



Lübeck, 28.08.2015

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 - Satzungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.09.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.09.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.09.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 01.19.00 – Gründungsviertel - abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 01.19.00 – Gründungsviertel - in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck durch eine Wohnbauflächen-Darstellung für den Teilbereich des Gründungsviertels zu berichtigen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.500 Soziale Sicherung, Wohnungswesen
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.041 Fachbereichsdienst, Jugendhilfeplanung
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend, es wurden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht.

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

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

- Ja
- Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, 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"/>
<input type="checkbox"/>

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

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- 2 Bebauungsplan 01.19.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (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, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 01.19.00- Gründungsviertel -

Anlage 1

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht)

Stand: 28.08.2015

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in zwei Teile. Teil A behandelt die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, Teil B die Stellungnahmen aus Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. In beiden Teilen werden die in den Stellungnahmen vorgebrachten Bedenken und Anregungen jeweils einwenderbezogen ausgewertet.

Im Rahmen der zuvor gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Teil A: Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

Vorbemerkung: Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt fünf Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
Nr. 1 Einwender A (Niederschrift vom 10.07.2015)		
<p>1.1 <u>Anregung, die westliche Grenze der Einhäuschen Querstraße zu begradigen</u></p> <p>Von Seiten der Eigentümer der westlich an die Einhäuschen Querstraße angrenzenden Grundstücke wird das Interesse vorgebracht, die Grundstücke ggf. neu zu bebauen. Für den Fall einer Neubebauung sollte dabei der auf der westlichen Seite der Einhäuschen Querstraße vorhandene Knick in der Bauflucht, der Ergebnis der Nachkriegsbebauung ist, nicht wieder aufgenommen werden. Eine Begradigung der Bauflucht sei auch mit der geplanten Aufteilung der Verkehrsflächen in der neuen Einhäuschen Querstraße vereinbar. Die Flächen zwischen der derzeit vorhandenen und der zu begradigenden Bau- und Straßenflucht würden nicht für verkehrliche Zwecke benötigt. Angeregt wird daher, den Bebauungsplan so zu ändern, dass eine Bebauung der betreffenden Fläche (zwischen geknickter und begradigter Flucht) zumindest nicht ausgeschlossen</p>	<p>Die Anregung ist nachvollziehbar und begründet. Die zwischen der vorhandenen geknickten Bauflucht der Nachkriegsbebauung und der (gedachten) direkten Verbindung zwischen den Blockecken gelegene schmale Dreiecksfläche ist weder aus verkehrlichen Gründen erforderlich noch aus städtebaulichen Gründen im Falle einer Neubebauung des westlich angrenzenden Blocks zu erhalten.</p> <p>Der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplans soll daher in der Form geändert werden, dass die westliche Straßenflucht der Einhäuschen Querstraße durch entsprechende Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes begradigt wird. Die Begradigung der Bauflucht ermöglicht somit eine spätere Einziehung der schmalen Dreiecksfläche im Falle einer geplanten Neubebauung.</p> <p>Für die Änderung ist daher ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB durchgeführt</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
sen wird.	worden. Die von der Änderung betroffene Eigentümerin (Einwenderin) sowie der berührte Bereich Stadtgrün und Verkehr haben dabei keine Bedenken gegenüber der Änderung der Planung vorgebracht.	
<p>1.2 <u>Angebot, die in der Einhäuschen Querstraße vor dem Gebäude aufgestellte Trafostation in die Eckbebauung aufzunehmen</u></p> <p>Im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Begradigung der westlichen Bau- und Straßenflucht der Einhäuschen Querstraße wird von Seiten der Grundstückseigentümer die Bereitschaft signalisiert, die im Zuge der Baufeldfreimachung auf dem Schulgrundstück in die Einhäuschen Querstraße verlegte Trafostation in die vorhandene Bebauung (und ggf. auch in einer Neubebauung) zu integrieren. Der derzeitige Trafostandort wird in jedem Fall als unverträglich angesehen.</p>	Eine Verlegung der Trafostation kommt zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus Kostengründen nicht mehr in Betracht. Im Falle einer Neubebauung soll jedoch eine Integration der Trafostation in die Eckbebauung geprüft werden.	Kenntnisnahme
<p>1.3 <u>Bedenken bezüglich der auf der Ostseite der Einhäuschen Querstraße geplanten Neubebauung</u></p> <p>Von Seiten der Eigentümer der westlich an die Einhäuschen Querstraße angrenzenden Gebäude wird vorgebracht, dass sich mit der Besonnung und Belichtung ihrer Gebäude mit der auf der Ostseite der Straße heranrückenden neuen Wohnbebauung verschlechtere. Auch habe man bisher einen weitgehend freien Blick in Richtung Marienkirche gehabt, der mit der Neubebauung verloren gehe.</p>	<p>Die Auswirkungen der auf der Ostseite der Einhäuschen Querstraße geplanten Neubebauung auf die Belichtung und Besonnung der auf der Westseite vorhandenen Randbebauung kann und soll nicht in Abrede gestellt werden. Gleiches gilt bezüglich des Verlustes des bisher freien Blickes auf die Marienkirche.</p> <p>Die Auswirkungen sind jedoch in Abwägung mit den Zielen der städtebaulichen Neuordnung des Gründungsquartiers und hier insbesondere der Wiederherstellung baulich gefasster Straßenräume in Kauf zu nehmen. Da sich die für die Ostseite vorgesehenen Bebauungshöhen im wesentlichen an den auf der Westseite vorhandenen Höhen orientieren und die gemäß Bauordnung üblicherweise anzusetzenden Abstandsflächentiefen von 0,4 H in der Einhäuschen Querstraße nur geringfügig unterschritten werden, sind die Auswirkungen auch in Abwägung mit nachbarlichen Belangen städtebaulich vertretbar.</p>	nicht berücksichtigen
<p>1.4 <u>Hinweis auf baubedingte Risse im Eckgebäude Braunstraße / Einhäuschen Querstraße</u></p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Einwender wurde empfohlen, ein Beweissicherungsverfahren zur Doku-	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Aufgrund der in der Braunstraße durchgeführten Leitungsarbeiten sei es zu Rissen im Gebäude Braunstraße / Ecke Einhäusern Querstraße gekommen. Der Verursacher habe hierfür aufzukommen.</p>	<p>mentation möglicher baubedingter Schäden an den Gebäuden zu veranlassen.</p>	
<p>Nr. 2 Einwender B (drei Schreiben vom 14.07.2015)</p>		
<p>2.1 <u>Bedenken bezüglich der Überbauung der Krumpfen Querstraße</u></p> <p>Der Stadtgrundriss der Altstadt wurde schon vor über hundert Jahren von weitsichtigen Lübeckern als Denkmal eingestuft und ist als Teil des Welterbes von der UNESCO ausgewiesen. Dank der verhältnismäßig geringfügigen Kriegszerstörungen blieb der Altstadt die Nachkriegszerstörung durch Verkehrsschneisen erspart. Nur im Gründungsviertel folgte Lübeck der damaligen Stadtplanungs-Mode. Umso erfreulicher sei es, wenn jetzt die Gelegenheit genutzt werde, an Alfstraße, Fischstraße und Braunstraße den historischen Grundriss mit den Parzellen wieder herzustellen. Warum aber so inkonsequent und halbherzig bei der Krumpfen Querstraße?</p> <p>„Wenn Politik und Verwaltung nicht nur auf das augenblickliche Haushaltsloch sähen, sondern auf die Vergangenheit und einige Jahrzehnte weiter auf das, was Lübecks eigentlichen Wert darstellt, sollte die Wiederherstellung der Krumpfen Querstraße als erstrebenswertes Ziel erscheinen.“</p> <p>Der Einwender sieht dabei folgende Vorteile und Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Block zwischen Krumpfer Querstraße und Untertrave könnte wieder hergestellt werden. Hat es schon Gespräche mit den nur zwei betroffenen Grundstückseigentümern gegeben? Die Häuser in der jetzigen Geraden Querstraße sind kein Schmuckstück für die Stadt und für die eventuellen neuen Eigentümer gegenüber. Das wäre eine reizvolle Rekonstruktion des Stadtgrundrisses, die schon in mittlerer Zukunft möglich wäre. 	<p>Zunächst einmal ist klarzustellen, dass der Stadtgrundriss im Sinne von Bau- und Straßenfluchten im Bereich des Gründungsviertels nicht unter Denkmalschutz steht. Darüber hinaus liegt das Gründungsviertel auch nicht im Bereich des UNESCO-Weltkulturerbes, sondern lediglich im Bereich der zugehörigen Pufferzone. Insofern kann die Wiederherstellung der Bau- und Straßenfluchten der Krumpfen Querstraße auch nicht unmittelbar aus der Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes und des UNESCO-Weltkulturerbes Lübecker Altstadt abgeleitet werden.