- 3.4 Die erforderliche Tiefe der straßenseitigen Abstandsflächen beträgt 0,2 H.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

#### **4. Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Auf den Baugrundstücken, ausgenommen auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27, sind Stellplätze und Garagen einschließlich (ober- und unterirdische) Garagengeschosse und sonstige in die Bebauung integrierte Garagen unzulässig.

Auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage mit vollständig unterirdischen Garagengeschossen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.2 Überdachte Fahrradunterstände und Abstellschuppen sind auf den Baugrundstücken jeweils nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> zulässig.

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 Die Dachflächen der rückwärtigen Gebäudeteile (Seitenflügel) sind extensiv zu begrünen.

Bei der zulässigen Anlage von Dachterrassen auf eingeschossigen Gebäudeteilen ist ersatzweise für die entfallende Dachbegrünung ein heimischer Laubbaum im Hofbereich zu pflanzen. Die Dächer zweigeschossiger Gebäudeteile sind hingegen immer vollständig zu begrünen (Dachterrassen sind hier unzulässig).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Terrassen und Freisitzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 5.3 Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 30 cm zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Terrassen und Wege.  
(§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

## **6. Sicherung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 6.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Leitungsrechte (L1 und L2) sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers des auf dem künftigen Grundstück Fischstraße 23/27 geplanten Blockheizkraftwerkes zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst neben der Leitungsführung das Recht des Betreibers zur Betretung der betreffenden Grundstücksflächen und ggf. Keller zwecks Durchführung erforderlicher Inspektions-, Wartungs- und Erneuerungsarbeiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

## **II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**

### **7. Fassaden**

- 7.1 Straßenseitige Fassaden sind als Lochfassaden mit einem Öffnungsanteil (Flächenanteil für Tore, Türen und Fenster an der Gesamtfläche der Fassade) von weniger als 50 % auszubilden.
- 7.2 Straßenseitige Fassaden sind horizontal in drei Zonen zu gliedern: in eine Sockelzone, (Erdgeschoss, ggf. mit Zwischengeschoss) in eine Mittelzone (Ober- bzw. Normalgeschoss) und in eine Dachzone (Giebel-, Attika- oder Dachfläche). Die äußere Gliederung der Fassaden soll ihre Entsprechung in der inneren Gliederung des Gebäudes in Geschosse und Ebenen finden.
- 7.3 Die Sockelzone muss eine Höhe von mindestens 4,5 m aufweisen, gemessen über der Höhe des jeweils grundstücksbezogen festgesetzten Bezugspunktes.  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 30 cm über der Höhe des Bezugspunktes liegen. Die Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschosses muss mindestens 4,5 m über der Höhe des Bezugspunktes liegen. Auf bis zur Hälfte der Grundfläche des Erdgeschosses sind offene Galeriegeschosse wie auch geschlossene Zwischengeschosse zulässig (siehe auch 2.3 a)).  
Die Sätze 3 und 4 gelten nicht für die künftigen Grundstücke Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 sowie Fischstraße 7-9.
- 7.4 Straßenseitige Fassaden sind in Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder geschlammtem Mauerwerk auszuführen. Ausnahmsweise können in der Sockelzone auch Sichtbeton oder Naturstein zugelassen werden. Gemusterte und grob strukturierte Putze, wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze sind unzulässig. Für unverputzte bzw. nicht geschlemmte Mauerwerke sind Mauerziegel roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Geputzte und geschlammte Mauerwerke sind in heller, lichter Farbgebung bevorzugt aus dem weiß-, grau- und erdfarbenem Farbspektrum auszuführen. Glänzende sowie reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.

- 7.5 In straßenseitigen Fassaden müssen Fenster, Türen und Tore ein stehendes Format aufweisen, d.h. die Höhe der Öffnung muss mindestens das 1,2-fache der Öffnungsbreite betragen. Innerhalb der Sockelzone und der Mittelzone (nicht in der Dachzone) sollen die Öffnungen dabei jeweils auf eine oder mehrere vertikale Achsen bezogen sein; geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Fenster dürfen um nicht mehr als 50 cm hinter die jeweilige Wandfläche treten. Ein Vortreten vor die jeweilige Wandfläche kann nur für einzelne Fensterlaibungen und nur um bis zu 50 cm zugelassen werden. Fensterrahmen und Türen sind in Holz oder Metall auszuführen. Verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind unzulässig

## 8. Dächer

- 8.1 An der Braunstraße, an der Fischstraße und an der Alfstraße sind die Dächer der straßenseitigen Gebäude als Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Straße auszubilden (giebelständige Ausrichtung). Auf den Dachflächen sind Gauben und Einschnitte unzulässig.

Abweichend können im Einzelfall auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer ausgebildet werden, sofern die festgesetzten Dachneigungen eingehalten werden und straßenseitig ein Blendgiebel, ein Zwerchhaus oder eine Attika ausgebildet wird.

- 8.2 An der Einhäuschen Querstraße und an der Geraden Querstraße sind die Dächer als Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Straße auszubilden (traufständige Ausrichtung). Gauben sind hier bis zu einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig; dabei sind Abstände von mindestens 1,5 m zueinander wie zu den seitlichen Dachabschlüssen einzuhalten. Gleiches gilt für bis zu 4,0 m breite Zwerchhäuser, die nur an der Geraden Querstraße zulässig sind. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 8.3 Auf den Dachflächen der Hauptgebäude (straßenseitige Gebäude und Seitenflügel) sind Solaranlagen und andere technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen unzulässig. Auf Nebenanlagen können Solaranlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie flach auf der Dachfläche aufliegen.

- 8.4 Dachflächenfenster müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den straßenseitigen Giebeln sowie von mindestens 1,5 m zu den hofseitigen Giebeln und den seitlichen Giebelwänden einhalten. Zu den Traufen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Der Anteil der durch Dachfenster insgesamt abgedeckten Dachfläche darf 20 Prozent der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.

- 8.5 Die Dachflächen der straßenseitigen Gebäude sind mit einer geschuppten Deckung (z.B. aus Hohlpfannen) mit roten, nichtglänzenden Ziegeln zu versehen.

## 9. Einfriedungen

- 9.1 Auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D sind als Einfriedungen nur 1,8 – 2,2 m hohe Mauern zulässig.

- 9.2 Die Einfriedungen der seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen die Mauern auf den rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht überragen. Die Ausbildung von Mauern oder von Hecken aus heimischen Laubgehölzen wird empfohlen.

### **III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN**

#### **10. Verhältnis zur Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt**

- 10.1 Gemäß § 2 Abs. 4 der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom 4. Februar 1982 gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung nur insoweit, als sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Gleiches gilt für örtliche Bauvorschriften (Gestaltungs- oder Werbesatzungen), die die vorgenannte nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ersetzen.

### **IV. HINWEISE**

- A Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom 28.02.1979. Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB bedarf im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung (außer dem Rückbau, der Änderung und der Nutzungsänderung) auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

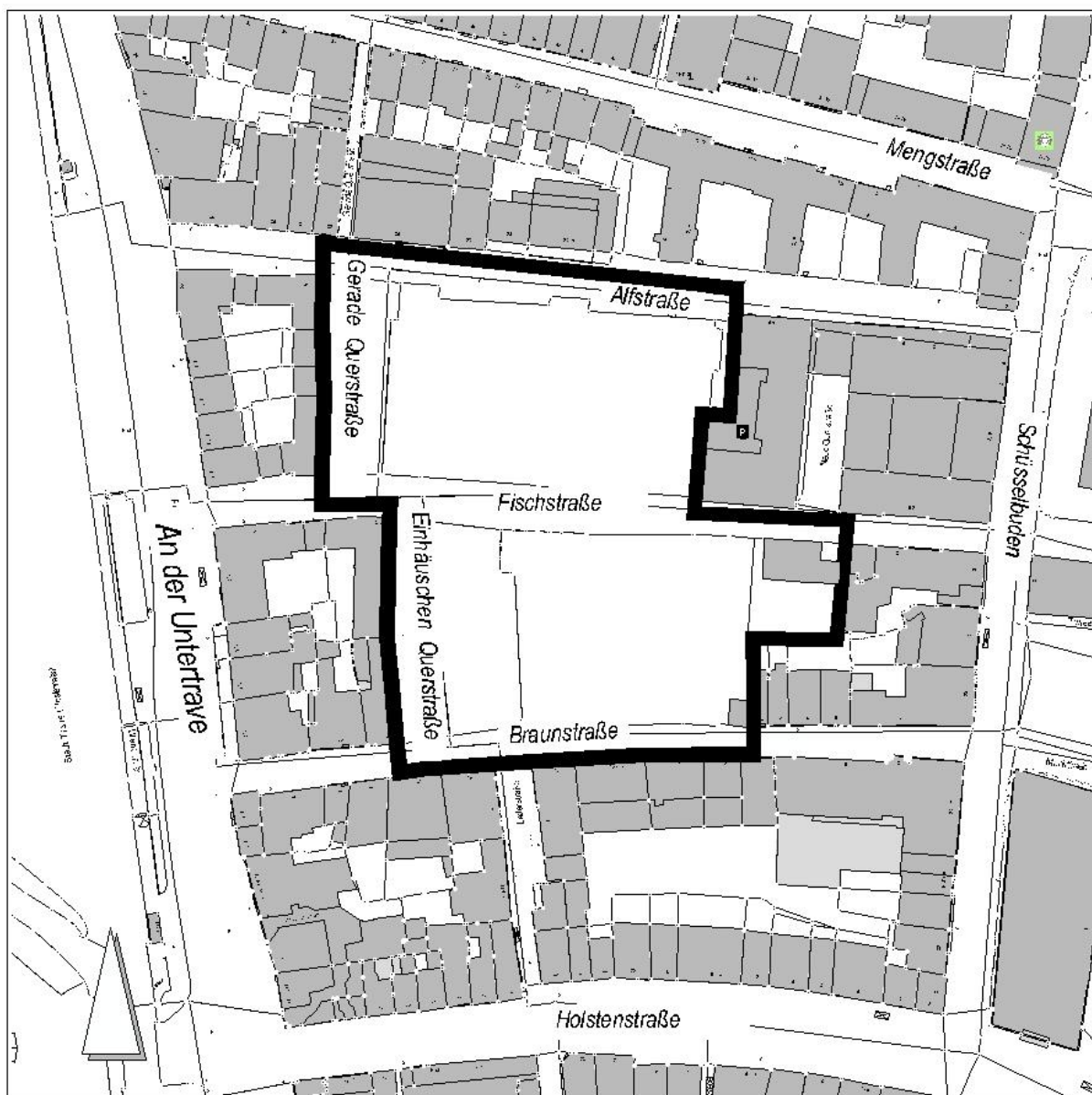
**Begründung**

zum

**Bebauungsplan 01.19.00  
- Gründungsviertel -**

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 30.04.2015



**Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Erschließung	5
2.3	Natur und Umwelt	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Bisheriges Bau- und Planungsrecht	7
2.6	Denkmalschutz	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	8
4.	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.	Inhalt der Planung, Begründung und Abwägung der Festsetzungen	10
5.1	Flächenbilanz	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Erschließung	16
5.5	Grünfestsetzungen	18
5.6	Gestaltungsregelungen	18
5.7	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	21
5.8	Hinweise	21
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
6.1	Auswirkungen auf den Stadtraum und auf das Ortsbild	21
6.2	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	22
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	22
6.4	Auswirkungen auf umliegende Nutzungen	22
6.5	Auswirkungen auf die Umwelt	23
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	23
8.	Finanzielle Auswirkungen	24
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	25

**Plananhang:**

Anhang 1: Rahmenplan Gründungsviertel

Anhang 2: Ansichten Braunstraße und Fischstraße Süd

Anhang 3: Ansichten Alfstraße und Fischstraße Nord

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil der Lübecker Altstadt im Gebiet zwischen Marienkirche und der Untertrave. Es umfasst die beiderseits der Fischstraße gelegenen vormaligen Schulgrundstücke der Hanseschule und der Dorothea-Schlözer-Schule (Zweigstelle), das Grundstück Fischstraße 5-9 (Vorwerker Diakonie) sowie die angrenzenden Straßen. Das Plangebiet liegt in einem der frühest bebauten Bereichen der Lübecker Altstadt (daher auch die Bezeichnung als Gründungsviertel).