</p> <p>Die Entscheidung für die bauliche Rahmung der Geraden Querstraße und damit gegen die Wiederherstellung der Krumpfen Querstraße ist Ergebnis eines langen Diskussions- und Abwägungsprozesses. Die dabei berücksichtigten Aspekte und Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die vom Einwender dargelegte Möglichkeit, auch den Block zwischen Krumpfer Querstraße und Untertrave mittelfristig wiederherstellen zu können, ist angesichts der derzeitigen Grundstücksparzellierung auf der Westseite der Geraden Querstraße mit vier unterschiedlichen Grundstückseigentümern nicht realistisch. Eine städtebauliche Neuordnung in dem vom Einwender vorgeschlagenen Sinne setzt jedoch die Mitwirkungs- bzw. die Veräußerungsbereitschaft aller Eigentümer voraus, die gegenwärtig nach den Recherchen des Bereichs Stadtplanung und Baurordnung nicht gegeben ist. - Dass bei einer Wiederherstellung der Krumpfen Querstraße auch das Eckhaus Fischstraße 28 theoretisch rekonstruiert 	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>- Das bedeutende Eckhaus Fischstraße 28 könnte nicht nur mit der Südfassade, sondern auch mit der eindrucksvollen Westfassade rekonstruiert werden.</p> <p>- Von der Krumpfen Querstraße aus könnten die Bodendenkmale der Fischstraße 24 – 26 gemeinsam erschlossen und der Zugang durch die Vorderhäuser überflüssig werden – eine besondere touristische Attraktion. Auch das nahe Steinwerk auf Alfstraße 25/27 könnte hofseitig erschlossen werden. Gerne würde sich der Einwender als Eigentümer für ein Grundstück an der Ostseite der Krumpfen Querstraße bewerben und dann die Zugänglichkeit gewährleisten; die Fläche des ehemaligen Querflügels von Fischstraße 28 käme dafür in Frage.</p> <p>- Die Wiederherstellung dieser heimeligen Gasse wäre ein Wert an sich, eine Bereicherung des Welterbes. Die Vermarktung der Parzellen westlich der Krumpfen Querstraße (Alfstraße 31 und Fischstraße 28a und 28b sowie die 3 Parzellen an der Geraden Querstraße) sollte gestoppt werden. Dass schon so viel Arbeit in die bis jetzt verfolgte Lösung eingeflossen ist und ein weiterer hoher Abstimmungsbedarf dadurch entsteht, halte ich für einen ausreichenden Grund, daran festzuhalten. Gerne bin ich bei der Koordination und Abstimmung behilflich.</p> <p>„Die in der langen Geschichte Lübecks zufällig gerade jetzt Verantwortlichen sollten in sich gehen und sich darüber klar werden, was sie der Stadt antun, wenn sie diese nie wiederkehrende Chance ungenutzt lassen.“</p>	<p>werden könnte, soll nicht in Abrede gestellt werden. Jedoch kann und soll die Rekonstruktion des Gebäudes nicht zwingend gefordert werden. Auch ist bei der Forderung der Rekonstruktion der jeweiligen Eckgebäude an den Einmündungen der Krumpfen Querstraße in die Fisch- bzw. Alfstraße zu berücksichtigen, dass die bei der Entstehung der Gebäude seinerzeit noch hinnehmbaren geringen Abstände zwischen den Gebäuden nach heutigen Maßstäben auch bei deutlich reduzierten Abstandsflächenanforderungen allenfalls noch bei Brandwänden hingenommen werden können. Die Ausbildung fensterloser Außenwände steht jedoch im Widerspruch zu der vom Einwender angestrebten Rekonstruktion des historischen Vorgängergebäudes und ist auch für Neubauten mit Wohnnutzungen unpraktikabel.</p> <p>- Für die auf den Grundstücken Fischstraße 24, 26 und 28 vorhandenen historischen Keller wird eine Integration in die jeweilige Neubebauung angestrebt. Dabei sollen die Keller genutzt und nach Möglichkeit auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Das vom Einwender vorgeschlagene Zusammenschließen aller drei Grundstücke mit dem Ziel, die Keller gemeinsam zugänglich zu machen erscheint nicht zwingend erstrebenswert, da die Nutzung und Vermarktung der Grundstücke hierdurch erheblich erschwert würde, auch wenn der Einwender eines der drei Grundstücke erwerben würde. Darüber hinaus würde dieses der Zielsetzung zuwider laufen, die Grundstücke im Gründungsviertel an einzelne Bauherren zu veräußern.</p> <p>Die Bürgerschaft hat bereits am 26.03.2015 im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Einziehung öffentlicher Flächen im Bereich des Gründungsviertels (VO/2014/02156) und dem diesbezüglich vorgebrachten Änderungsantrag (VO/2015/02470) in Kenntnis und in Diskussion der vorgebrachten Argumente gegen die Wiederherstellung der Krumpfen Querstraße entschieden. Der Bebauungsplan trägt diesem Beschluss Rechnung.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>2.2 <u>Zulässige Fassadenrekonstruktion und Verwendung von Spolien</u></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den Fassadenwettbewerb Bezug genommen. Ein Ergebnis dieses Wettbewerbs war nach dem unwidersprochenen Urteil des Preisgerichts, dass Fassaden-Rekonstruktionen (Leitbauten) erlaubt werden sollen. Die Verwendung von Spolien bei der Fassadengestaltung werde in der Begründung nicht erwähnt. Bei den Aufräumarbeiten im Gründungs Viertel nach dem Luftangriff Ende März 1942 wurden Portale und andere Gestaltungselemente der Fassaden sichergestellt.</p> <p>In der Verwaltungsvorlage VO/2014/02019 werden die sich ergebenden Möglichkeiten ziemlich negativ beurteilt, jedoch heißt es: Ein Wiederaufbau mit Einfügungen von Bruchstücken ist erst dann zu beurteilen, wenn die Erfassung erfolgte.</p> <p>Wann, wenn nicht jetzt, ist die Sichtung und systematische Erfassung angezeigt. Der Aufwand werde minimal sein im Vergleich zu dem, was 1942/43 geleistet wurde. Inzwischen gebe es aktuell vielversprechende Bemühungen, das bisher Versäumte nachzuholen. Andererseits gebe es von den meisten zerstörten Häusern gute Fotos, so dass man wahrscheinlich mehr zuordnen kann, als in der genannten Verwaltungsvorlage vermutet wird.</p> <p>Ich fordere entsprechende Ergänzung der Begründung des Bebauungsplans: Fassaden-Rekonstruktionen und Verwendung von Spolien. Es reiche nicht, diese Themen erst im Gespräch mit Interessenten zu erwähnen, die besser vorher informiert sein sollten.</p>	<p>Der Bebauungsplan schließt mit seinen städtebaulichen und stadtgestalterischen Festsetzungen weder die Rekonstruktion historischen Vorgängergebäude noch die Verwendung von Spolien (aus Vorgängerbauten stammende Bauteile, die bei einer Neubebauung wieder verwendet werden) aus.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird in der Form klarstellend ergänzt, dass die Rekonstruktion historischer Vorgängerbauten zwar nicht übergeordnetes Ziel der städtebaulichen Planung für das Gründungs Viertel ist, gleichwohl aber Gebäuderekonstruktionen auf den historischen Parzellen möglich sind.</p> <p>Auf die Forderung nach einer systematischen Sichtung der bei den Aufräumarbeiten nach den Luftangriffen von 1942 gesicherten Gestaltungselemente kann und soll hier nicht weiter eingegangen werden, da sie keine Auswirkungen auf die Bebauungsplanung hat. In diesem Zusammenhang wird auf die Verwaltungsvorlage VO/2014/02019 und die diesbezügliche Beschlusslage verwiesen.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p>2.3 <u>Mangelnde Berücksichtigung des Steinwerks Alfstraße 25/27</u></p> <p>Im Hinterhof von Alfstr. 25/27 liegt ein Steinwerk, das als Bodendenkmal unter Schutz gestellt wurde. In der Begründung (vom 1.6.2015) zum Bebauungsplan heißt es (S. 7), dass es</p>	<p>Das auf rückwärtigen Flächen der künftigen Grundstücke Alfstraße 25 und 27 vorhandene Steinwerk ist im Rahmen der im Gründungs Viertel durchgeführten archäologischen Grabungen umfassend erforscht und dokumentiert worden. Anders als bei den straßenseitig vorhandenen Kellern auf den Grundstücken</p>	<p>Klarstellung und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>nicht zu überbauen bzw. unterhalb einer Neubebauung zu erhalten ist. Im Gegensatz zu den Kellern unter Fischstraße 24, 26 und 28 solle es also nicht in eine Neubebauung integriert werden - ob es wünschenswert wäre oder nicht, ist damit nicht gesagt. Es sollte aber möglich sein, diese seltene Besonderheit, die für eine frühe Epoche der Stadtentwicklung charakteristisch ist, der Öffentlichkeit und späteren Forschungen zugänglich zu machen – wenn nicht jetzt, so doch irgendwann später. Dem stehe jedoch die Aufteilung auf zwei Parzellen im Wege. Es sei nicht zu erwarten, dass zwei Eigentümer sich dauerhaft auf eine solche Maßnahme einigen werden, die ja auch mit Kosten und anderen Nachteilen verbunden ist. Dem Denkmalschutz werde man in diesem Fall und auf Dauer nur gerecht, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - die gesamte Fläche des Bodendenkmals Steinwerk entweder Alfstraße 25 oder Alfstraße 27 zugeschlagen wird, oder wenn - die beiden Parzellen zu einer unteilbaren Einheit verbunden werden. <p>Auch über eine andere Platzierung der Flügelanbauten an beiden betroffenen Häusern sei in diesem Zusammenhang nachzudenken. Eine Korrektur der Parzellierung sei dringend erforderlich.</p>	<p>Fischstraße 24, 26 und 28 kommt eine Integration des Steinwerkes in eine Neubebauung hier jedoch nicht in Betracht. In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde wurde daher festgelegt, dass das Steinwerk lediglich mit Seitenflügelgebäuden ohne Keller überbaut werden kann.</p> <p>Vor diesem Hintergrund erscheinen die vorgeschlagenen Anpassungen der Grundstücksparzellierung nicht zwingend erforderlich. Die vorgeschlagene Einbeziehung des Steinwerkes in eines der beiden Grundstücke Fischstraße 25 oder 27 kommt in sofern nicht in Betracht, da die Nutzbarkeit des jeweils anderen Grundstückes durch die Zugehörigkeit des städtebaulich gewünschten Seitenflügel zum Nachbargrundstück erheblich eingeschränkt würde. Auch eine Verschiebung der gesamten Grundstücksgrenzen erscheint in Abwägung mit dem Ziel, die historischen Grundstücksparzellen der Bebauung vor der Kriegszerstörung wieder weitestgehend aufzunehmen, insbesondere auch deshalb unverhältnismäßig, da eine Freilegung des Steinwerkes aus Gründen der Erforschung auf lange Zeit nicht erforderlich erscheint.</p>	
<p>Nr. 3 Einwender C (Schreiben vom 17.07.2015)</p>		
<p>3.1 <u>Hinweis zur denkmalrechtlichen Unterschutzstellung des Stadtgrundrisses</u></p> <p>Nach neuem Denkmalschutzgesetz des Landes S-H können „nicht-dingliche“ Gegebenheiten unter Schutz gestellt werden, beispielsweise historische Stadtgrundrisse bzw. Teile davon. Der „epochale 5-Finger“-Plan des Gründungsviertels, nach Einschätzung des Einwenders „Ausgangspunkt für die Anlage vieler nachfolgenden Kolonien im südlichen Ostseeraum“ wird vom Einwender als ein solches Denkmal angesehen, bedürfe allerdings der „nachrichtlichen“ Benennung und Eintragung durch</p>	<p>Wie der Einwender selbst abschließend feststellt betrifft die vorgebrachte Kritik allein die nicht erfolgte denkmalrechtliche Unterschutzstellung des historischen Stadtgrundrisses. Für die Bebauungsplanung ist die Kritik insofern zumindest nicht unmittelbar von Belang.</p> <p>Mittelbar spielt der Wunsch des Einwenders nach einer denkmalrechtlichen Unterschutzstellung eines infolge der Kriegszerstörung und der nachfolgenden Neubebauung des Gründungsviertels nicht mehr vorhandenen historischen Stadtgrundrisses auf die gewünschte Wiederherstellung der Krumpfen Querstra-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>die zuständige Behörde. Dass sowohl die Archäologen als auch die Denkmalpflege dies „verweigern“, wird vom Einwender als politisch bedingt angesehen. Diesem Vorgang sei ist jedoch an anderer Stelle nachzugehen.</p>	<p>ße an. Zu den diesbezüglich vorgebrachten Bedenken wird auf die Ausführungen unter Pkt. 1.3 verwiesen.</p>	
<p>3.2 <u>Erforderliche Erläuterung des Begriffs „Kritische Rekonstruktion“</u></p> <p>Der in der Begründung zum Bebauungsplan mehrfach verwendete Begriff der „Kritischen Rekonstruktion“ wird nach Einschätzung des Einwenders nicht hinreichend erläutert. Insofern seien die Formulierungen „Prinzipien der kritischen Rekonstruktion“ und „Im Sinne de sogenannten kritischen Rekonstruktion“ ohne ergänzende Erläuterungen nicht nachvollziehbar.</p> <p>„Was ist der Sinn? -- Hans Stimmann prägte in seiner Berliner Zeit den Begriff „Kritische Rekonstruktion“ für sein Fluchtlinien-, Traufhöhen- und Blockschließungsprogramm (s. „Planwerk Berlin“ 1997). In Lübeck scheine es seitens der Bauverwaltung eine willkommene Leerformel zu sein, um Dinge einzubringen, die aus Sicht des Amtes keiner öffentlichen Diskussion, geschweige denn einer Zustimmung durch Außenstehende (z.B. durch das „Expertengremium“) bedürfen, siehe Tiefgarage, Mehrung verkäuflicher Grundstücke durch Überbauung der Krumpfen Querstraße u.a. Der Einwender würde den Begriff gern durch eine „klare Ansage ersetzen, die jegliche Aura-Bildung ausschließt.“ Vorgeschlagen wird „Wiederherstellung der alten Straßenräume und Blockkonturen, soweit es uns notwendig erscheint“. Der Satz unter Punkt 4 zu „städtebauliche Neuordnung“ wäre daraufhin zu überprüfen.“</p>	<p>Wesentliches Merkmal der „kritischen Rekonstruktion“ im Sinne der von Stimmann für die Berliner Innenstadt entwickelten und in der Folgezeit von zahlreichen Planern übernommenen Begrifflichkeit ist vor allem die Abgrenzung zur Rekonstruktion im klassischen Sinne, die auf die weitestgehende Wiederherstellung eines Originalzustand abzielt. Die kritische Rekonstruktion ist dabei Ergebnis einer kritischen Auseinandersetzung mit den einzelnen Eigenschaften und Facetten des Originals im Hinblick auf ihre Übertragbarkeit in die heutige Zeit. Eine darüber hinausgehende allgemeinverbindliche Definition erscheint sich nicht zuletzt aufgrund der jeweils zu bewältigenden unterschiedlichen planerischen Anforderungen zu verbieten.</p> <p>Nach Einführung des Begriffs der kritischen Rekonstruktion zu Beginn von Kap. 4 der Begründung wird in den nachfolgenden Absätzen erläutert, was hiermit allgemein (Wiederherstellung eines historischen Stadtgefüges, hier der Lübecker Altstadt, in seiner Grundstruktur auf der Grundlage einer kleinteiligen Parzellenstruktur) und im Konkreten bei der Planung für das Gründungsquartier (siehe ausführliche Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan, S. 9 f.) verstanden wird.</p> <p>Die Kritik an der unzureichenden Bestimmung des Begriffs der kritischen Rekonstruktion ist insofern ebenso zurückzuweisen wie der allgemeine Vorwurf der ausschließlichen Verwendung als Rechtfertigung für die verfolgten Planungsziele.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p>3.3 <u>Wiederherstellung der alten Westkontur des nördlichen Blockes unter Berücksichtigung des Verlaufs der Krumpfen Querstraße</u></p> <p>Unter Kapitel 4 werde die Streichung der Krumpfen Querstraße aus dem Stadtplan (und aus dem Gedächtnis) gemäß Interes-</p>	<p>Zunächst einmal ist klarzustellen, dass der Stadtgrundriss im Sinne von Bau- und Straßenfluchten im Bereich des Gründungsquartiers nicht unter Denkmalschutz steht. Insofern kann die Wiederherstellung der Bau- und Straßenfluchten der Krumpfen Querstraße nicht unmittelbar aus der Berücksichtigung von</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>senlage der Bauverwaltung entschieden. Das Denkmal des Straßengrundrisses sei allerdings zu prägnanten Teilen in der Materialität der Traufmauern (Westseite) noch erhalten (Verweis auf laufende Ausgrabung). „Da die Archäologen auch hier die Bewertung als Denkmal verweigern würden (s. oben), rechne die Bauverwaltung auch hier mit freier Verfügung über die Flächen.“</p> <p>Der Text der in Kap. 4 formulierten Rechtfertigung der Aufgabe der Krumpfen Querstraße sei auffallend lang, folge jedoch allein der o. g. Interessenlage. Die Beurteilung eines Zwischenzustands auf Zeit – eben der von vielen vorgeschlagene Interims-Stadtplatz – als „städtebaulich unbefriedigendes Provisorium“ sei zumindest fachlich falsch. „Der seit dem Schulbau 1954 bis 2013 bestehende Zustand als breiter und nutzbarer Stadtplatz – leider zeitgemäß als Parkplatz verwurstet – habe die Verwaltung nie gestört, jetzt auf einmal störe er? Wenn die Planung für dieses Provisorium eine anwohnerfreundliche Gestaltung vorsehen würde, also keine Stellplätze, sondern einen öffentlichen Raum mit Spielmöglichkeiten für Kinder, mit einer Treffefcke etc., wäre viel gewonnen.“ Dementsprechend werden die Wiederherstellung der alten Westkontur des Blocks und die Herrichtung eines kleinen Stadtplatzes gefordert. Damit erhalte man auch die Chance, die prägnante Straßenecke mit dem Haus Fischstraße 28 zurückzugewinnen. Dies sei ein städtebauliches Argument. „Der historische Grenzverlauf“ einer (überbauten) Krumpfen Querstraße werde eben nicht durch den Grundstück-zuschnitt erkennbar (er wäre bestenfalls in einer Grundrisszeichnung „erahnbär“).</p>	<p>Anforderungen des Denkmalschutzes abgeleitet werden.</p> <p>Darüber hinaus ist der Vorwurf, die in der Begründung umfassend dargelegten Gründe für die Nichtwiederherstellung der Krumpfen Querstraße würden vorwiegend der Realisierung von Verwertungsinteressen dienen, zurückzuweisen.</p> <p>Vielmehr ist die Entscheidung für die bauliche Rahmung der Geraden Querstraße und damit gegen die Wiederherstellung der Krumpfen Querstraße Ergebnis eines langen Diskussions- und Abwägungsprozesses. Die dabei berücksichtigten Aspekte und Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt.</p> <p>Vom Einwender werden keine für die Abwägung relevanten neuen Sachverhalte dargelegt. Die Einschätzung des Einwenders, die zwischen der östlichen Bauflucht der Krumpfen Querstraßen und der westlichen Bauflucht der Geraden Querstraße entstehende Fläche könne als Stadtplatz bzw. Grünfläche attraktiv gestaltet werden, soll nicht grundlegend in Frage gestellt werden. Sie ändert jedoch nichts daran, dass die Fläche aufgrund der nicht miteinander korrespondierenden Platzbegrenzungen und der teilweise nicht geschlossenen östlichen Platzwand wohl stets als nicht in den Stadtgrundriss integriertes Raumprovisorium empfunden werden wird. Demgegenüber wird der (Wieder-)Herstellung einer schmalen Querstraße, die sich in der Grundstruktur (nicht im Verlauf) an den charakteristischen Merkmalen des historischen Stadtgrundrisses orientierten, in Anknüpfung an die vorhandene westliche Begrenzung der Geraden Querstraße Vorrang eingeräumt. In Abwägung mit diesen Zielen der Stadtreparatur soll auch in Kauf genommen werden, dass eine Rekonstruktion des Eckgebäudes Fischsstraße 28 künftig ebenso wenig möglich sein wird, wie auch nur die Wiederherstellung der einstmals prägenden Ecksituation.</p> <p>Die Bürgerschaft hat bereits am 26.03.2015 im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Einziehung öffentlicher Flächen im Bereich des Gründungsquartels (VO/2014/02156) und dem</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