Begrenzt wird das ca. 1,3 ha große Plangebiet

- im Norden durch die Alfstraße,
- im Osten durch die Baugrundstücke Alfstraße 5a, Fischstraße 1-3 und Braunstraße 12,
- im Süden durch die Braunstraße sowie
- im Westen durch die Einhäuschen Querstraße und die Gerade Querstraße bzw. die westlich daran angrenzenden Baugrundstücke.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen: Teile des Flurstücks 34/2 aus Flur 69, Teile des Flurstück 29/1 aus Flur 70, die Flurstücke 4/7 und 17/2 sowie Teile des Flurstücks 15/2 aus Flur 72, die Flurstücke 5/6, 10/6, 12/2, 13/4 und 33/4 sowie Teile der Flurstücke 30/3 und 32/2 aus Flur 73, die Flurstücke 11/3, 31/9 und 36/9 sowie Teile der Flurstücke 36/4 und 38/7 aus Flur 78, das Flurstück 8/10 sowie Teile der Flurstücke 20/8 und 20/10 aus Flur 79, Teile des Flurstücks 19/1 aus Flur 80 sowie Teile des Flurstücks 33/3 aus Flur 81 (jeweils der Gemarkung Innere Stadt).

#### Erweiterung des Geltungsbereichs zur öffentlichen Auslegung

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans 01.19.00 vor der öffentlichen Auslegung um das Grundstück Fischstraße 5-9 erweitert, das unmittelbar an das ehemalige Schulgrundstück der Dorothea-Schlözer-Schule angrenzt. Die Einbeziehung des Grundstücks ist insofern sinnvoll, weil das bisher nur mit einem zweigeschossigen 60er-Jahre-Gebäude bebaute und durch die Vorwerker Diakonie genutzte Grundstück neu bebaut werden soll. Hier bietet sich somit die Chance, die Neubebauung dieses Grundstückes in die angestrebte kritische Rekonstruktion des Gründungsviertels auf historischen Parzellen zu integrieren. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 01.19.00 wird vor diesem Hintergrund auch deshalb für erforderlich erachtet, weil es ansonsten nicht begründbar wäre, wieso die bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Vorgaben, die künftig für die Bebauung der neuen Grundstücke im Gründungsviertel gelten sollen, nicht auch für das unmittelbar angrenzende und ebenfalls zur Bebauung anstehende Grundstück Fischstraße 5-9 zur Anwendung kommen sollen.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Auslagerung von zwei Berufsschulen aus der Lübecker Innenstadt gemäß Berufsschul-Entwicklungsplan der Hansestadt Lübeck und die damit verbundene angemessene Nachnutzung der freigeräumten Grundstücke beiderseits der Fischstraße im städtebaulichen Kontext des Gründungsviertels. Die Verlagerung der Hanseschule sowie der Zweigstelle der Dorothea-Schlözer-Schule bietet die Möglichkeit, den betreffenden Bereich zwischen Alf- und Braunstraße im Sinne einer kritischen Rekonstruktion der historischen Bebauungsstruktur neu zu ordnen und im Hinblick auf ein zukunftsweisendes Wohnen und Arbeiten in der Altstadt zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die städtebaulichen Ziele, die mit der Neuordnung und Entwicklung des Plangebietes im Sinne der kritischen Rekonstruktion verfolgt werden (siehe 4.), nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht durchgesetzt werden können bzw. die Berücksichtigung dieser Ziele bei Bauvorhaben ohne den aufzustellenden Bebauungsplan nicht gewährleistet ist.

Darüber hinaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für die Entwicklung solcher Verkehrsflächen erforderlich, die künftig als Teile der Bauflächen einer Neubebauung zugeführt werden sollen. Betroffen hiervon sind insbesondere Teile der Einhäuschen Querstraße und der Geraden Querstraße, die verschmälert werden sollen, aber auch Teilflächen der Braun-, Fisch- und Alfstraße, in denen im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung die historischen Fluchten wieder hergestellt werden sollen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Ursprünglich mittelalterliches Kaufmannsviertel

Die Hansestadt Lübeck wurde 1143 von Graf Adolf II. als erste deutsche Siedlung an der Ostseeküste gegründet. Auf der westlichen Seite des Altstadthügels entstand zwischen dem Fernhandelshafen an der Trave und der Marienkirche als erstes Stadtquartier das Kaufmannsviertel. Bereits im dritten Viertel des 12. Jahrhunderts war es fast vollständig mit auf schmaler Parzelle giebelständig an der Straße stehenden Kaufmannshäusern bebaut.

Die Vorderhäuser mit steilem Satteldach prägten den Straßenraum. Sie dienten vorwiegend der Lagerung von Handelswaren. Gewohnt wurde meistens in einem schmalen langgestreckten zweigeschossigen Seitenflügel. Gerätschaften und Tiere waren im Hinterhaus, das an der rückwärtigen Grundstücksgrenze stand, untergebracht. Archäologische Befunde belegen, dass fast alle Grundstücksgrenzen seit dem Ende des 12. Jahrhunderts bis in das 20. Jahrhundert hinein unverändert blieben.

#### Grundlegende Überformung durch Schulneubauten der Nachkriegszeit

Bei der Bombardierung Lübecks 1942, der etwa ein Viertel der Lübecker Altstadt zum Opfer fiel, wurde auch das Kaufmannsviertel fast vollständig zerstört. In den 50er-Jahren des 20. Jahrhunderts wurden auf dem Areal des ehemaligen Kaufmannsviertels zwei berufsbildende Schulen (Kaufmännische Berufsschule und Handelsschule) errichtet und die ehemalige Krumme Querstraße nach Westen verlagert, begradigt und in Gerade Querstraße umbenannt. Die Einhäuschen Querstraße wurde verbreitert, ein Parkplatz angelegt und die Neue Querstraße zwischen Fischstraße und Alfstraße gebaut. Diese Maßnahmen entsprachen der Wiederaufbauplanung des Stadtbaudirektors Hans Pieper, die eine Abkehr von der historischen Parzellenstruktur und Hinwendung zu einer aufgelockerten Stadt thematisierte. Dieser vollständige Bruch mit der historischen Lübecker Stadtstruktur stellt sich heute als Störfaktor im Altstadtgefüge dar.

#### Derzeitige Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das zwischen Fisch- und Braunstraße gelegene ehemalige Schulgrundstück, das zuletzt von einer Zweigstelle der Dorothea-Schlözer-Schule genutzt wurde, wurde 2010 beräumt. Anschließend sind auf dem Gelände umfassende archäologische Grabungen durchgeführt worden, die im Juli 2013 abgeschlossen wurden.

Die Gebäude der nördlich angrenzenden Hanseschule werden seit Ende März 2013 nicht mehr zu Schulzwecken genutzt. Nach dem Abriss wurden auch im Bereich zwischen Alf- und Fischstraße archäologische Grabungen durchgeführt werden, die im Sommer 2014 abgeschlossen wurden.<sup>1</sup>

Das in den Geltungsbereich einbezogene Grundstück Fischstraße 5-9 ist bisher mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, das zu beiden Nachbargrundstücken Grenzabstände einhält und somit nicht östlich benachbarte fünfgeschossige Grenzbebauung anschließt.

Aufgrund der kriegsbedingt starken Zerstörung des ehemaligen Kaufmannsviertels ist auch die Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes sehr heterogen. An den Stellen, an denen die historische Bausubstanz der Kaufmannshäuser noch erhalten ist, bestimmen die giebelständig zur Straße hin ausgerichteten Häuser mit ihren überwiegend hohen Fassaden das Erscheinungsbild der jeweiligen Straßen (z.B. Braunstraße 6-12 und 19-27). Der für die mittelalterliche Bebauungsstruktur charakteristischen giebelständigen Gebäudeausrichtung steht die regelmäßig traufständige Ausrichtung der Nachkriegsbebauung gegenüber. Während die Nachkriegsbauten auf der Südseite der Braunstraße (7-17) sowie auf der Westseite der Geraden und der Einhäuschen Querstraße noch geschlossene Blockränder ausbilden, wird die Blockstruktur im nordöstlichen Teil der Alfstraße durch die hier kammartig an die Straße herangeführten Kopfbauten mit dazwischenliegenden Höfen nahezu vollständig aufgelöst. Auch der am nordöstlichen Rand des Plangebietes gelegene Neubau eines Studentenwohnheimes an der Neuen Querstraße lässt ein Anknüpfen an die Kleinteiligkeit der historischen Straßenansichten vermissen.

## 2.2 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird heute über Alf-, Fisch- und Braunstraße erschlossen, die als sogenannte Rippenstraßen den Marktbereich (Schüsselbuden) mit dem westlichen Altstadtrand (An der Untertrave) verbinden. Am westlichen Rand des Plangebietes fungieren Gerade Querstraße und Einhäuschen Querstraße als Querverbindungen zwischen Alf-, Fisch- und Braunstraße.

### ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen an den Straßen Schüsselbuden und An der Untertrave sowie am Kohlmarkt/Wahmstraße und an der Sandstraße, die von zahlreichen Buslinien angefahren werden, ist das Gebiet hervorragend an den ÖPNV angebunden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht den Standards des aktuellen Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

### Ver- und Entsorgung

In der Braun-, Fisch- und Alfstraße, in der Geraden und Einhäuschen Querstraße sowie in der Lederstraße stellen die Entsorgungsbetriebe die bisherige Mischkanalisation auf Trennkana­lisation um. Im gleichen Zuge wurden bzw. werden in Vorbereitung der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern auch die Strom-, Gas- und Trinkwasserleitungen in den Straßen bzw. Gehwegen erneuert und ggf. umverlegt. Die Leitungsarbeiten werden voraussichtlich Ende 2017 (zuletzt in der Fischstraße) abgeschlossen sein.

---

<sup>1</sup> Die archäologischen Grabungen sind dabei eine wesentliche bedingende Voraussetzung für die geplante städtebauliche Neubebauung. Sie konnten ab 2010 durchgeführt werden, da die Hansestadt Lübeck aus dem Förderprogramm für nationale UNESCO-Welterbestätten 2009 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung rd. 9,0 Mio. Euro erhalten hat.

## 2.3 Natur und Umwelt

### Topographie und Hochwasserschutz

Die vom zentralen Rücken zu den Rändern der Altstadtinsel hin abfallende Topographie ist auch an den Höhenverläufen der Rippenstraßen ablesbar. So fällt das Plangebiet mit Höhen zwischen 9,5 und 10,5 m über NHN am östlichen Rand auf ein Höhenniveau von 5,5 bis 6,5 m über NHN am westlichen Rand ab. Dabei ist die Höhendifferenz im Norden des Plangebietes (rd. 3,0 m in der Alfstraße) deutlich geringer als im südlichen Teil (rd. 5,0 m in der Braunstraße), wobei das Gefälle der Straßen jeweils von Ost nach West leicht zunimmt.

Aufgrund der Höhenlage von durchgängig mehr als 5,0 m über NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziell überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen sind.