	diesbezüglich vorgebrachten Änderungsantrag (VO/2015/02470) in Kenntnis und in Diskussion der vorgebrachten Argumente gegen die Wiederherstellung der Krumpfen Querstraße entschieden.	
<p>3.4 <u>Rekonstruktion der 1942 zerstörten Fassaden als gleichrangiges Ziel neben der Entwicklung einer zeitgemäßen Architektur</u></p> <p>Unter Ziele und Zwecke der Planung (Kap. 4) werden in 8 Unterpunkten die „Ziele“ der Planung vorgestellt, darunter eine Neubebauung in „zeitgemäßer Architektur“. Da der Bausenator während der Preisverleihung Fassadenwettbewerb im C&A-Gebäude ausdrücklich darauf hingewiesen habe, dass auch die Rekonstruktion von 1942 zerstörten Fassaden möglich sein soll und auch das Expertengremium positiv darüber befunden habe, wird angeregt, diesen Hinweis als Unterpunkt zur „zeitgemäße Architektur“ aufzunehmen.</p>	Die Ausführungen in der Begründung werden um die zulässige Rekonstruktion der 1942 zerstörten Fassaden ergänzt. Vorrangiges baugestalterisches Ziel der Neubebauung der Grundstücke im Gründungsviertel ist jedoch ausdrücklich weder die originalgetreue Wiederherstellung der Fassaden aus der Zeit vor 1942, noch eine an früheren Straßenansichten orientierte, vorrangig historisierende Fassadengestaltung.	teilweise berücksichtigen
<p>3.5 <u>Erweiterung der Palette zulässiger Farbgebungen</u></p> <p>Unter 5.6 finden sich Regeln zur Fassadengestaltung. Die Hinweise zur Farbpalette (S. 19 unten) erscheinen dem Einwender zu sehr den gegenwärtigen Modetrends verhaftet. Wenn das Projekt als Teil der Altstadtbebauung verstanden wird, müsse das die gesamte Altstadt in historischen Zeiten prägende Spektrum möglich sein. Es umfasst – entsprechend den einst verfügbaren Pigmenten – weiß-, rot- und anthrazit-Töne, ab 19. Jh. auch gelb, aus in allen möglichen, aber immer ins Helle gehenden Mischungen. Einfacher wäre, eine Mindest-Helligkeit festzulegen und Blau-, Violett- und Grüntöne auszuschließen.</p>	Die baugestalterische Festsetzung 7.4 gibt eine helle lichte Farbgebung der geputzten und geschlemmten Fassaden verbindlich vor. Die daran anschließende Auflistung von bevorzugt zu verwendenden Farben aus dem weiß-, grau- und Erdfarbenen Farbspektrum hat beispielhaften Empfehlungscharakter. Die Aufzählung der bevorzugt zu verwendenden Farbtöne wird unter Berücksichtigung der Anregung um rote und gelbe Farbtöne ergänzt. Der empfehlenden Positivfestsetzung von zu verwendenden Grundfarbtönen wird dabei unverändert Vorrang vor einer Ausschlussfestsetzung gegeben. Auf die Festsetzung einer Mindest-Helligkeit wird aus praktischen Gründen verzichtet, da der maximale Weiß- und Schwarzanteil je nach verwendetem Farbton differiert. Auf die konkrete Farbgebung der Gebäude soll im Rahmen der Bauberatung auch unter Berücksichtigung der Farbgebung benachbarte Gebäude (soweit bekannt) beratend Einfluss genommen werden. Da es sich bei der Änderung der baugestalterischen Regelung	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
	<p>weitgehend um eine klarstellende Ergänzung handelt, kann auf die Durchführung eines ergänzenden Beteiligungsverfahrens verzichtet werden. Dies ist insbesondere auch deshalb vertretbar, weil die von den Änderungen betroffenen künftigen Bauherren noch nicht feststehen und die Bauvorhaben Fischstraße 5 und 7/9 von den Änderungen nicht betroffen sind.</p>	
<p>3.6 <u>Infragestellen begrünter Flachdächer auf den Seitenflügeln</u></p> <p>Bezüglich der Dachgestaltung werden nach Einschätzung des Einwenders teilweise unbegründete Festlegungen getroffen. Dabei wird zunächst die Frage nach der Erforderlichkeit der Begrünung von Seitenflügeldächern und in der Folge die Frage nach der Erforderlichkeit von Flachdächern aufgeworfen. Sollte nicht auch hier – wie bei den Vorderhäusern – zuerst das Satteldach-Gebot gelten und dann erst Ausbildung eines Flachdachs als Ausnahme?</p>	<p>Richtig ist, dass die Ausführung der Seitenflügel als zu begründende Flachdächer nicht aus der historischen Bebauung abgeleitet werden kann und sich die Ausgestaltung mit schräg geneigten roten Dachflächen sicherlich in das Gesamtbild einfügen würde. Angesichts der nach heutigen Maßstäben starken Überbauung und Versiegelung der Baugrundstücke wird der Ausgestaltung von Gründächern hier jedoch insbesondere unter mikroklimatischen und sonstigen ökologischen Aspekten Vorrang eingeräumt. Die Festsetzung wird daher auch ausdrücklich vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz unter Aspekten des Klima- und Gesundheitsschutzes gefordert bzw. befürwortet (siehe Teil B des Prüf- und Abwägungsberichtes).</p> <p>Der Verzicht auf rote Eindeckungen für die Seitenflügel ist hier in Abwägung mit den ökologischen Anforderungen insbesondere auch deshalb vertretbar, da die Dachflächen der Seitenflügel anders als die roten Dächer der Vorderhäuser nicht aus dem öffentlichen Straßenraum heraus, sondern für die Allgemeinheit allenfalls von den Kirchtürmen wahrgenommen werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>3.7 <u>Bedenken hinsichtlich des zulässigen Öffnungsanteils der Dachflächen</u></p> <p>Der maximal zulässige Anteil von 20% für Dachflächenfenster wird als hoch empfunden. Gravierender aber sei, ist die nach Einschätzung des Einwenders zu erwartende Besetzung mit „Velux-Produkten“, was mir nicht vereinbar erscheint mit dem hohen Anspruch des GV-Projekts. Außerdem seien andere Lösungen ausgeschlossen (vgl. Glasbänder im Dach des Backhauses Engelswisch 65, neu – weniger gelungen – die Lösung</p>	<p>Die bei der bisherigen Formulierung der textlichen Festsetzung 8.4 allein auf Dachflächenfenster abgestellte Regelung wird klarstellend um „sonstige verglaste Dachflächen“ ergänzt. Damit wird zum einen klargestellt, dass auch nicht zu öffnende Fenster bzw. Glasflächen z.B. in Form von Glasbändern zulässig sind. Zum anderen wird aber damit aber auch verdeutlicht, dass sämtliche Fenster- und sonstigen Glasflächen auf Dächern unter die festgesetzte Obergrenze von 20 % fallen. Ein maximaler Öffnungsanteil von 20 % wird hingegen unverändert für noch</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
Alfstraße/Ecke Schüsselbuden).	vertretbar erachtet. Da es sich bei der Änderung der textlichen Festsetzung um eine rein redaktionelle Klarstellung handelt, werden erneute Beteiligungsverfahren zu dieser Änderung des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes nicht erforderlich.	
Nr. 4 Einwender D Schreiben vom 22.07.2015		
<p>4.1 <u>Erhöhung der Bebauungstiefe für die Grundstücke Fischstraße 5 und 7/9 auf 13,0 m</u></p> <p>Die bisherige Planung für die beiden Grundstücke ging gemäß Rahmenplan für das Gründungsquartier von einer Bebauungstiefe von 13,0 m aus. Die Bebauungstiefe sei auch nicht vom Gestaltungs- und Welterbebeirat in Frage gestellt worden. Eine Umplanung auf 11,0 m sei zum derzeitigen Stand der fortgeschrittenen Planung unverhältnismäßig, weil sie ein komplett andere (Grundriss-)Struktur der Gebäude und im Weiteren (nach der in Aussicht gestellten Abtretung eines 2m-Streifens für das künftige Nachbargrundstück Fischstraße 11) einen weiteren erheblichen Flächenverlust bedeuten würde, der nicht kompensiert werden könne.</p>	<p>Die vorgebrachten Bedenken sind weitgehend nachvollziehbar. Die im ausgelegten Bebauungsplan-Entwurf für die künftigen Grundstücke Fischstraße 5 und 7-9 vorgesehene Bebauungstiefe von 11,0 m orientierte sich zum einen an der vorhandenen Bebauungstiefe des östlich angrenzenden Gebäudes Fischstraße 1-3, das ebenfalls nur 11,0 m tief ist. Darüber hinaus sollten durch die Aufnahme der Bebauungstiefe der auf dem Grundstück Fischstraße 5-9 vorhandenen Bebauung ggf. erforderliche zusätzliche archäologische Grabungen vermieden werden.</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung der Einwendung soll die Bebauungstiefe für die Grundstücke Fischstraße 5 und 7-9 und in der Folge auch für das westlich anschließende Grundstück Fischstraße 11 auf 13,0 m erhöht werden.</p> <p>Der durch die Bebauungstiefe von 13,0 entstehende Gebäudeversprung von 2,0 m gegenüber dem Nachbargebäude Fischstraße 1-3 ist hier auch deshalb vertretbar, da die Fenster der angrenzenden Wohnbebauung nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegen sondern einen deutlichen Abstand (ca. 5-6 m) hierzu aufweisen, sodass die Auswirkungen auf die direkte Besonnung der betroffenen Wohnungen zeitlich zumutbar erscheint.</p> <p>Im Rahmen eines gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB durchgeführten eingeschränkten Beteiligungsverfahrens wurde die nachbarliche Zustimmung zur Erhöhung der Bebauungstiefe erteilt.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>4.2 <u>Erhöhung der zulässigen Traufhöhe für das Grundstück Fischstraße 5</u></p> <p>Die Traufhöhe des historischen Vorgängerbaus lag bei ca. 12,0 m. Allerdings war der Giebel treppenförmig abgestuft. Die Höhe des sichtbaren Giebels (unterste „Treppe“ des Treppengiebels) betrug ca. 13,8 m. Der Entwurf für den Neubau nimmt das Thema des abgetreppten Giebels auf und übernimmt dabei die unterste Stufe des historischen Vorgängerbaus. Der Entwurf trägt damit dem Umstand Rechnung, dass dieses Gebäude einen harmonischen Übergang zum bestehenden Haus Fischstraße 1-3 formulieren muss. Als solcher sei der Entwurf auch vom Gestaltungsbeirat bestätigt worden.</p>	<p>Die Anregung ist begründet. Das bis zur Kriegszerstörung auf dem Grundstück Fischstraße 5 stehende Gebäude hatte vier Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von über 13 m. Dementsprechend soll die bisher vorgesehene Festsetzung von III Vollgeschossen auf IV und die zulässige Traufhöhe (wie bei allen anderen viergeschossigen Gebäuden auch) auf 13,5 m erhöht werden. Die Erhöhung der Bebauungshöhe ist insbesondere auch deshalb zu begrüßen, weil hierdurch städtebaulich besser zwischen dem östlich angrenzenden hohen Bestandsgebäude und dem künftig westlich anschließenden ebenfalls sehr hohen neuen Gebäude vermittelt wird.</p> <p>Im Rahmen des gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB durchgeführten eingeschränkten Beteiligungsverfahrens (siehe 4.1) wurde die nachbarliche Zustimmung zur Erhöhung der Bebauungshöhe erteilt.</p>	berücksichtigen
<p>4.3 <u>Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe (FH) für das Grundstück Fischstraße 7/9</u></p> <p>Die Firsthöhe des historischen Vorgängerbaus lag bei ca. 21,0 m. Bei der Beurteilung des letzten Entwurfs für das Gebäude Fischstraße 7-9 habe der Gestaltungsbeirat empfohlen, dem Mansarddach mehr Volumen zu geben und sich an der historischen Höhe zu orientieren.</p>	<p>Die Anregung ist begründet. Die zulässige Firsthöhe soll daher von bisher 19,0 m auf 21,0 m erhöht werden. Die Mindestdachneigung von bisher 25 Grad, die ein flach geneigtes Dach über dem steilen Mansarddach zugelassen hätte, wird auf 40 Grad erhöht. Im Gegenzug wird die Neigung des steilen Mansarddaches von bisher vorgesehenen 78 Grad auf 70 Grad reduziert. Die Änderungen der Dachneigungen entsprechen auch den Maßen der historischen Vorgängerbebauung.</p> <p>Auch wenn nachbarliche Belange durch diese Änderung nicht unmittelbar betroffen sind, wurde Im Rahmen des durchgeführten eingeschränkten Beteiligungsverfahrens (s 4.1) auch hierzu eine zustimmende nachbarliche Stellungnahme abgegeben.</p>	berücksichtigen
<p>4.4 <u>Beibehaltung der Ausnahmeregelung für ein niedrigeres Sockelgeschoss auf dem Grundstück Fischstraße 7/9</u></p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung 7.3 soll die Bindung für ein 4,5 m hohes Vollgeschoss u.a. nicht für das Haus Fischstraße 7/9 gelten, da die Planungen für das Gebäude zum Zeitpunkt der Aufnahme der Grundstücke in den Geltungsbereich des Be-</p>	<p>Die Gründe für die Ausnahme von der 4,5-m-Bindung gelten unverändert fort. Wie in der ausgelegten Begründung zum Bauplan dargelegt, käme die Berücksichtigung der 4,5-m-Bindung einer grundlegenden Überarbeitung des Gebäudeentwurfes gleich und erscheint auch unter Berücksichtigung des vor Einbeziehung in das Plangebiet bestehenden Baurechts</p>	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>bauungsplanes bereits weit fortgeschritten waren. Auch wenn der Gestaltungsbeirat die Berücksichtigung der 4,5m-Bindung empfohlen habe, sei die im Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Ausnahmeregelung aus Sicht des Bauherrn aus den genannten Gründen beizubehalten.</p>	<p>unverhältnismäßig. Darüber hinaus wird die Verpflichtung zur gestalterischen Ausbildung einer Sockelzone berücksichtigt. Eine Anpassung des ausgelegten Bebauungsplanes ist daher in diesem Punkt nicht erforderlich.</p>	
<p>Nr. 5 Einwender E (Schreiben vom 06.08.2015)</p>		
<p>5.1 <u>Wiederherstellung der Krumpfen Querstraße und Integration freigelegter Keller in die Neubebauung</u></p> <p>Die Krumpfe Querstraße gehört zum ursprünglichen Straßenkonzept der historischen Altstadt und sei einfach wiederherzustellen. Das sollte in einer Weltkulturerbestadt Grund genug sein und betrifft auch die UNESCO-Behörde, an die diese Stellungnahme weitergeleitet werden sollte. Dies gelte insbesondere, da es sich um das Gründungsquartier eines Weltkulturerbes handelt, für das ein besonderer Anspruch gelten müsse.</p> <p>Die Krumpfe Querstraße gehörte mit ihrer Krümmung zur „melodischen Biegung der Straßenzüge“, die der Altstadt ihr besonderes Gepräge gegeben haben. Der Stadtplanungsfachmann Conrad Neckels wird in Jan Zimmermanns Buch „St. Gertrud – ein photographischer Streifzug“ wie folgt (aus den vaterländischen Blättern 1917) zitiert: ... dass die Curtiusstraße am Stadtpark sich entlang schlingend jene „melodische Biegung“ hat, die schon den Altstadtstraßen ihre einzigartige Wirkung schuf.</p> <p>Der Altstadtcharakter solle auch auf diese Weise gewahrt bleiben, der Welterbecharakter, dem sich Neubauten und Stadtplanung an dieser Stelle unterordnen müssten, habe hier Vorrang vor allen anderen Planungsüberlegungen.</p> <p>Neben dem Altstadtcharakter werde auch generell die städtebauliche Qualität durch gebogene Straßenzüge erhöht bzw. wiederhergestellt.</p> <p>Es sollten am Verlauf der alten Straßenführungen Grabungen</p>	<p>Der besondere Charakter der Krumpfen Querstraße bis zur Kriegszerstörung 1942 ist unbestritten. Hierzu haben neben dem abknickenden Verlauf sicher auch die Qualität der Gebäude an den Einmündungen in die Fisch- und in die Alfstraße beigetragen (siehe 5.3).</p> <p>Die Wiederherstellung des historischen Straßenverlaufs erscheint jedoch unter Berücksichtigung der Parzellen- und Eigentümerstruktur auf der Westseite der heutigen Geraden Querstraße nicht realistisch. Die einseitige Herstellung der östlichen Bebauung der Krumpfen Querstraße würde jedoch allein den besonderen Charakter der schmalen und gekrümmten Gasse in keiner Weise wiederentstehen lassen. Vielmehr würde ein aufgeweiteter Straßen- oder Platzraum entstehen, der sich aufgrund seiner Breite in keiner Weise in den historischen Stadtgrundriss einfügen würde.</p> <p>Demgegenüber fügt sich eine baulich künftig auch auf der Ostseite geschlossene Gerade Querstraße insbesondere auch aufgrund ihrer geringen Breite stadträumlich und strukturell in den historischen Stadtgrundriss ein.</p> <p>Diese Einschätzung wird auch von der UNESCO-Welterbebeauftragten der Hansestadt Lübeck geteilt.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem UNESCO-Welterbe ist dabei auch klarzustellen, dass das Gründungsquartier selbst nicht Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes ist und auch die Argumentation des Einwenders, das Plangebiet sei doch das Gründungsquartier eben des angrenzenden Welterbebereichs, kann nicht</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>stattfinden und die dann freigelegten Keller/Gebäudeteile ähnlich wie beim Gabler-Haus in die Neubauten einbezogen werden. Das gehe nur bei Wiederherstellung der Krümmen Querstraße.</p>	<p>die Forderung nach Wiederherstellung eines nicht mehr vorhandenen Straßenverlaufs begründen.</p>	
<p>5.2 <u>Unterschutzstellung der Keller Fischstraße 24-28 als Denkmale</u></p> <p>Die frei gelegten Keller der Ursprungsarchitektur müssten unter Denkmalschutz gestellt werden. Lübecks Altstadt ist durch Kriegseinwirkungen und Zerstörungen beim Wiederaufbau so stark beschädigt worden, dass jeder freigelegte bzw. vorhandene Gebäudeteil aus Gotik, Renaissance, Barock etc. wertig geworden sei und nicht zerstört werden dürfe. Dies sei die Verantwortung und die Pflicht von Denkmalfachleuten und Stadtplanern und wird hiermit eingefordert.</p>	<p>Die Unterschutzstellung von Denkmalen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Insofern kann auf eine vertiefende Auseinandersetzung mit der Anregung an dieser Stelle verzichtet werden. Angemerkt werden soll an dieser Stelle, dass die Keller denkmalrechtlich bereits geschützt sind, nur eben als Bodendenkmale und nicht – wie vom Einwender offenbar gewünscht – als (Bau-)Denkmale.</p> <p>Der der Bebauungsplanung zugrundeliegende Rahmenplan für die städtebauliche Neuordnung des Gründungs Viertels berücksichtigt die die auf den Grundstücken Fischstraße 24-28 freigelegten Keller in der Form, dass eine Neubaueung die vorhandenen Kellerwände und –böden integrieren und die Keller möglichst einer öffentlichen Nutzung zugänglich sollen. Diese von der Unteren Denkmalschutzbehörde formulierte Anforderung wird im Rahmen der Grundstücksausschreibung sowie bei der anschließenden Auswahl eines Käufers/Bauherren berücksichtigt werden.</p>	<p>Klarstellung und zur Kenntnis nehmen</p>
<p>5.3 <u>Wiederherstellung des Eckhauses Fischstraße 28</u></p> <p>Das Haus Fischstraße 28 müsse als Eckhaus mit seiner einst straßenbildprägenden, besonderen klassizistischen Formensprache wiederhergestellt werden. Das gehe nur wenn auch die historische Straßenführung der Krümmen Querstraße ebenfalls im Bebauungsplan auftauche (siehe 5.1)</p>	<p>Auch wenn die stadträumliche und gestalterische Qualität des 1942 zerstörten Eckhauses Fischstraße 28 nicht in Abrede zu stellen ist, ist die Wiederherstellung historischer Gebäude nicht vorrangiges Ziel der städtebaulichen Planung für da Gründungs Viertel. Allein die mögliche Rekonstruktion eines Gebäudes kann und soll insofern auch nicht als Rechtfertigung für die Wiederherstellung der Krümmen Querstraße dienen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 8 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden.

Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen sind Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:

- Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 15.07.2015)
- Stadtwerke Lübeck Netz GmbH (Schreiben vom 16.07.2015)
- Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 14.07.2015)
- Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 Verkehrssicherheit (Schreiben vom 06.07.2015)
- HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Schreiben vom 17.07.2015)
- HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 17.07.2015)

Folgende Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen haben ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht oder sonstige Hinweise gegeben, die ggf. in nachgeordneten bzw. anderen Planungsverfahren zu berücksichtigen sind.

- Industrie und Handelskammer (Schreiben vom 17.07.2015)
- Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 16.07.2015)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 06.07.2015)
- HL, Feuerwehr Lübeck, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 22.07.2015)
- HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 26.06.2015)
- HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 23.07.2015)

Bei den übrigen Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen, von denen keine Stellungnahmen eingegangen sind, wird gemäß entsprechender Klarstellung im Anschreiben davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 1 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 15.07.2015)		
<p>1.1 <u>Hinweis auf eingeschränkte Aufnahmefähigkeit der Regenwasserkanalisation und erforderliche private Vorsorgemaßnahmen</u></p> <p>Da das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser von der Kanalisation nicht aufgenommen werden kann, sind Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen zu treffen.</p>	<p>Auf die Niederschlagswasserproblematik bei Starkregenereignissen und das Erfordernis entsprechender Sicherungsmaßnahmen bei der Gebäudeplanung wird in den Kaufverträgen hingewiesen werden.</p> <p>Die Anforderungen sind im Rahmen der jeweiligen Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Auf die Bebauungsplanung hat der</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>Im vorderen Bereich der Grundstücke zu Straße kann das Niederschlagswasser oberflächlich über den Straßenquerschnitt in Richtung Trave abfließen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke muss bei Überlastung der Kanalisation damit gerechnet werden, dass das Wasser oberflächlich abfließt. Es ist hinsichtlich der Höhenvorgaben für die einzelnen Grundstücke sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht in die Gebäude fließen kann. Dieses gilt insbesondere für die Bereiche der an den Querstraßen geplanten Gebäude, vor Allem für die Tiefgarage.</p>	<p>Hinweis keine Auswirkungen.</p>	
<p>1.2 <u>Hinweis auf die erforderliche Klärung der Unterbringung der Abfallbehälter</u></p> <p>Im Bereich der gesamten Innenstadt kommt es immer wieder zu Problemen hinsichtlich der Stellplätze für die Abfallbehälter der privaten Grundstücke. Sind hier Regelungen zu den Standorten getroffen worden? Müssen die Behälter im Bereich des Gartens aufgestellt, und am Tage der Abholung, durch den Hausflur, zur Straße gebracht werden?</p> <p>Das Aufstellen der Behälter im Bereich der öffentlichen Straße dürfte wohl stadtplanerisch nicht gewünscht sein. Außerdem würde sich die Frage nach einer Sondernutzung stellen.</p>	<p>Ob die Abfallbehälter auf den privaten Hofflächen oder innerhalb des Gebäudes untergebracht werden, ist im Rahmen der jeweiligen Gebäudeplanung zu klären. Ein Aufstellen im öffentlichen Straßenraum kommt in jedem Falle nicht in Betracht.</p> <p>Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 2 Stadtwerke Lübeck Netz GmbH (Schreiben vom 16.07.2015)</p>		
<p>2.1 <u>Entwicklung eines Konzeptes zur Energie- und Wasserversorgung</u></p> <p>Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt. Für die Erschließung der Telekommunikationsinfrastruktur wird um Berücksichtigung der TraveKom mbH gebeten.</p>	<p>Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung für das Plangebiet.</p> <p>Auf die Bebauungsplanung hat der Hinweis keine Auswirkungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 3 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 14.07.2015)		
<p>3.1 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde</u></p> <p>Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Leitungsverlegungen und Straßenbaumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst frühzeitig zu beteiligen.</p>	<p>Die die Erschließungsmaßnahmen durchführenden Firmen sind über die Informationspflicht des Kampfmittelräumdienstes bei Baumaßnahmen im Stadtgebiet informiert.</p> <p>Im Rahmen der archäologischen Grabungen sind Erkundungen zu Kampfmitteln durchgeführt worden. Die Erkundungen werden gegenwärtig für die Durchführung bauvorbereitender Maßnahmen (Spundung und Bodenplatten) ergänzt. Allenfalls für das Eckgrundstückes an der Einhäuschen Querstraße können u.U. nach Abschluss der bauvorbereitenden Maßnahmen noch Erkundungen bezüglich Kampfmitteln erforderlich sein.</p> <p>Auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf für das Eckgrundstück würde dann im Rahmen der Grundstücksausschreibung bzw. im Kaufvertrag ausdrücklich hingewiesen werden.</p> <p>Ein Hinweis auf mögliche Kampfmittelbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist somit entbehrlich.</p>	zur Kenntnis nehmen
Nr. 4 Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 Verkehrssicherheit (Schreiben vom 06.07.2015)		
<p>4.1 <u>Grundsätzliche Bedenken bezüglich der Ausweisung eines Verkehrsberuhigten Bereichs</u></p> <p>In der Begründung zu dem Bebauungsplan 01.90.00 – Gründungsviertel – wird mehrfach auf die Verkehrsberuhigung der Straßen hingewiesen. Im Bebauungsplan sind die Straßen als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ gekennzeichnet. Im Punkt 5.4.1 der Begründung heißt es: „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 entsprechende Beschilderung (VZ 325.1/325.2) erfolgt.“</p> <p>Auch wenn die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich im</p>	<p>Wie in der Begründung dargelegt wird, stellt die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs nur eine unter mehreren Möglichkeiten der für die Quartiersstraßen im Gründungsviertel angestrebten Verkehrsberuhigung dar. Durch welche baulichen und/oder verkehrsorganisatorischen Maßnahmen die angestrebte Verkehrsberuhigung letztendlich umgesetzt wird, ist Gegenstand nachfolgender verkehrsplanerischer Entscheidungen und straßenverkehrsrechtlicher Anordnungen. Die Stellungnahme ist daher den zuständigen Dienststellen der Hansestadt Lübeck einschließlich Straßenverkehrsbehörde weitergeleitet worden. Auf eine dezidierte Auseinandersetzung mit den umfassend vorgebrachten Argumenten gegen die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs kann insofern auf der Ebene des Bebauungsplanes verzichtet werden. Die Festsetzung der Quartiersstraßen im Bebauungs-</p>	teilweise berücksichtigen