### Bodenverunreinigungen (Altlastenverdacht)

Das historische Grundstück Braunstraße 34 in Lübeck wurde im Rahmen einer Ersterfassung aufgrund der früheren Nutzung durch ein Elektrizitätswerk und einer Maschinenbaufabrik mit Tankstelle als Altstandort mit Altlastenverdacht eingestuft. In einer sich anschließenden orientierenden Erkundung (Phase 2a) wurden deutlich erhöhte Bodenschadstoffe durch PAK, KW und Schwermetalle festgestellt, die einen Verdacht auf eine Grundwassergefährdung begründeten. Aus diesem Grund wurde am 13.10.2014 eine Detailerkundung durchgeführt, um die Bodenschadstoffe näher einzugrenzen und den Schadstoffpfad Boden-Grundwasser detailliert zu untersuchen.

Aus der Detailuntersuchung kann keine Grundwassergefährdung abgeleitet werden. Es ergibt sich demnach auch kein weiterer Handlungsbedarf. Betreffend den Wirkungspfad Boden - Mensch verbleibt die Bewertung aus der orientierenden Erkundung: dieser Wirkungspfad ist aufgrund der vollständigen Versiegelung des Grundstücks nicht bewertungsrelevant. Im Falle einer zukünftigen Entsiegelung des Grundstücks ist dieser Wirkungspfad erneut zu bewerten. Die hier vorliegenden Daten ergeben jedoch auch für diese Fallkonstellation keinen Anhalt für eine Prüfwertüberschreitung nach BBodSchV.

Nach grober Einschätzung des Gutachters ist der bei möglichen Erdarbeiten anfallende Bodenaushub (Boden-Bauschutt-Gemisch) im Hinblick auf seine Verwertung bzw. Entsorgung aufgrund erhöhter Gehalte an Kohlenwasserstoffen, PAK, Arsen und einigen Schwermetallen in die Zuordnungswerte Z0 bis >Z2 der LAGA M20 (Bauschutt) einzustufen, zum größeren Anteil >Z2.

### Natur und Landschaft

Der auf den Schulhöfen teilweise vorhandene Baumbestand wurde im Zuge der Abrissmaßnahmen zur Vorbereitung der archäologischen Grabungen beseitigt. Gleiches gilt für die auf der Ostseite der Geraden und der Einhäuschen Querstraße vorhandenen Baumreihen.

Da die Baublöcke auf Lübecker Altstadtinsel nahezu vollständig anthropogen überformt sind, ist ein natürliches Landschaftsbild mit Ausnahme der Topographie im Plangebiet nicht mehr ablesbar.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Grundstücks Fischstraße 5-9 befinden sich sämtliche Grundstücks- und Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

## **2.5 Bisheriges Bau- und Planungsrecht**

### Unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Für das Plangebiet gelten bisher keine qualifizierten Bebauungspläne. Aufgrund der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (hier die Lübecker Altstadt) und die vollständige Beräumung der Schulgrundstücke noch nicht allzu lange zurückliegt (sodass noch nicht von einem neuen Außenbereich im Innenbereich auszugehen ist) ist § 34 BauGB derzeit noch Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben.

### Gestaltungssatzung

Für das gesamte Altstadtgebiet gilt die Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom 04.02.1982. Die Bauverwaltung arbeitet gegenwärtig an einer neuen Gestaltungssatzung für die Lübecker Altstadt, die die bisher geltende mittelfristig ersetzen soll.

### Städtebauliche Erhaltungssatzung

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der seit 1979 für die Innenstadt geltenden städtebaulichen Erhaltungssatzung, deren Anwendung sich gemäß § 172 BauGB nicht auf die Beurteilung von Abriss- und Umbaumaßnahmen beschränkt, sondern die auch die Errichtung neuer Gebäude und deren Einfügen in die erhaltenswerte städtebauliche Eigenart der Altstadt einschließt.

## **2.6 Denkmalschutz**

### UNESCO-Welterbe

Aufgrund der starken Kriegszerstörung und der dominanten Nachkriegsbebauung gehört das Plangebiet zu den wenigen Teilen der Altstadtinsel, die nicht unmittelbar zum UNESCO-Welterbereich „Lübecker Altstadt“ zählen. Unbenommen dessen sowie aufgrund der Lage in der sogenannten Pufferzone zum Welterbereich sind die aus dem historischen Stadtgrundriss und der Stadtsilhouette erwachsenden Anforderungen für die Neubebauung des Plangebietes von besonderer Bedeutung.

### Eingetragene Kulturdenkmale

Die im Südosten unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Wohngebäude Braunstraße 6, 8, 10 und 12 sind eingetragene Kulturdenkmale. Gleiches gilt im Südwesten für die angrenzenden Gebäude Braunstraße 19, 23 und 27 sowie im Nordwesten für die angrenzenden Gebäude Alfstraße 32, 36 und 38.

### Bodendenkmalschutz

Das Gründungsviertel liegt im Grabungsschutzgebiet „Innere Stadt“ der Hansestadt Lübeck. Die auf dieser Fläche liegenden Kulturdenkmale wurden wegen ihres geschichtlichen und wissenschaftlichen Wertes als „Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung“ in das Buch der Bodendenkmale eingetragen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Dem entspricht auch die Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Lübeck gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP).

Die Entwicklung der aufgegebenen Schulstandorte als innerstädtisches Wohnquartier steht im Einklang mit dem landesplanerischen Ziel der vorrangigen Innenentwicklung der Städte.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet entsprechend den hier zuvor ausgeübten Schulnutzungen als Flächen für den Gemeinbedarf dar. Die Gemeinbedarfsflächendarstellung erstreckt sich dabei südlich der Alfstraße sowie beiderseits der Fischstraße bis zur Marienkirche. Während die Flächen nördlich der Alfstraße als Wohnbaufläche dargestellt sind, weist der FNP die übrigen an das Plangebiet angrenzenden Flächen sämtlich als gemischte Bauflächen aus.

Für die angestrebte Entwicklung des Plangebietes als innerstädtisches Wohnquartier wird der FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.19.00 nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden.

#### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept formuliert für die Lübecker Altstadt unter anderem den Ausbau des Wohnangebotes als Entwicklungsziel. Als Beweggründe hierfür werden dabei der Grundsatz der Innenentwicklung (siehe auch 3.1), das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“, der Erhalt und die Stärkung des UNESCO-Welterbes Lübecker Altstadt sowie das Thema „Stadtreparatur“ benannt. Durch die Neuordnung des Gründungsviertels soll vor allem neuer Wohnraum in der Innenstadt geschaffen und die durch die großmaßstäblichen Berufsschulgebäude gestörte historische Stadtstruktur wiederhergestellt werden.

#### **3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept**

Die Lübecker Innenstadt ist zentraler Versorgungsbereich von überregionaler Bedeutung. Das im Februar 2011 beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept) weist die Altstadtinsel dementsprechend als Hauptzentrum aus. Das für die Versorgungsfunktion maßgebliche „Hauptgeschäftszentrum“, umfasst dabei im Wesentlichen die sogenannten „Rückgratstraßen“ Große Burgstraße, Breite Straße, Königstraße und Mühlenstraße), die Haupteerschließungsstraßen Holstenstraße, Kohlmarkt, Wahnstraße und Beckergrube sowie die „Rippenstraßen“ mit einem hohem Ladenbesatz in der östlichen Altstadt (Hüx-, Fleischhauer- und Glockengießerstraße).

Das Gründungsviertel liegt somit außerhalb des Hauptgeschäftszentrums in einem sogenannten funktionalen Ergänzungsbereich. Dementsprechend sind für das Plangebiet im Sinne einer lebhaften Nutzungsmischung in den Erdgeschosszonen der Wohnhäuser eingestreute Ladennutzungen anzustreben. Durchgängige Ladennutzungen oder gar großflächige Einzelhandelsbetriebe sind hingegen mit der vorrangigen Wohnnutzung nicht vereinbar.

#### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Grundlage der Bebauungsplanung für das Gründungsviertel sind im Wesentlichen die unter den folgenden Schlagworten zusammengefassten Ziele und Planungsgrundsätze:

- historische Altstadt als Vorbild,
- Wohnquartier mit eigener Identität,
- Einzelgrundstücke,
- Parzelle als Leitmotiv,
- Aufnahme der historischen Baufluchten,
- unterschiedliche Gebäudetypen,
- zeitgemäße Architektur,
- städtisches Leben mit gemischten Nutzungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.19.00 sollen vor allem die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Plangebietes als innerstädtisches Wohngebiet planungsrechtlich festgelegt werden. Grundlage der Planung ist dabei der in der Öffentlichkeit und in den politischen Gremien bereits vorgestellte und diskutierte und mit der Fachöffentlichkeit (Welterbe- und Gestaltungsbeirat, Expertenrunde zum Gründungsviertel) in seinen Grundzügen abgestimmte **Rahmenplan Gründungsviertel** in der aktuellen Fassung (**siehe Pläne im Anhang** der Begründung).

Angestrebt wird dabei eine städtebauliche Neuordnung im Sinne der sogenannten kritischen Rekonstruktion. Ziel ist dabei nicht die Rekonstruktion historischer Gebäude bzw. eines historischen Baubestandes, sondern vielmehr die Wiederherstellung des historischen Stadtgefüges der Lübecker Altstadt in seiner Grundstruktur auf der Grundlage einer kleinteiligen Parzellenstruktur.

Wo die Rekonstruktion historischer Straßenfluchten und Parzellenbreiten unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse unmittelbar umsetzbar ist, soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schaffen. Dies ist in der Braunstraße, in der Fischstraße und in der Alfstraße weitestgehend der Fall. Eine Wiederherstellung der historischen Verläufe der Krumpfen Querstraße und der vormaligen Geraden Querstraße (heute Einhäuschen Querstraße) kommt hingegen vor allem deshalb nicht in Betracht, weil die Eigentumsverhältnisse und die vorhandene Bebauung auf der jeweiligen Westseite der heutigen Geraden Querstraße und der Einhäuschen Querstraße auch mittelfristig eine Wiederherstellung der historischen Fluchten zu beiden Seiten der Querstraßen ausschließen bzw. realistischerweise nicht erwarten lassen. Der Herstellung schmaler Querstraßen unter Berücksichtigung der vorhandenen westlichen Baufluchten, die jeweils mit einer deutlichen Verschmälerung der bisherigen Verkehrsflächen verbunden ist, wird im Sinne der kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses vor allem auch deshalb Vorrang eingeräumt, weil eine angestrebte originalgetreuen Wiederherstellung der historischen Querstraßenfluchten auf absehbare Zeit - wenn nicht gar dauerhaft – breite(re) Querstraßen als (vermeintliche) Zwischenzustände schaffen würde, die sich städtebaulich an dieser Stelle in keiner Weise in die Grundstruktur der Lübecker Altstadt einfügen und für nachfolgende Jahrzehnte ein städtebaulich unbefriedigendes Provisorium schaffen würden. Der historische Grenzverlauf der Krumpfen Querstraße wird durch den Grundstückszuschnitt erkennbar.

Nutzungsstrukturell steht die Entwicklung als Wohnquartier mit einer breiten Palette unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen im Vordergrund der städtebaulichen Neuordnung

des Gründungsviertels. Die Bandbreite soll dabei vom Einfamilienhauswohnen (ggf. mit Einliegerwohnung oder -büro) bis hin zum Mehrfamilienhauswohnen (in Eigentums- oder Mietwohnungen über eine oder mehrere Etagen) reichen. Eine Belebung der Erdgeschosszonen kann mit einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen durch einzelne Läden, Handwerksbetriebe oder Büros für freie Berufe, aber auch durch Wohnnutzungen erfolgen.

Durch die Orientierung an der historischen Parzellierung, die bis zur Zerstörung dieses Quartiers im 2. Weltkrieg Bestand hatte, werden für die Neubebauung unterschiedliche Grundstücksbreiten vorgegeben, wie sie den mittelalterlichen Stadtgrundriss der Lübecker Altstadt auch an anderen Stellen prägen. Die giebelständig zur Straße hin orientierten Haupthäuser sollen in ihrer Geschossigkeit und Dachausbildung/Dachneigung die Kubatur der historischen Vorgängerbebauung aufnehmen. Hierdurch ergeben sich in den Straßenräumen ein Wechselspiel unterschiedlicher Bebauungshöhen und Proportionen sowie eine belebte Dachlandschaft. Das Bebauungsspektrum reicht dabei von zweigeschossigen Haupthäusern mit teils steilen Dächern (2 Vollschosse plus 2 Nichtvollgeschosse im Dachraum) bis hin zu Viergeschossern (i.d.R. mit flach geneigten Dächern). Auf den breiteren Baugrundstücken (> 6,5 m) sollen im Anschluss an die höheren Haupthäuser maximal zweigeschossige Seitenflügel als Grenzbebauung ermöglicht werden. Zur Sicherung nutzbarer Freiflächen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen dürfen die Seitenflügel jedoch nicht bis an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichen (jeweils 5,0 m Mindestabstand). Im Vergleich zur historischen Bebauung wird insgesamt eine geringere Bebauungsdichte angestrebt, die im Mittel bei rund 0,65 liegt.

#### Umgestaltung der Straßen

Derzeit sind die Straßen im Bereich des Gründungsviertels in einem mäßigen bis schlechten Zustand, der sich durch die 2014 bis 2016 in den „Rippenstraßen“ durchzuführenden Leitungs- und Kanalarbeiten (Einführung Trennsystem) sowie im Zuge der Neubebauung der Baugrundstücke im Gründungsviertel weiter verschlechtern wird. Durch die neuen Hausanschlüsse werden auch in den Gehwegbereichen viele Aufbrüche erforderlich. Durch die Hochbaumaßnahmen wird der Straßenraum zusätzlich beansprucht. Im Zuge der Quartiersaufwertung ist auch die Aufwertung und Umgestaltung der Quartiersstraßen zu verkehrsberuhigten Bereichen geplant. Der Umbau soll dabei in drei Abschnitten über die Jahre 2019 (Braunstraße, Einhäuschen Querstraße und Lederstraße), 2020 (Alfstraße) sowie 2021 (Fischstraße, Gerade und Neue Querstraße) erfolgen.

## **5. Inhalt der Planung, Begründung und Abwägung der Festsetzungen**

### **5.1 Flächenbilanz**

Durch den Bebauungsplan 01.19.00 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von (Wohn-)Baugrundstücken auf bisherigen Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen geschaffen. Insgesamt entstehen zusätzlich rd. 9.900 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen.

Bebauungsplangebiet insgesamt	13.452 m <sup>2</sup>	
	<b>vorher</b>	<b>nachher</b>
Gemeinbedarfsfläche / Schulgrundstücke	7.674 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet / Baugrundstücke	595 m <sup>2</sup>	10.509 m <sup>2</sup>
öffentliche (Straßen-)Verkehrsflächen	5.183 m <sup>2</sup>	2.943 m <sup>2</sup>

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung von Nichtwohnnutzungen

Entsprechend der angestrebten Entwicklung als Wohnquartier setzt der Bebauungsplan sämtliche künftigen Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ansonsten ausnahmsweise zulassungsfähigen, hier aber aufgrund der Lage in der Altstadt unverträglichen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden für das Plangebiet ausdrücklich ausgeschlossen. Gleiches gilt für Anlagen für Verwaltungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, die aufgrund ihres regelmäßig großen Flächenbedarfs nicht mit dem angestrebten Quartierscharakter vereinbar sind. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen hingegen im Sinne der Belebung und Durchmischung des Wohnquartiers ausnahmsweise zulässig bleiben; dabei soll von der Ausnahmeregelung für Beherbergungsbetriebe nur im Einzelfall und vor allem nur für kleine Betriebe Gebrauch gemacht werden.

Zur Sicherung des Wohngebietscharakters sollen die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO im WA regelmäßig zulässigen Nichtwohnnutzungen (Läden, Gastronomie, nicht störendes Handwerk, Einrichtungen für soziale Zwecke etc.) auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben. Gleiches gilt im Grunde auch für die Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten (wie z.B. Arztpraxen oder Ing.-Büros), wobei hier ggf. auch das erste Obergeschoss für diese Nutzungen in Anspruch genommen werden kann. Im Einzelfall sollen Räume für freie Berufe auch in den darüber liegenden Geschossen zugelassen werden können, z.B. um Arbeitsräume im Dachgeschoss zu ermöglichen; von der Ausnahmeregelung soll jedoch nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn dafür in den unteren Geschossen gewohnt wird, sodass die Wohnnutzung in jedem Fall deutlich dominiert. Eine aufgrund der Lagegunst des Quartiers ansonsten für den Zeitraum nach der Grundstücksvergabe nicht auszuschließende schleichende Nutzungstertiärisierung in Verbindung mit der Verdrängung des Wohnens soll damit dauerhaft unterbunden werden.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Da bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen ist, eine grundstücksbezogen differenzierende Festsetzung von GRZ-Werten im Tausendstelbereich (z.B. 0,635) bzw. von GR-Werten mit Quadratmetergenauigkeit (z.B. 127 m<sup>2</sup>) nicht begründbar ist, wird hilfsweise die zulässige GR mit Bezug auf die durch Baulinien und Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Soweit sich die Baukörper in die vorgegebenen Baufelder einfügen, wird somit auf den betreffenden Grundstücken immer auch die zulässige Grundfläche eingehalten.

Die auf den einzelnen Grundstücken zulässige Grundfläche ergibt im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße rechnerisch Grundflächenzahlen, die bei Grundstücken ohne Seitenflügel im Bereich von 0,5 und darunter sowie bei Grundstücken mit Seitenflügeln im Mittel bei 0,65 liegen. In Einzelfällen bei den Eckgrundstücken können auch GRZ-Werte über 0,7 erreicht werden. Die in § 17 Abs. 1 der BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene GRZ-Obergrenze von 0,4 wird somit auf allen Baugrundstücken überschritten. Gleiches gilt für die dort genannte GFZ-Obergrenze von 1,2. Die novellierte Baunutzungsverordnung ermöglicht in § 17 Abs. 2 jedoch ausdrücklich die Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen. Die städtebaulichen Gründe sind hier in der Wiederherstellung eines

innerstädtischen Wohnquartiers begründet. Die Überschreitungen sind auch deshalb vertretbar, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile von Bebauung nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Planung aufgrund der vorherigen Bebauung mit Schulgebäuden und Schulhöfen nicht zu erwarten sind.

### **a) Straßenseitige Hauptbaukörper**

#### Erweiterte Baukörperfestsetzungen

Aufbauend auf dem aktuellen Rahmenplan für das Gründungsquartier setzt der Bebauungsplan die möglichen Baufelder für die Blockrandbebauung straßenseitig durch Baulinien und rückwärtig durch Baugrenzen fest. Allein auf den Grundstücken Fischstraße 28 a und Alfstraße 29 wird dort, wo bis in die 1950er-Jahre die Krumme Querstraße verlief, auf die straßenseitige Festsetzung von Baulinien verzichtet, um eine baugestalterische Bezugnahme auf den historischen Querstraßenverlauf, z.B. durch ein Zurücktreten der Fassade oder auch durch die Ausbildung eines Luftgeschosses oder eines „Schlitzes“ in diesem Bereich (Letzteres in Verbindung mit einer Befreiung von der geschlossenen Bauweise) zu ermöglichen, nicht aber vorzuschreiben.

Für die Baufelder an den Rippenstraßen ermöglicht der Bebauungsplan in Anlehnung an die historische Bebauung große Bebauungstiefen, die für die meisten Grundstücke bei 14,0 m liegen. Für die Grundstücke Fischstraße 24, 26 und 28, auf denen noch unter Denkmalschutz stehende Keller vorhanden sind und die die Bebauungstiefe für die Neubebauung vorgeben sollen, werden abweichend hiervon auch Bebauungstiefen von bis zu 16,0 m ermöglicht.

An der Braunstraße staffelt sich die zulässige Bebauungstiefe über 13,0 – 12,0 – 11,0 m nach Osten hin ab, sodass ein angemessener Anschluss an das denkmalgeschützte Gebäude Braunstraße 12 erreicht werden kann; eine Bebauungstiefe auf dem Nachbargrundstück Braunstraße 14 wäre hier unverhältnismäßig gewesen und hätte die Besonnung der Rückseite des schmalen Gebäudes Braunstraße 12 übermäßig stark eingeschränkt.

Auf den Eckgrundstücken Fischstraße 28a/28b und Alfstraße 29/31 bleibt die Bebauungstiefe aufgrund der geringen Grundstückstiefen hinter dem Regelmaß von 14,0 zurück. Gleiches gilt für die Neubauung der Grundstücke Gerade Querstraße 3 und 5 (max. 9,0 m tief) und die Anbauten der angrenzenden Eckgrundstücke (max. 6,0 m tief).

Entlang der Einhäuschen Querstraße sieht der Bebauungsplan zwar Bebauungstiefen von bis zu 10,0 m vor, um den gestalterischen Spielraum für das hier vorgesehene Wettbewerbsverfahren nicht zu stark einzuschränken, angestrebt werden aber hingegen eher geringere Breiten von z.B. 8,0 m, wie sie im Rahmenplan dargestellt sind.

#### Geschlossene Bauweise

Für die Straßenfluchten wird eine durchgängig geschlossene Randbebauung angestrebt. Dementsprechend wird für die straßenseitige Bebauung die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, d.h. die Gebäude sind hier über alle Geschosse unmittelbar an die seitlichen Grundstücksgrenzen anzubauen.

#### Anzahl der Vollgeschosse und zulässige Traufhöhe

Ausgehend von einer Analyse der historischen Kubaturen wurden für die Erstellung des Rahmenplans grundstücks- bzw. gebäudebezogen die Traufhöhen und die Dachneigungen der historischen Vorgängerbauten näherungsweise ermittelt. Gleiches gilt für die Geschos-

sigkeit der Gebäude in Anlehnung an den heute durch die Bauordnung definierten Vollgeschossbegriff. Die ermittelten Maße wurden in Bebauungsplanfestsetzungen umgesetzt, wobei jeweils Bautypen gebildet wurden.

Für Gebäude, die auf Grundstücken mit historischen Parzellenmaßen in den historischen Proportionen entstehen sollen, setzt der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der kritischen Rekonstruktion der historischen Kubaturen zwingend fest. Gleiches gilt für die beiden Eckgebäude an der Geraden Querstraße, die jeweils als zwingend dreigeschossige Abschlüsse der Fassadenreihen (und nicht niedriger) ausgebildet werden sollten. Für die Eckgebäude an der Einhäuschen Querstraße kann hingegen auf eine zwingende Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet werden, da für diesen Bereich ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden wird. Für die Grundstücke Fischstraße 5 und 7-9 bleibt es ebenfalls bei der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, da die hier teilweise viergeschossig zulässige Bebauung auch dreigeschossig ausgeführt werden könnte. Die Festsetzung der Anzahl der zwingend oder höchstens zu errichtenden Vollgeschosse geht dabei regelmäßig von Vollgeschossen in Normalgeschossen aus, da in Dachgeschossen in der Regel aufgrund der zulässigen Dachneigungen keine Vollgeschosse entstehen.

Ausgehend von mind. 4,5 m hohen Erdgeschossen (siehe Begründung der baugestalterische Festsetzungen) und 3,0 m hohen Normalgeschossen werden die zulässigen Traufhöhen in Abhängigkeit zur zulässigen Vollgeschosszahl mit 7,5 m, 10,5 m und 13,5 m festgesetzt. Wo die historische Bebauung höhere Traufen aufwies, werden für zwei- und dreigeschossige Gebäude mit 8,5 m bzw. 11,5 m jeweils um 1,0 m höhere Traufhöhen zugelassen. Die Bezugspunkte für die als Höchstmaße festgesetzten Höhen werden grundstücksbezogen unter Berücksichtigung der in der Grundstücksmitte vorhandenen Gehweghöhen in Metern über NHN festgesetzt. Sollte die spätere Straßenausbauhöhe hinter der jeweils festgesetzten Bezugspunkthöhe zurückbleiben, können und sollen entsprechende Anpassungen (Erhöhungen) der zulässigen Traufhöhen im Wege der Befreiung zugelassen werden.