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>Folgenden nur als eine Möglichkeit dargestellt wird, wird unter 4. „Umgestaltung der Straßen“ die Umgestaltung der Quartiersstraßen zu verkehrsberuhigten Bereichen erwähnt.</p> <p>Aus Sicht der Polizeidirektion Lübeck ist die Ausweisung der Straßen des Gründungsviertels als verkehrsberuhigter Bereich durch Zeichen 325.1 und 325.2 nicht zulässig. Die entsprechende Begründung ist in der Anlage beigefügt. Dies wird im Übrigen auch vom Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein so gesehen.</p> <p>Somit ist selbstverständlich auch das Spielen auf der Straße, wie auf Seite 17 der Begründung erwähnt, nicht zulässig. Die Ausweisung als Tempo-30-Zone ist hingegen unbedenklich.</p>	<p>plan als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ ist aus den dargelegten Gründen nicht zu beanstanden und wird auch vom Einwender nicht in Frage gestellt.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Ausführungen zu den Verkehrsflächen insofern angepasst, dass hier keine Form der straßenverkehrsrechtlichen Anordnung mehr präferiert wird.</p>	
<p>4.2 <u>Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen und Angebot von mehr Parkplätzen</u></p> <p>Mit dem Ziel der kritischen Rekonstruktion des Stadtgrundrisses sollen die Straßen im Gründungsviertel wieder auf weitestgehend historische Proportionen zurückgebaut werden. Durch diese Maßnahme entfallen in dem Gebiet des Gründungsviertels diverse Parkflächen. Zusätzlich sind durch den Bebauungsplan Stellplätze und Garagen untersagt. Lediglich auf dem künftigen Baugrundstück Braunstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 ist eine Tiefgarage vorgesehen.</p> <p>Diese Planung erzeuge eine künstliche Knappheit an Parkraum, sodass für diesen Bereich mit zahlreichen und ständigen Parkverstößen zu rechnen sei. Bei den genannten Straßenbreiten würde vermutlich selbst das Halten zum Be- und Entladen in den meisten Straßenabschnitten verboten sein. Fraglich sei, wie dann der Lieferverkehr für die Gewerbebetriebe abgewickelt werden solle.</p> <p>Die Planung entspreche somit in keiner Weise dem heutigen Standard und sollte dringend überarbeitet werden.</p> <p>Auch der Hinweis, dass es in der Lübecker Altstadt andere Bereiche mit ähnlichen Problemen gibt, helfe hier nicht weiter, da</p>	<p>Ausdrückliches Ziel der städtebaulichen Planung für das Gründungsviertel ist die Wiederherstellung der historischen Bau- und Straßenfluchten in der Braun-, Fisch- und Alfstraße sowie die Verschmälerung der Straßenräume der Geraden und der Einhäuschen Querstraße, sodass sich diese wieder in den historischen Stadtgrundriss einfügen. Der mit dem Rückbau der Straßen einhergehende Verlust von Parkplätzen im öffentlichen Raum soll in Abwägung mit diesem übergeordneten städtebaulichen Zielen der Stadtreparatur in Kauf genommen werden.</p> <p>Anders als in den 50er- und 60er-Jahren, in denen sich städtebauliche Planungen auch in historischen Innenstädten vorrangig an den Bedürfnissen des motorisierten Individualverkehrs orientierten und zur Zerstörung historischer Straßen- und Platzräume geführt haben, sind diese Anforderungen anerkanntermaßen nicht mehr Ziel der Stadtentwicklung und der Stadterneuerung. Die Forderung nach einer Verbreiterung der Straßen, um hier mehr parkende Autos unterbringen zu können, ist insofern insbesondere auch für die Lübecker Altstadt in keiner Weise nachvollziehbar.</p> <p>Ziel der städtebaulichen Planung für die Lübecker Innenstadt und hier insbesondere für die in der Altstadt gelegenen Wohn-</p>	nicht berücksichtigen

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>dieser Bereich neu überbaut wird, und somit die Anlage der Straßen den heutigen Standards entsprechen muss.</p> <p>Es heißt in der Begründung auch, dass in dem näheren Umfeld mehrere Möglichkeiten zur Anmietung von privaten Stellplätzen vorhanden sind. Die Realität zeige diesbezüglich jedoch immer wieder deutlich, dass die Bewohner nicht bereit seien, weite Wege in Kauf zu nehmen oder ihre Waren über längere Strecken zu tragen. Interessant werde dieses Problem auch, wenn ein Bewohner einen Schwerbehindertenparkplatz beantrage.</p> <p>Insgesamt werde durch die geplante Parkplatzknappheit ein erhebliches Problemfeld geschaffen, das zu ständigen Verkehrsbehinderungen und Parkverstößen im Gründungs Viertel führen werde.</p> <p>Aus diesem Grund sollte der Rückbau der Straßen unterbleiben und eine neue Planung mit ausreichend breiten Verkehrsflächen erstellt werden.</p>	<p>quartiere ist die Schaffung verkehrsarmer Quartiere. Die Schaffung eines großzügigen Angebotes an öffentlichen und privaten Stellplätzen in den Wohnquartieren auf der Altstadtinsel läuft dieser Zielsetzung zuwider. Die Anlage privater Stellplätze auf den schmalen Baugrundstücken im Gründungs Viertel kommt aus städtebaulichen und hier insbesondere stadtgesterischen Gründen nicht in Betracht. Auch die angeregte Aufweitung der Straßenräume zwecks Vermehrung des Angebotes an öffentlichen Stellplätzen kann und soll aus den oben dargelegten Gründen nicht nachgekommen werden.</p> <p>Beeinträchtigungen des Lieferverkehrs sind infolge der geringen Straßenraumbreiten nicht zwingend zu erwarten. Sofern sich in den Erdgeschosszonen ein dichter Ladenbesatz entwickeln sollte (wovon nicht zwingend auszugehen ist), kann hierauf ggf. durch kleinteilige Anordnung von Lieferzonen reagiert werden. Um das Be- und Entladen für Anwohner zu erleichtern, können ggf. einzelne Parkplätze als Kurzparkzonen ausgewiesen werden. Die Anordnung von Parkplätzen für Schwerbehinderte wird auch künftig möglich sein, da in den Straßen auch künftig Parkplätze vorhanden sein werden (einseitiges Parken bei Einrichtungsverkehr). Parkverstöße können wie auch in anderen Straßen der Altstadt nicht ausgeschlossen werden und sind ggf. ordnungsrechtlich zu ahnden.</p>	
<p>Nr. 5 Feuerwehr Lübeck, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 22.07.2015)</p>		
<p>5.1 <u>Hinweise zum Brandschutz</u></p> <p>Aufgrund der geschlossenen Bebauung müssen Fenster als zweiter Rettungsweg mit den Mindestmassen von 0,9 x 1,2 m straßenseitig vorgesehen werden. Sollten in den Seitenflügeln eigenständige Wohnungen oder Ateliers entstehen muss auch hier der zweite Rettungsweg über Fenster erfolgen, die dann über Gänge erschlossen werden müssen. Hier ist die Einsatzhöhe der tragbaren Leiter von maximaler Fußbodenhöhe 7,00 m OKG berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise sind im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung zu berücksichtigen. Ihre Einhaltung wird im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Schreiben vom 17.07.2015)		
<p>6.1 <u>Keine Bedenken aus Sicht der Landschaftsplanung, des Artenschutzes, des Klimaschutzes und des Gesundheitsschutzes.</u></p> <p>Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter 5.1. und 5.2 vorgesehenen Maßnahmen / Bestimmungen zu Begrünung und Vermeidung von Bodenversiegelung werden ausdrücklich begrüßt. Gleiches gilt für die Zulässigkeit von Solaranlagen bei entsprechender Integration in die Dachhaut gemäß Festsetzung 8.3.</p> <p>Durch die Planung sind keine Eingriffe in die Natur zu erwarten.</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Inhalte der Bebauungsplanung unter Aspekten des Umwelt- und Naturschutzes.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>6.2 <u>Hecken- und Gehölzpflanzungen anstelle von Mauern als Grundstückseinfriedungen</u></p> <p>Für die hinteren und seitlichen Einfriedungen der rückwärtigen Grundstücksteile (Ifd. Nr. 9 der Festsetzungen) sollten – anstatt Mauern – ausschließlich Gehölzreihen und Hecken (aus heimischen Arten) festgesetzt werden. Durch mehr „Grün“ innerhalb der Bebauung würde die Situation für eine private Erholungsnutzung der BewohnerInnen verbessert, aber auch innerstädtische Kleinbiotope gefördert werden.</p>	<p>Prägendes Merkmal der Höfe in der Lübecker Altstadt ist unter anderem der durch Gebäudewände und Mauern bestimmte geschlossene Charakter. Dieser Charakter wird auch für das neu zu bebauende Gründungsquartier angestrebt. Zumindest für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden daher Mauern als einzig zulässige Form der Einfriedung zugelassen. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind neben Mauern auch Heckenpflanzungen zur Grundstückseinfriedung möglich. Insofern wird sich in der Umsetzung der Planung eine Mischung aus Mauern und Hecken ergeben. Ein vollständiger Verzicht auf Mauerelemente erscheint im Sinne der angestrebten Entwicklung altstadttypischer Hofstrukturen jedoch nicht sinnvoll. Bezüglich der vom Einwender angeregten stärkeren Durchgrünung ist anzumerken, dass Mauern wie auch die Außenwände der Gebäude durch Rankpflanzen oder durch Gehölzpflanzungen auf den jeweiligen Vorflächen begrünt werden können und dass diese Begrünung in den meisten Fällen auch durch die Bewohner erfolgt.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>6.3 <u>Fugenoffene Verlegung von Großsteinpflaster in den Straßen</u></p> <p>Es wird empfohlen, für die öffentlichen Verkehrsflächen, zu-</p>	<p>Für die Bebauungsplanung ist die Anregung insofern nicht von Relevanz, weil durch den Bebauungsplan regelmäßig keine Bindungen für den Straßenausbau festgesetzt werden. Dies gilt</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>mindest aber für den Belag der Fahrbahnen, eine fugenoffene Verlegung von (Natur-)Plastersteinen festzusetzen. Hierdurch würde neben der vorgesehenen „Wiederherstellung der historischen Baufluchten“ (Begründung S. 23) auch der historische Straßenbelag entspr. wieder sichtbar gemacht werden. Gleichzeitig würde durch eine Pflasterung der Straßenflächen die gewünschte Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet verbessert und die Bildung einer Pflasterritzenvegetation, ebenfalls entspr. historischem Vorbild, ermöglicht werden.</p>	<p>gleichermaßen für die Aufteilung des Straßenraumes in Gehweg, Fahrbahn und sonstige Funktionsflächen (z.B. Parkbuchten) wie auch für die jeweilige Art der Befestigung der verschiedenen Verkehrsflächen.</p> <p>Über die Art der Befestigung von Gehwegen und Fahrbahnen entscheidet abschließend der Straßenbaulastträger. Die Anregung wird dementsprechend an den für den Straßenausbau zuständigen Bereich Stadtgrün und Verkehr weitergegeben.</p>	
<p>Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 17.07.2015)</p>		
<p>7.1 <u>Infragestellen, ob das Ziel der Entwicklung eines verkehrssarmen Quartiers erreicht werden kann</u></p> <p>Vor Abbruch der Gebäude ein öffentlich bewirtschafteter Parkplatz mit ca. 75 Stellplätzen, die außerhalb der Bewirtschaftungszeiten (nachts sowie an Sonn- und Feiertagen) auch von den Anwohnern genutzt werden konnten. Aufgrund des Wegfalls dieser Plätze während der Ausgrabungsarbeiten wurden in 2009 ca. 18 Plätze für Bewohner in die Straße An der Untertrave geschaffen. Da es sich bei den abgebrochenen Gebäuden um eine Schule handelte, besteht mit der neuen Bebauung ein zusätzlicher Bedarf an Parkplätzen. Aufgrund der 140-160 Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass selbst bei günstiger Annahme 70-80 zusätzliche Fahrzeuge abgestellt werden müssen. Für die geplante Tiefgarage, die erfreulicherweise Bestandteil der Grundstückserschließung sein soll, wird dabei von 72-108 Stellplätzen ausgegangen. Demzufolge müsste das dortige Stellplatzangebot theoretisch ausreichend sein.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden Grundstückspreise sei mit einer entsprechend finanzstarken Klientel und dementsprechend mit einem hohen Motorisierungsgrad zu rechnen, sodass die vorhandenen Stellplätze ggf. nicht ausreichen könnten. Vor diesem Hintergrund wird auch unter Berücksichtigung der Stellplätze im Posthof und im Parkhaus Wedehof in Frage gestellt,</p>	<p>Ziel der städtebaulichen Planung für das Gründungsquartier ist die Entwicklung eines möglichst verkehrssarmen Quartiers. Hierzu tragen zum einen die Verhinderung von Durchgangsverkehr durch entsprechende Zufahrtsbeschränkungen (Zufahrt nur für Anlieger) wie insbesondere auch die verminderte Benutzung von Kraftfahrzeugen durch die Bewohner des Quartiers bei. Dies zielt gleichermaßen auf die bereits ansässigen wie auf die neuen Bewohner des Gründungsquartiers.</p> <p>Die mit dem Rückbau der Straßen einhergehende Reduzierung von öffentlich nutzbaren Parkplätzen (insbesondere in den Querstraßen) sowie ein in der Gesamtbilanz knappes Angebot an Stellplätzen auf den Baugrundstücken trägt mittelbar zur Vermeidung überflüssiger Fahrten mit dem privaten Pkw bei. Das knappe Angebot von Parkplätzen in den Quartierstraßen dürfte bei vielen Anwohnern, die nicht über einen privaten Stellplatz verfügen, dazu führen, auf abendliche Parksuchfahrten zu verzichten und den Pkw direkt auf den Parkplätzen der mittleren Wallhalbinsel (die für Anwohner der Anwohnparkzone kostenlos nutzbar sind) abzustellen. Darüber hinaus trägt nicht zuletzt das im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandene umfassende Angebot an Einzelhandelsbetrieben aller Art zur Verkehrsvermeidung bei.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
ob das Ziel, hier ein verkehrsaarmes Quartier zu entwickeln, erreicht werden könne.		
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 26.06.2015)		
<p>8.1 <u>Erweiterung des Wohnungsangebotes auch unter Einbeziehung des sozialen Wohnungsbaus</u></p> <p>Die Ermöglichung einer Wohnnutzung für die ehemaligen Schulgrundstücke wird begrüßt. Zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern steht ein hochwertiges Quartier umgeben von einer guten Infrastruktur zur Verfügung. Das Wohnangebot in der Lübecker Altstadt wird hierdurch erheblich erweitert und bereichert. Eine Realisierung von gefördertem Wohnungsbau in dem zukünftigen Wohngebiet ist wünschenswert. Der Bedarf dafür ist insbesondere aufgrund der Bindungsverluste in 2014 auch in der Innenstadt vorhanden. Der Austausch hierzu habe begonnen.</p>	<p>Auf dem Eckgrundstück an der Einhäuschen Querstraße sollen in Abstimmung mit dem Bereich 2.500 neben freifinanzierten auch im sozialen Wohnungsbau öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen werden. Eine entsprechende Bindung ist für die Ausschreibung des Grundstücks vorgesehen.</p>	bereits berücksichtigt
Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 23.07.2015)		
<p>9.1 <u>Sicherstellung der haushaltstechnischen Ordnung für Einnahmen und Ausgaben</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass mögliche Einzahlungen und erforderliche Investitionen im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben anzumelden sind. Eine Aufnahme in den Finanzplan bzw. das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten.</p>	<p>Die für die vorbereitende Planung, die Baureifmachung und die Vermarktung der Grundstücke erforderlichen Finanzmittel sind bereits haushaltstechnisch geordnet. Die Aufnahme der erforderlichen Straßenausbaumaßnahmen in die städtische Finanzplanung wird zu gegebener Zeit vor Aufnahme der konkreten Entwurfsplanung erfolgen.</p> <p>Die Aussagen zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen der Planung für das Gründungsviertel sind in der Begründung zum Bebauungsplan aktualisiert worden (s. dort unter Pkt. 8).</p>	berücksichtigen