Sofern die zulässigen Traufhöhen die Ausbildung von Drenpeln zulassen und dies in Einzelfällen im Zusammenwirken mit zulässigen steilen Dächern und großen Grundstücksbreiten zu Vollgeschossen in Dachräumen führt, soll dies durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht daher in diesen Fällen durch textliche Festsetzung ein zusätzliches Vollgeschoss. Um die Entstehung (historisch untypischer) hoher Drenpel (z.B. durch niedrige Höhen in den Normalgeschossen) zu vermeiden, ist Voraussetzung für die Zulässigkeit eines solchen weiteren Vollgeschosses, das es überwiegend im Dachraum liegt (d.h. die Raumhöhe mit Dachschräge muss die Drenpelhöhe überschreiten).

Die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses sieht der Bebauungsplan darüber hinaus für die Fälle vor, in denen Galerie- oder Zwischengeschosse in die hohen Erdgeschosszonen eingezogen werden (siehe baugestalterische Festsetzungen unter 5.6). Gemäß § 2 Abs. 7 LBO stellen solche Geschosse stets Vollgeschosse dar, da die Bezugsgröße für die Fläche mit einer lichten Höhe von 2,3 m (anders als bei Staffelgeschossen) stets die eigene Grundfläche und nicht die Grundfläche des darunter liegenden (Erd-)Geschosses ist, sodass die maßgebliche  $\frac{3}{4}$ -Schwelle regelmäßig überschritten wird.

#### Abweichende Abstandsflächentiefen

Da die durch die Festsetzung von Traufhöhe und Dachneigung ermöglichten Bebauungshöhen regelmäßig nicht mit den Abstandsflächenerfordernissen von 0,4 H gemäß § 6 der geltenden Landesbauordnung vereinbar sind, muss der Bebauungsplan für die straßenseitigen Außenwände abweichende Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

ermöglichen. Bei Giebelhöhen von bis zu annähernd 20,0 m und der vollständigen Anrechnung der Giebelflächen bei der Abstandsflächenermittlung gemäß § 6 LBO 2009, setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Straßenbreiten zwischen rd. 8 und 9 Metern in der Braun- und Fischstraße sowie von rd. 9 bis 10 Metern in der Alfstraße eine Abstandsflächentiefe von  $0,2 H$  fest (= 20 % der Wandhöhe einschließlich Giebel), sodass die Abstandsflächen jeweils nicht über die Straßenmitte hinausragen. Die Reduzierung auf eine Abstandsflächenmaß von  $0,2$  ist für die Errichtung der Straßenrandbebauung in den historischen Höhen im Sinne der kritischen Rekonstruktion der Stadtstruktur zwingend erforderlich. Sie ist zugleich aber auch deshalb städtebaulich vertretbar, da die betroffenen Gebäude jeweils an den rückwärtigen Außenwänden die Abstandsflächenerfordernisse nach LBO (mind.  $0,4 H$ ) einhalten, sodass eine hinreichende Belichtung und Besonnung der Räume im Sinne gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt ist. Dies gilt gleichermaßen für die im Plangebiet neu entstehenden Gebäude, wie auch für die jeweils gegenüberliegenden Bestandsgebäude.

## **b) rückwärtige Seitenflügel**

### Differenzierte Baukörperfestsetzung mit einheitlichen Bebauungshöhen

Auf über 7,0 m breiten Baugrundstücken an den Rippenstraßen sieht der städtebauliche Rahmenplan die Errichtung von zweigeschossigen Seitenflügeln vor. Für die betreffenden Grundstücke setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundstücksbreiten und -tiefen Baufelder fest, die vollständig mit bis zu zwei Vollgeschossen überbaut werden können bzw. müssen (erweiterte Baukörperfestsetzung). Abweichend hiervon wird für das 8,25 m breite Grundstück Braunstraße 18 auf einen Seitenflügel verzichtet, da hier nicht von der jeweils anderen Seite angebaut werden kann.

Die maximale Oberkante der Seitenflügel wird dabei auf 7,0 m über der jeweils grundstücksbezogenen in Metern über NHN festgesetzten Bezugspunkthöhe begrenzt. Sollte die spätere Straßenausbauhöhe hinter der festgesetzten Bezugspunkthöhe zurückbleiben, sollen entsprechende Anpassungen (Erhöhungen) der zulässigen Bebauungshöhen (wie bei den straßenseitigen Haupthäusern) im Wege der Befreiung zugelassen werden.

Die festgesetzten maximalen Breiten der Seitenflügel basieren im Regelfall auf der halben Breite des straßenseitigen Hauptgebäudes, wobei auf 7-8 m breiten Grundstücken eine Mindestbreite von 4,0 m im Sinne einer angemessenen Bebaubarkeit zugelassen wird. Bei Parzellenbreiten von über 10,0 m bleibt die maximale Breite des Seitenflügels auf 5,0 m beschränkt.

### Mittelbares Baugebot für die Errichtung von Seitenflügeln

Da die Seitenflügel im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans in jedem Fall gebaut werden sollen, setzt der Bebauungsplan über die geschlossene Bauweise hinaus fest, dass auf den innerhalb der Baufelder für Seitenflügel zwingend zumindest eingeschossig an die jeweils gemeinsame Grundstücksgrenze angebaut werden muss. Dabei muss das Baufeld nicht in voller Tiefe ausgenutzt werden; ein Zurückbleiben um bis zu 2,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze ist möglich. Die verbleibende Bebauungstiefe stellt jedoch in jedem Fall sicher, dass ein deutlich als Seitenflügel wahrnehmbarer Gebäudeteil und nicht nur ein „kurzer Stummel“ entsteht.

Dachterrassen sind ausdrücklich nur auf eingeschossigen Seitenflügeln bzw. auf Teilen davon zulässig. Hier ist davon auszugehen, dass die unmittelbare Einsicht auf benachbarte Hof- und Freiflächen durch Brand- oder Sichtschutzwände des jeweils angrenzenden Seitenflügels angemessen eingeschränkt wird. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind Dachterrassen

sen hingegen ausdrücklich ausgeschlossen. Die Dächer der zweigeschossigen Seitenflügel sind extensiv zu begrünen (siehe unten).

### **c) Fläche für eine Tiefgarage**

Auf dem Grundstück am westlichen Ende des zwischen Braun- und Fischstraße gelegenen Baublocks ermöglicht der Bebauungsplan eine vollständige Unterbauung des Grundstücks durch eine Tiefgarage. Da hierdurch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf maximal 0,8 beschränkte (Zweit-)GRZ überschritten wird, wird die Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch textliche Festsetzung des Bebauungsplanes erlaubt. Die mit der vollständigen Über- und Unterbauung des Grundstücks einhergehende Vollversiegelung ist insofern vertretbar, als der Bebauungsplan auf allen anderen Grundstücken eine Unterbauung mit Tiefgaragen ausschließt (siehe nachfolgenden Abschnitt) und zudem verpflichtend die Begrünung der Tiefgarage festgesetzt wird (siehe 5.5).

Die technische Machbarkeit einer zwei- bis dreigeschossigen Tiefgarage mit mindestens 72 und bis zu 108 Stellplätzen ist durch gutachterliche Untersuchung<sup>2</sup> geprüft worden. Favorisiert wird dabei eine zweigeschossige Tiefgarage, da bei drei unterirdischen Ebenen erheblich in den Grundwasserspiegel eingegriffen würde und damit Beeinträchtigungen der Standicherheit bzw. der Statik umliegender Altgebäude nicht gänzlich auszuschließen sind. Die Herstellung der mindestens zweigeschossigen Tiefgarage auf dem Grundstück ist verpflichtender Bestandteil der Grundstücksvergabe und des für das Grundstück vorgesehenen Wettbewerbs. Die Zufahrten zur Tiefgarage sollen nach Möglichkeit in der Einhäuschen Querstraße angeordnet werden, da die breiten und hohen Zufahrtstore in den Schauffassaden an der Braun- und Fischstraße gestalterisch problematischer sind als in der Querstraße. Auf die Festsetzung der Zufahrten im Bebauungsplan wird verzichtet, da die genaue Lage erst im Ergebnis des Wettbewerbs feststehen wird.

### **d) Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen**

#### Ausschluss von Stellplätzen und Garagen

Da Garagentore regelmäßig nicht mit den baugestalterischen Anforderungen an die Ausbildung von Schauffassaden an den Giebelstraßen vereinbar sind, schließt der Bebauungsplan die Anlage von Stellplätzen und Garagen auf sämtlichen mit Einzelhäusern zu bebauenden Grundstücken aus. Dies gilt gleichermaßen für oberirdische wie für die unterirdische Stellplätze und Garagen und unabhängig davon, ob sie als eigenständige Anlagen hergestellt oder in den jeweiligen Hauptbaukörper integriert werden sollen. Einzig auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 lässt der Bebauungsplan die Anlage von Stellplätzen in einer Tiefgarage zu (siehe oben).

Der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den mit betroffenen Baugrundstücken ist insofern vertretbar, weil im näheren Umfeld (neben dem Grundstück am Blockende Einhäuschen Querstraße auch im südlich angrenzenden Posthof sowie im Parkhaus Wehdehof) in zumutbarer Entfernung zur Anmietung zur Verfügung stehen, Einrichtungen der Nahbereichsversorgung fußläufig gut erreichbar sind und das Quartier zudem über eine sehr gute ÖPNV-Erschließung verfügt (siehe 2.2). Zudem ist es Ziel der Planung, das Gründungsviertel als möglichst verkehrsarmes Wohnquartier auszubilden; hierzu trägt mittelbar auch ein knappes Stellplatzangebot bei.

---

<sup>2</sup> Machbarkeitsstudie für eine Quartiersgarage im Lübecker Gründungsviertel, Ergebnisbericht, urbanus GbR (Lübeck) in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro Heimann (Hannover), Lübeck, 07.04.2014

Im Zusammenhang mit dem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken auf der Grundlage von § 12 Abs 6 BauNVO wird darauf hingewiesen, dass die landesrechtlichen Vorschriften über die Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen (hier gemäß § 50 Abs. 6 LBO) sowie über die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche (hier gemäß § 50 Abs. 5 LBO) gemäß § 12 Abs. 7 BauNVO durch die Ausschlussfestsetzungen nicht berührt werden, d.h. die Stellplatz-Nachweis- und -Ablöseverpflichtungen bestehen auch im Plangebiet unverändert fort.

#### Größenbeschränkung für sonstige Nebenanlagen

In Abwägung mit dem Bestreben, die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend als nutzbare Freiflächen vorzuhalten, auf der anderen Seite aber auch das Bedürfnis nach Herstellung überdachter Fahrradunterstände und verschließbarer Abstellschuppen zu berücksichtigen, begrenzt der Bebauungsplan die Gesamtgröße dieser Nebenanlagen auf 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück. Ein Mehr an Nebenanlagen ist auch für das über 1.200 m<sup>2</sup> große Grundstück am Blockende des südlichen Blocks nicht erforderlich, da dort Fahrradabstellplätze und sonstige Abstellmöglichkeiten in ausreichendem Umfang in der herzustellenden Tiefgarage untergebracht werden können.

## **5.4 Erschließung**

### **5.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Entsprechend dem Ziel der kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses werden die Straßen im Gründungsquartier wieder auf weitestgehend historische Proportionen zurückgebaut. Dies gilt in vollem Maße für die ca. 8,0-8,5 m breite Braunstraße und die ca. 9,0-9,5 m breite Fischstraße. Für die Alfstraße trifft der Rückbau auf die historischen Fluchten nur für die südliche Straßenbegrenzung zu, sodass zunächst nur im westlichen Teilabschnitt ein schmaler geschlossener Straßenraum mit Straßenraumbreiten von rd. 9,0-9,5 m errichtet werden kann. Im östlichen Teilabschnitt der Alfstraße verhindert die gegenüber der historischen Flucht zurücktretende und teilweise kammartig offene Bebauung mit Straßenraumbreiten von bis zu 12,5 m bis auf Weiteres die vollständige Herstellung eines geschlossenen Straßenraumes in den historischen Proportionen.

Auch wenn der im Plangebiet gelegene südliche Abschnitt der Geraden Querstraße mit einer Breite von 6,5-7,0 m nicht die Enge des nördlichen anschließenden nur 4,0 m breiten Abschnittes aufweist, so fügt sie doch in strukturell in den Stadtgrundriss ein. In der Einhäuschen Querstraße musste hingegen aufgrund der hier vorhandenen und geplanten höheren Bebauung (3- bis 4-geschossig im Vergleich zu 2-geschossig in der Geraden Querstraße) unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an Belichtung und Besonnung mit einer Breite von mind. 8,5 m eine größere Straßenraumbreite gewählt werden. Die gewählte Breite ermöglicht es zudem, dass hier Fahrzeuge in die östlich angrenzend geplante Tiefgarage ein- und ausfahren können.

Der Rückbau der im Zuge der Nachkriegsplanung aufgeweiteten Straßenräume in den Rippenstraßen und insbesondere in den Querstraßen sowie der damit verbundenen Verlust von Parkflächen ist in Abwägung mit dem öffentlichen Belang der kritischen Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses, dem hier Vorrang eingeräumt wird, vertretbar. Gleiches gilt für die mit der Verschmälerung der Straßen einhergehende Verschlechterung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse in den jeweils gegenüberliegenden Bestandsgebäuden. Der Verlust öffentlich verfügbarer Parkplätze für die Allgemeinheit und die veränderten Belich-

tungs- und Besonnungsverhältnisse sind insbesondere auch deshalb vertretbar, da mit der städtebaulichen Neuordnung des Gründungsviertels keine unzumutbaren Sondersituationen geschaffen werden als vielmehr Zustände, die das Wohnen und Leben in der Lübecker Altstadt in zahlreichen anderen Wohnquartieren auf der Altstadtinsel prägen und demzufolge als altstadttypisch angesehen werden können. Im Vergleich zu anderen Altstadtwohnquartieren ist die Stellplatzverknappung im öffentlichen Straßenraum auch deshalb zumutbar, weil im näheren Umfeld mehrere Möglichkeiten zur Anmietung von privaten Stellplätzen – künftig voraussichtlich auch in der im Plangebiet entstehenden Tiefgarage – vorhanden sind und im Bereich der Musik- und Kongresshalle zahlreiche Parkplätze auch für Anwohner zur Verfügung stehen.

#### Verkehrsberuhigter Bereich

Die aktuelle Verkehrskonzeption für das Gründungsviertel sieht vor, dass die derzeit geltenden Zufahrtsbeschränkungen für Anwohner aufrechterhalten bleiben und ergänzend die verkehrsrechtliche Anordnung als verkehrsberuhigter Bereich durch entsprechend Beschilderung (VZ 325/326) erfolgt. Die erforderliche Aufenthaltsqualität soll dabei vor allem durch ein geschnittenes Großsteinpflaster im Fahrbahnbereich (wie in der Fleischhauerstraße) hergestellt werden, das das Gehen auf der Straße wie auch die Nutzung zum Spielen durch die Anwohner befördert.

Im Bebauungsplan werden die Flächen der öffentlichen Straßen dementsprechend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dies bewirkt jedoch nicht quasi automatisch die verkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs; vielmehr stellt die Beschilderung mit den Verkehrszeichen 325 und 326 nur eine unter mehreren Möglichkeiten der angestrebten Verkehrsberuhigung dar. Welche straßenbaulichen Maßnahmen und verkehrsorganisatorischen Anordnungen (VZ 325/326, oder auch Tempo-30-Zone) letztendlich durchgeführt werden, um das Ziel der Verkehrsberuhigung zu erreichen, ist nicht Regelungsinhalt der Bebauungsplanung, sondern bleibt den nachfolgenden verkehrsplanerischen Abstimmungen und Entscheidungen vorbehalten.

### **5.4.2 Ver- und Entsorgung**

#### Keine Festsetzung von Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können auf den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Baugrundstücken gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Gleiches gilt für die Aufstellung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

#### Sicherung von Leitungsrechten für den Betreiber eine BHKW

Zur ressourcenschonenden und nachhaltigen Energieversorgung der Grundstücke im Gründungsviertel soll auf dem Grundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 ein Blockheizkraftwerk zur Wärme- und Stromversorgung errichtet werden. Um einen Anschluss aller Grundstücke gewährleisten zu können, sieht der Bebauungsplan die Sicherung von Leitungsrechten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Braunstraße 14 bis 30, Alfstraße 13 bis 31 sowie Gerade Querstraße 3 und 5 vor. Die Grundstücke in der Braunstraße und Alfstraße sind betroffen, da sie früher bebaut werden als die Grundstücke beiderseits der Fischstraße und die Anschlüsse damit bereits in der ersten Bauphase hergestellt werden können. Betroffen sind außerdem die Grundstücke Fischstraße 25 (hier soll das

BHKW im Keller bzw. in der Tiefgarage oder im Seitenflügel untergebracht werden) und Fischstraße 22 (auch hier ist eine Leitungsführung durch den Keller erforderlich). Die Leitungsrechte sollen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes grundbuchlich gesichert werden.

Die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Telekommunikationsleitungen der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger verlaufen in den öffentlichen Straßen. Die Sicherung von Leitungsrechten mittels Bebauungsplanfestsetzung ist hier nicht erforderlich.

#### Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Anforderungen im Rahmen der derzeit in den Straßen des Gründungsviertels erfolgenden Leitungserneuerungen und –verlegungen berücksichtigt werden.

### **5.5 Grünfestsetzungen**

Entsprechend den städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplanes für das Gründungsviertel sieht der Bebauungsplan im Sinne der kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses für das Plangebiet die Wiederherstellung der Blockstrukturen und schmaler Straßenräume und keine neuen öffentlichen Grünflächen vor. Für die künftigen Bewohner der Grundstücke im Gründungsviertel bieten die weitestgehend von Bebauung freigehaltenen rückwärtigen Grundstücksflächen hinreichend Raum für die Anlage privater Grün- und Hofflächen zum Aufenthalt und Kinderspiel. Unter Berücksichtigung dieser Freiflächenanforderungen wurde bei der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes für das Gründungsviertel bewusst auf eine zusätzliche Bebauung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen verzichtet.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Sinne der Minderung der Auswirkungen der Neubauung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts beinhaltet der Bebauungsplan im Einzelnen folgende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- a) die Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen auf den Seitenflügeln, bzw. die erforderliche Pflanzung eines Baumes im Falle der Anlage von Dachterrassen,
- b) die Sicherung der Versickerungsfähigkeit von Wegen, Terrassen und Freisitzen durch den Ausschluss wasser- und luftundurchlässiger Befestigungen sowie
- c) die Verpflichtung zur Begrünung der Tiefgarage auf dem Grundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 bei einer Mindesterddeckung von 30 cm.

Auf darüber hinausgehende Pflanzbindungen wie etwa die generelle Pflicht zur Pflanzung von Bäumen auf den Höfen wird angesichts der geringen Hofgröße verzichtet. Auch eine Ausdehnung der Dachbegrünung auf die Dachflächen der Haupthäuser kommt angesichts des durch rote Dächer geprägten Ortsbildes nicht in Betracht.

### **5.6 Gestaltungsregelungen**

Die baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.19.00 bauen auf den Inhalten der seit 1982 für die Lübecker Innenstadt geltenden Gestaltungssatzung auf und berücksichtigen dabei die im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungssatzung vorgesehenen Modifikationen. Darüber hinaus wird den besonderen Anforderungen an die Wiederherstellung historischer Parzellen- und Bebauungsstrukturen durch zusätzliche Festsetzungen, z.B.

zur Gestaltung von Einfriedungen, Rechnung getragen. Im Einzelnen beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen zur Fassadengestaltung, zur Ausbildung der Dächer sowie zu den rückwärtigen Einfriedungen als baugestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO. Wo die baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes von Vorschriften der geltenden wie der künftigen Gestaltungssatzung abweichen, gehen stets die Regelungen des Bebauungsplanes vor (siehe auch 5.7).

### Regelungen zur Fassadengestaltung

Wie in der gesamten Altstadt so sind auch im Gründungsviertel die straßenseitigen Fassaden der Gebäude als Lochfassaden auszubilden und horizontal in drei Zonen zu gliedern (Sockel-, Mittel- und Dachzone). Darüber hinausgehend wird für das Gründungsviertel mit Bezug auf die vorherige Bebauung mit Kaufmannshäusern, die häufig hohe Erdgeschosse / Dielen aufwiesen, die Ausbildung einer mindestens 4,5 m hohen Sockelzone vorgeschrieben. Anknüpfend an das historische Dielenhaus können dabei auf Teilflächen des hohen Erdgeschosses (auf bis zur Hälfte der Grundfläche) offene Galeriegeschosse oder auch geschlossene Zwischengeschosse eingezogen werden.

Von dem Grundsatz, dass die gestalterische Heraushebung des Sockelgeschosses in der inneren Gliederung des Gebäudes seine Entsprechung finden muss, kann in zwei Fällen abgewichen werden. Für das Eckgrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 sollen in der Sockelzone auch auf größeren Teilflächen zwei Geschosse Platz finden oder ggf. auch ein etwas niedrigerer Höhenabschluss der Sockelzone möglich sein, um den Wunsch, auf dem Grundstück auch Wohnungen im sozialen Wohnungsbau zu errichten, nicht durch übermäßig hohe Geschosshöhen zu konterkarieren. Für das Grundstück Fischstraße 7-9 trägt die Zulässigkeit von zwei Geschossen in der Sockelzone dem Umstand Rechnung, dass die Entwurfsplanung für das Gebäude zum Zeitpunkt der Einbeziehung des Grundstückes in das Bebauungsplangebiet schon weit fortgeschritten war und eine grundlegende Änderung der Entwurfspläne hier unverhältnismäßig gewesen wäre. Die Abweichungen sind auch insofern vertretbar, weil sie auf Einzelfälle beschränkt bleiben und die äußere gestalterische Ausbildung der Sockelzone nicht aufgeben wird. Im Sinne des abgestimmten Konzepts der hohen Erdgeschosse soll diese Ausnahmeregelung jedoch ausdrücklich nicht auf andere Bauvorhaben im Plangebiet übertragen werden.

Hinsichtlich der Materialität und Farbgebung der Fassaden basieren die Festsetzungen auf den bisher gelten Regelungen. Dementsprechend sind die straßenseitigen Fassaden in Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder geschlammtem Mauerwerk auszuführen. Ausnahmsweise können in der Sockelzone auch Sichtbeton oder Naturstein zugelassen werden. Gemusterte und grob strukturierte Putze, wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze sind unzulässig. Für unverputzte bzw. nicht geschlammte Mauerwerke sind Mauerziegel roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Geputzte und geschlammte Mauerwerke sind in heller, lichter Farbgebung bevorzugt aus dem weiß-, grau- und erdfarbenem Farbspektrum auszuführen. Glänzende sowie reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.

Bezüglich der Öffnungen gilt auch im Gründungsviertel die Vorgabe stehender Formate, d.h. Fenster und Türöffnungen müssen mindest 1,2-mal so hoch wie breit sein. Das Zurücktreten von Fenstern gegenüber der Außenwand ist auf 50 cm beschränkt. Ein Vortreten von Fensterleibungen, wie sei einige Entwürfe des durchgeführten Fassadenbewerbs vorsahen, sollen im Sinne des Gesamtbildes auf einzelne Fenster und ein Maß von 50 cm begrenzt bleiben. Fensterrahmen und Türen sind in Holz oder Metall auszuführen. Verspiegelte Fenster sowie Fenster mit getöntem oder farbigem Glas sind unzulässig.

Abweichend von der bisher geltenden Gestaltungssatzung wird unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Fassadenwettbewerb bei der Anordnung der Fassadenöffnungen keine starre (Mittel-)Achsensymmetrie gefordert. Gleichwohl sollen sich die Öffnungen in der Sockel- wie in der Mittelzone jeweils auf eine oder mehrere Achsen beziehen. Geringfügige Abweichungen von den Achsen können dabei zugelassen werden.

#### Gestaltungsregelungen zur Dachausbildung

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Rahmenplans sollen die straßenseitigen Gebäude in den Rippenstraße zwingend giebelständig (siehe auch Abwicklungen in den Plananhängen 2 und 3) und in den Querstraßen traufständig ausgebildet werden. Vorgeschiedene Dachform ist dabei für den Regelfall das Satteldach. Unter Berücksichtigung historischer Vorläufer und der Ergebnisse des Fassadenwettbewerb können im Einzelfall aber auch Walmdächer, Krüppelwalmdächer oder Mansarddächer ausgebildet werden, sofern die festgesetzten Dachneigungen eingehalten werden und straßenseitig ein Blendgiebel, ein Zwerchhaus oder eine Attika ausgebildet wird.

Während auf den seitlichen Dachflächen der giebelständigen Gebäude Gauben ausgeschlossen sind, werden sie auf den Dachflächen der traufständigen Gebäude in den Querstraße als dort typische Gestaltungselemente (neben Zwerchhäusern) ausdrücklich zugelassen, wobei ausreichende Abstände zueinander und zu den Dachseiten einzuhalten sind.

Im Sinne einer weitgehend homogenen Dachlandschaft der Lübecker Altstadt sind die Dachflächen der straßenseitigen Gebäude mit roten, nichtglänzenden Ziegeln in einer geschuppten Deckung (z.B. aus Hohlpfannen) einzudecken. Den Gesamteindruck störende Dachaufbauten wie Solaranlagen aber auch Dacheinschnitte werden hier ausgeschlossen. Der Anteil der durch Dachflächenfenster abgedeckten Fläche wird auf 20 % der jeweiligen Dachfläche beschränkt, wobei auch hier Abstände zu den Giebeln bzw. zu den seitlichen Giebelwänden einzuhalten sind.

Die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer der Seitenflügel sind extensiv zu begrünen (siehe auch 5.5). Das Gesamtbild störende Solaranlagen sind auch hier ausgeschlossen. Lediglich auf überdachten Fachradunterständen oder Schuppen können Solaranlagen ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch dürfen sie auch hier nicht senkrecht oder schräg aufgestellt sein, sondern müssen flach auf der Dachhaut aufliegen

#### Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen

Die Hofsituationen in der Altstadt werden wesentlich durch geschlossene Mauern aus Ziegeln geprägt. Im Zuge der Umsetzung des Rahmenplanes für das Gründungsviertel ist deshalb beabsichtigt, in beiden Blöcken jeweils entlang der rückwärtigen gemeinsamen Grundstücksgrenzen eine rd. 2,0 m hohe Mauer mit Mauerpfeilern an den Grenzpunkten zu errichten. Um die Mauern als wesentliches Gestaltungselement dauerhaft zu sichern, schließt der Bebauungsplan andersartige Einfriedungen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen aus (zulässig sind nur 1,8–2,2 m hohe Mauern).

Für die seitlichen Grundstücksgrenzen bleibt die Gestaltung der Einfriedungen weitestgehend der Abstimmung zwischen den jeweils betroffenen Nachbarn vorbehalten, wobei die Höhe der Einfriedungen nicht die Höhe der rückwärtigen Mauer überragen darf. Der Bebauungsplan beschränkt sich hier auf die Empfehlung von Mauern und Hecken aus heimischen Laubgehölzen. Im Einzelfall kann auch auf seitliche Einfriedungen zwischen benachbarten Grundstücken, z.B. zur Gestaltung und Nutzung eines gemeinsamen Hofes, verzichtet werden.

### Verzicht auf Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen

Die Gestaltung von Werbeanlagen bedarf im Plangebiet baugestalterischer Vorgaben, um ein verträgliches Einfügen in das Straßenbild wie auch in die Gestaltung der jeweiligen Fassaden zu gewährleisten. Da diese Anforderungen für die gesamte Altstadt gelten, wird zurzeit eine Werbeanlagensatzung für die Altstadt der Hansestadt Lübeck (sowie für Teile Travemündes) aufgestellt, die voraussichtlich im Herbst 2015 in Kraft treten wird. Der Bebauungsplan 01.19.00 kann daher auf eigenständige baugestalterische Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen verzichten.

## **5.7 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

### Vorrang der baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 2 Abs. 4 der Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom 4. Februar 1982 gelten die Vorschriften der Gestaltungssatzung nur insoweit, als sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen. Gleiches gilt für örtliche Bauvorschriften (Gestaltungs- oder Werbesatzungen), die die vorgenannte nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ersetzen.

## **5.8 Hinweise**

### Keine Kampfmittelbelastungen und keine Altlasten

Da im Plangebiet keine Altlasten und sonstige Bodenverunreinigungen vorhanden sind und auch potenzielle Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet erkundet und nicht vorhanden sind (siehe auch unter 2.3) kann für das Plangebiet auf entsprechende Hinweise verzichtet werden.

### Genehmigungserfordernis gemäß § 172 BauGB

Auf die Lage der Baugrundstücke im Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt (siehe auch unter 2.5) und die daraus auch für Neubauvorhaben resultierenden erhaltungsrechtlichen Genehmigungserfordernisse wird hingewiesen.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf den Stadtraum und auf das Ortsbild**

Die geplante Neubebauung nach den Prinzipien der kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses trägt erheblich zur Stadtreparatur und damit zur Aufwertung des Stadtraumes bei. Insbesondere die Straßenschnitte von Alf-, Fisch- und Braunstraße, die über 50 Jahre durch die Großbauformen der Schulgebäude geprägt waren, und die sich heute nach dem weitgehenden Abschluss der Grabungsarbeiten teilweise als innerstädtische Brachflächen zeigen, werden durch die kleinteilige Parzellierung mit giebelständigen Hauptgebäuden wieder ein Erscheinungsbild gewinnen, das den mittelalterlichen Stadtgrundriss der Lübecker Altstadt auch hier erlebbar macht. Aber auch die Einhäuschen und die Gerade Querstraße werden durch die Neubebauung auf der jeweiligen Ostseite überhaupt erst wieder als Straßenräume erlebbar und werden sich als solche künftig in das System der schmalen, teilweise gassenartigen Querstraßen einfügen, die den Stadtgrundriss der Lübecker Altstadt insbesondere in der westlichen Hälfte prägen.

## 6.2 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Durch die Neubebauung der beiden Baublöcke mit Gebäuden, die vollständig oder auch überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden, wird das Wohnangebot in der Lübecker Altstadt erheblich erweitert und bereichert werden. Bei vollständiger Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist je nach Umfang der gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse und der jeweiligen Wohnungsschlüssel von 140 bis 160 neu entstehenden Wohneinheiten auszugehen.

Davon entfallen 6-7 Einheiten auf schmale Grundstücke, die zudem auch teilweise nur mit zwei Normalgeschossen (Vollgeschosse, die nicht im Dachraum liegen) und darüberliegendem Dachräumen, im Übrigen mit maximal drei Normalgeschossen (jeweils mit darüber liegendem Dachgeschoss) bebaut werden dürfen, sodass sich die hier entstehenden Stadthäuser besonders für die Nutzung durch jeweils eine Familie eignen.

## 6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Entstehung von 140 bis 160 zusätzlichen Wohneinheiten wird sich auch verkehrlich auf das zwischen Holsten und Mengstraße gelegene Wohnquartier auswirken. Angestrebt wird dabei die Entwicklung eines möglichst verkehrsarmen Wohnquartiers. Auf den kleinteilig parzellierten Grundstücken können und sollen keine Stellplätze, auch nicht in Tiefgaragen oder in ebenerdig in das Gebäude integrierten Garagen entstehen. Der Bebauungsplan schließt dies ausdrücklich aus. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatznachweis soll jeweils durch die Zahlung von Ablösebeträgen abgelöst werden, soweit ein Stellplatznachweis nicht im näheren Umfeld – hier vor allem in der an der Einhäuschen Querstraße entstehenden Tiefgarage – nachgewiesen werden kann.

Auf dem Grundstück am westlichen Ende des zwischen Braun- und Fischstraße gelegenen Baublockes ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Hier können auf zwei bis drei Parkebenen über 70 bzw. über 100 Stellplätze untergebracht werden. Da die Anzahl der neu entstehenden Stellplätze deutlich den Eigenbedarf für das betreffende Grundstück übersteigt, können die frei verfügbaren Stellplätze den neuen Bewohnern des Gründungsviertels wie auch den Anwohnern umliegender Wohnhäuser zur Nutzung angeboten werden.

Die Straßen im Gründungsviertel sollen auch weiterhin dem Anwohnerverkehr vorbehalten bleiben; Durchgangsverkehr wird daher auch künftig durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Anordnungen ausgeschlossen werden. Da sich der neu hinzukommende Anwohnerverkehr auf die drei Rippenstraßen verteilen wird und der zuvor durch die beiden Berufsschulen verursachte Zielverkehr dauerhaft entfällt, sind im Gesamtverkehrsaufkommen keine erheblichen Zunahmen in den Quartiersstraßen zu erwarten.

## 6.4 Auswirkungen auf umliegende Nutzungen

Die geplante Neubebauung der ehemaligen Schulgrundstücke beiderseits der Fischstraße trägt erheblich zur Aufwertung des zwischen Holsten- und Mengstraße gelegenen Wohnviertels bei. Von dieser Aufwertung werden auch die bisherigen Bewohner des Gründungsviertels profitieren. Gleichwohl wird sich Orientierung der Neubebauung an historischen Fluchten und Gebäudehöhen aber auch negativ auf die Belichtung und Besonnung der den Bauvorhaben unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude auswirken. Die damit einhergehenden Verschlechterungen für die Anwohner sind jedoch in Abwägung mit den positiven Effekten der angestrebten Stadtreparatur und damit mit dem Belang der Wiederherstellung des Ortsbildes in Kauf zu nehmen.

Darüber hinaus wird sich die Zunahme der Einwohner sicherlich auch auf den Parkdruck auf die in den Straßen vorhandenen öffentlichen Parkplätze erhöhen, zumal insbesondere im Bereich der Querstraßen durch den hier erfolgenden Rückbau von Verkehrsflächen bisher öffentlich nutzbare Parkplätze entfallen werden. Auf der anderen Seite wird sich das Angebot an zu mietenden Stellplätzen für alle Anwohner durch die Errichtung einer Tiefgarage an der Einhäuschen Querstraße (mit 72–108 Stpl.) erheblich verbessern. Auch wenn sich die Parkraumsituation im öffentlichen Raum durch die geplanten Baumaßnahmen verschlechtern wird, wird die Versorgungssituation durch das zusätzliche Angebot privater Stellplätze insgesamt auch künftig besser sein, als in anderen Wohnquartieren auf der Altstadtinsel. Die sich ergebenden Veränderungen sind aber auch hier in Abwägung mit den öffentlichen Belangen der Schaffung von Wohnraum und der Aufwertung des Stadtbildes in Kauf zu nehmen.

## **6.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Da das Plangebiet bereits zur Zeit der vorangehenden Schulnutzungen in großen Teilen bebaut und durch Pausen- und Parkplatzflächen versiegelt war, sind infolge der Umsetzung der Bebauungsplanung keine erheblichen Verschlechterungen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft und somit auch keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts zu erwarten.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Die Vermarktung der Baugrundstücke wird durch die Hansestadt Lübeck (Bereich Liegenschaften) unter Beteiligung der Grundstücksgesellschaft Trave erfolgen. Ausgenommen hiervon ist allein das in Privateigentum befindliche Grundstück Fischstraße 5-9, das künftig in zwei Parzellen geteilt werden soll. Dabei soll ein rd. 2,0 m breiter Grundstücksstreifen in das benachbarte (künftige) Baugrundstück Fischstraße 11 einbezogen werden.

### Förmliche Einziehung nach dem Straßen- und Wegegesetz

Grundlage für die geplante Verschmälerung der Einhäuschen und der Gerade Querstraße sowie für die Wiederherstellung der historischen Baufluchten in der Braun-, Fisch- und Alfstraße und der Einbeziehung der betreffenden heutigen Straßenverkehrsflächen in die künftigen Baugrundstücke ist die förmliche Einziehung nach § 8 StrWG. Darüber hinaus wird die Teileinziehung für die Einhäuschen Querstraße und die westlich anschließenden Teilabschnitte der Braun- und der Fischstraße erforderlich, da die in übrigen Straßenabschnitten des Gründungsviertels bereits bestehenden Nutzungsbeschränkungen (verkehrsberuhigte Altstadtstraßen, befahrbar nur für Anlieger und sonstigen berechtigten Fahrverkehr) auf diese Straßenabschnitte ausgedehnt werden soll. Die Bürgerschaft hat die Durchführung des Verfahrens zur Wegeeinziehung im März 2015 beschlossen.<sup>3</sup>

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwidmungsverfahren wird parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen, sodass sich die betroffenen Anwohner im Zusammenhang über die städtebauliche Planung und die Verkehrsplanung für das Gründungsviertel informieren und hierzu Stellungnahmen abgeben können.

---

<sup>3</sup> siehe Vorlage VO/2014/02040 - Wegeeinziehung von öffentlichen Flächen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) für Schleswig-Holstein, hier: Neuordnung des "Gründungsviertel"

## 8. Finanzielle Auswirkungen

### Einnahmenüberschuss aus der Vermarktung der Baugrundstücke

Mittelbar schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Generierung von Einnahmen aus dem Verkauf der künftigen Baugrundstücke. Die aus den Grundstücksverkäufen zu erwartenden Einnahmen sind im Zuge des bisherigen Planungsverfahrens unter Einbeziehung des Gutachterausschusses unter Zugrundelegen eines mittleren Quadratmeterpreises überschlägig mit rd. 4 Mio. Euro ermittelt worden. Im Zuge der Vorbereitung von Verkaufsvorlagen für die einzelnen Grundstücke werden die Kaufpreise unter Berücksichtigung der möglichen Grundstücksausnutzung (bestimmender Faktor ist dabei die jeweils realisierbare Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl) angepasst werden.

Den Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen stehen Ausgaben für die Gutachten, Wettbewerbe und Planungen (Vermessungsleistungen, Fassadenwettbewerb, Baugrunduntersuchung und Gründungskonzeption etc.), für die Baureifmachung und Vermarktung<sup>4</sup> (Baugrubenverbau und Herstellung von Bodenplatten, Grundstücksausschreibung, Verkaufsmesse etc.) sowie gegenwärtig noch durchzuführende archäologische Grabungen (siehe unten) gegenüber. Die Kosten für die erforderlichen Maßnahmen zur Baureifmachung, die Voraussetzung für das gleichzeitige Bauen auf benachbarten Grundstücken und damit eine zügige Umsetzung der Planung sind, sind von den künftigen Eigentümern zu erstatten. Da die somit insgesamt bei der Stadt verbleibenden Entwicklungskosten deutlich unter den zu erwartenden Verkaufserlösen liegen werden, ist in der Gesamtbilanz von einem deutlichen Einnahmenüberschuss auszugehen.

### Kosten für Straßenumbau und Refinanzierung nach KAG

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung im Kernbereich des sogenannten Gründungsquartiers sollen auch die angrenzenden Rippenstraßen (Braun-, Fisch- u. Alfstraße) und Querstraßen (Einhäuschen, Gerade und Neue Querstraße sowie Teile der Lederstraße) umgestaltet werden (siehe Kapitel 4). Die Umbaukosten belaufen sich nach überschlägiger Kostenschätzung auf rd. 4,0 Mio. Euro (= Bruttobaukosten einschließlich Kosten für externe Planungsleistungen); die Kosten sind im weiteren Planungsverfahren unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausbaustandards zu konkretisieren.

Da mit dem Straßenausbau eine Verbesserung des Ausbaustandards erreicht werden wird, können die Kosten nach Abschluss und Abrechnung der Baumaßnahmen in Anwendung der städtischen Straßenausbaubeitragsatzung in großen Teilen refinanziert werden (gemäß der am 27.11.2014 durch die Bürgerschaft beschlossenen Neufassung zu 85 %). Die verbleibenden Kosten für den Straßenumbau sollen aus dem Einnahmenüberschuss finanziert werden, der sich aus der Entwicklung und Vermarktung der neuen Baugrundstücke im Gründungsquartier ergeben wird.

### Grabungskosten

Die Kosten für die im Plangebiet bisher durchgeführten archäologischen Grabungen auf den Schulgrundstücken einschließlich der vorangehenden Abrissmaßnahmen wurden überwiegend aus dem Förderprogramm für nationale UNESCO-Welterbestätten 2009 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung finanziert (rd. 9,0 Mio. Euro); die Hansestadt Lübeck hat ihren Eigenanteil von rd. 1,0 Mio. Euro für die Abriss- und Grabungsmaßnahmen über mehrere Jahre erbracht.

---

<sup>4</sup> siehe hierzu auch Vorlage VO/2014/01607 - Herstellung baureifer Grundstücke im Gründungsquartier und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung), die im Juni 2014 von der Bürgerschaft beschlossen worden ist.

Auf den außerhalb der vormaligen Schulgrundstücke gelegenen künftigen Bauflächen östlich der Geraden Querstraße, die im Rahmen der vorangehenden archäologischen Grabungen nicht erkundet worden sind, werden derzeit im Vorwege der anstehenden Maßnahmen zur Herstellung baureifer Grundstücke noch Grabungen durchgeführt. Da die Kosten nicht mehr durch das Förderprogramm des Bundes gedeckt sind, müssen sie der Entwicklung des Gründungsviertels insgesamt zugeordnet werden. Die Kosten hierfür werden auf rd. 300.000 Euro geschätzt und sind in der oben genannten Einnahmen-Ausgaben-Gesamtbilanz bereits berücksichtigt.

#### Sonstige mittelbare finanzielle Auswirkungen

Durch die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität wird die Planung darüber hinaus zur Generierung von Zuzügen neuer bzw. zur Ortsbindung bereits ansässiger Einwohner und damit mittelbar zur Erhöhung des städtischen Steueraufkommens beitragen.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Planungsverfahren**

#### Planungswerkstatt Gründungsviertel

Die städtebauliche Neuordnung des Gründungsviertels ist von herausragender Bedeutung für die Fortentwicklung der Lübecker Altstadt und die Stärkung des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ und von großem öffentlichem Interesse. Deshalb wurde im Februar 2012 eine Planungswerkstatt – „Gründungsviertel“ – durchgeführt, an der ca. 100 Personen teilnahmen. Die Ergebnisse wurden in der für die Entwicklung des Gründungsviertels eingerichteten Expertenrunde sowie im Welterbe- und Gestaltungsbeirat diskutiert und Empfehlungen zum weiteren Entwicklungsprozess sowie für die Festsetzungen des Bebauungsplanes erarbeitet.

#### Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 16.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans 01.19.00 – Gründungsviertel – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der sich seinerzeit auf die beiden vormaligen Schulgrundstücke beschränkende Geltungsbereich ist mit Beschluss des Bauausschusses vom 01.06.2015 um das angrenzende Baugrundstück Fischstraße 5-9 erweitert worden (siehe hierzu auch unter 1.1).

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da die versiegelte Fläche des insgesamt rd. 13.400 m<sup>2</sup> großen Plangebietes deutlich unter der bei §13a-Verfahren zu berücksichtigenden Schwelle von 20.000m<sup>2</sup> liegt und der Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten).

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 31.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in zwei Erörterungsveranstaltungen am 31.03.2014 sowie am 11.04.2014 über die Ziele und Zwecke der Planung, das aktuelle Bebauungs- und Nutzungskonzept sowie über die voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung unterrichtet. Dabei wurden auch über die in den Straßen des Gründungsviertels anstehenden Leitungsarbeiten und deren zeitlichen Ablauf unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine Stellungnahme mit bebauungsplanrelevanten Inhalten bei der Bauverwaltung ein. In den Erörterungsveranstaltungen wurden weder grundlegende Bedenken gegenüber der Planung noch konkrete Anregungen und Hinweise mit Bedeutung für die Bebauungsplanung vorgebracht.

### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde dabei verzichtet, da die Belange von Kindern und Jugendlichen bereits in vorangehenden Beteiligungsverfahren der Planungswerkstatt Gründungsviertel (siehe oben) erfasst worden sind und durch das Planungsinstrument Bebauungsplan selbst nicht in besonderem Maße berührt werden.

### Förmliche Einziehung nach dem Straßen- und Wegegesetz

Als Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Gründungsviertels hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im März 2015 die Durchführung des Verfahrens zur Wegeeinziehung für den Bereich des Gründungsviertels gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) für Schleswig-Holstein im März 2015 beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwidmungsverfahren soll parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgen, sodass sich die betroffenen Anwohner im Zusammenhang über die städtebauliche Planung und die Verkehrsplanung für das Gründungsviertel informieren und hierzu Stellungnahmen abgeben können.

### Erweiterter Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 01.06.2015 die Erweiterung des Geltungsbereichs (siehe oben und unter 1.1) beschlossen sowie den mit Stand vom 30.04.2015 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Zur Beschleunigung des weiteren Verfahrens soll die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB dabei gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll,

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der zugehörigen Begründung soll vom 17.06.2015 bis zum 17.07.2015 erfolgen.

### Satzungsbeschluss

Soweit sich aus der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung des Bebauungsplanentwurfes keine Änderungen ergeben, kann der Bebauungsplan voraussichtlich noch im September 2015 als Satzung beschlossen werden.

## 9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. S. 3)

## 9.3 Fachgutachten

Im Rahmen der Entwicklung des Projektes Gründungsviertel wurden folgende für die Bebauungsplanung relevante Gutachten erstellt:

- Bericht zur Detailuntersuchung der Altlastverdachtsfläche Alfstraße 31-33 in Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski (Lübeck) und Dr. Preuß (Kiel), Lübeck, 11.06.2014
- Bericht zur Detailuntersuchung der Altlastverdachtsfläche Braunstraße 34 in Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski (Lübeck) und Dr. Preuß (Kiel), Lübeck, 15.12.2014
- Machbarkeitsstudie für eine Quartiersgarage im Lübecker Gründungsviertel, Ergebnisbericht, urbanus GbR (Lübeck) in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro Heimann (Hannover), Lübeck, 07.04.2014



- Legende**
-  Haupthäuser  
Gebäudetiefen  
Satteldächer giebelständig
  -  Anzahl der Vollgeschosse  
Dachneigungen historisch angepasst
  -  Nebengebäude  
Seitenflügel II - geschossig
  -  Sonderbereich für mögliche  
"Historische Bebauung"
  -  Mögliche Bebauung  
Bereich Wettbewerbsgebiet

# Gründungsviertel Rahmenplan

Stand: 30.04..2015

M. 1:500