Aufgestellt: Lübeck, den 28.08.2015

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.2 / Bre

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) Signalen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 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)
- TH 10,5 Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- FH 21,0 Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Höhenbezugspunkt
- FH 21,0 Firsthöhe als Höchstmaß 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 - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
- 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
- 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

PLANUNTERLAGE

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

TEIL B - TEXT

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 Nichtwohmnutzungen 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 Braunerstraße 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 Drempl muss niedriger sein als die halbe Raumhöhe). (§ 16 Abs. 2 und Abs. 5 BauNVO)

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

- 3.1 Auf den rückwärtigen Baufeldern (Seitenflügel) darf von beiden Seiten an die gemeinsame Grundstücksgrenze herabgebaut werden. Dabei dürfen die Seitenflügel im ersten Vollgeschoss 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 Fensterläden 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)
- 3.3 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 Braunerstraße 32-32a / Fischstraße 25-27, sind Stellplätze und Garagen einschließlich (ober- und unterirdische) Garageschosse und sonstige in die Bebauung integrierte Garagen unzulässig. Auf dem künftigen Baugrundstück Braunerstraße 32-32a / Fischstraße 25-27 sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage mit vollständig unterirdischen Garageschossen zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2 Überdachte Fahrradunterstände und Abstellgruppen sind auf den Baugrundstücken jeweils nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m² 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 luftdurchlässigen Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- 5.3 Tiefgaragentile außerhalb der Umfassungswand 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)
- 5.4 Sicherung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.5 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 Betreuung 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 LOB)

7. Fassaden
 - 7.1 Straßenseitige Fassaden sind als Lochfassaden mit einem Öffnungsanteil (Flächenanteil für Tore, Türen und Fenster an der Gesamtfäche 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. Normalgeschosse) und in eine Dachzone (Giebel-, Attika- oder Dachfläche). Die äußere Gliederung der Fassade soll ihre Entsprechung in der inneren Gliederung des Gebäudes in Geschosse und Ebenen finden. Bei giebelständigen Gebäuden ist die Dachzone als Schaugiebel auszubilden, bei der die straßenseitige Fassade die dahinterliegenden Dachflächen verdeckt.
 - 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).
 - 7.4 Straßenseitige Fassaden sind in Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder geschlämmtem Mauerwerk auszuführen. Ausnahmsweise können in der Sockelzone auch Sichtbeton oder Naturstein zugelassen werden. Gemauerte und grob strukturierte Putze, wie raue Spritzputze, Wurf- oder Scheibenputze sind unzulässig. Für unverputzte bzw. nicht geschlämmte Mauerwerke sind Mauerziegel roter bis rotbrauner Farbgebung zu verwenden. Gputzte und geschlämmte Mauerwerke sind in heller, lichter Farbgebung bevorzugt aus dem weissen, roten, gelben, grauen oder erdfarbenen 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 nicht mehr als 50 cm hinter die jeweilige Wandfläche treten. Ein Vortreten vor die jeweilige Wandfläche kann nur für einzelne Fensterläden 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 Braunerstraße, an der Fischstraße und an der Alfstraße sind die Dächer der straßenseitigen Gebäude als Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zur Straße auszubilden (giebelständige Ausrichtung). Die Dachflächen sollen dabei jeweils hinter die straßenseitige Außenwand zurücktreten (siehe 7.2). Auf den Dachflächen sind Gauben und Einschnitte unzulässig. Abweichend können im Einzelfall auch Walmdächer, Kuppelwalmdächer 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. Dachziegel sind unzulässig.
- 8.3 Auf den Dachflächen der Hauptgebäude (straßenseitige Gebäude und Seitenflügel) sind technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen unzulässig. Solaranlagen können auf allen Dachflächen (Hauptgebäude und Nebenanlagen) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie flach auf der Dachfläche aufliegen und sich in Struktur und Farbe in die Dacheindeckung einfügen.
- 8.4 Dachflächenfenster und sonstige verglaste Dachflächen müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den straßenseitigen Giebeln sowie von mindestens 1,5 m zu den höfseitigen Giebeln und den seitlichen Giebelwänden einhalten. Zu den Traufen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Der Anteil der durch Dachflächenfenster und sonstige verglaste Dachflächen 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 Hohlpannen) 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 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 ersetzten.

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.
- B Die bei archäologischen Grabungen auf den Grundstücken Fischstraße 24, 26 und 28 freigelegten Keller sind denkmalrechtlich geschützt und sollen als Kellergeschosse in eine Neubaubau integriert werden. Das im Hinterhof Alfstraße 25/27 ergrabene Steinwerk wie auch der kleinere Backstein Keller Fischstraße 20 sind ebenfalls von denkmalrechtlicher Bedeutung und unterhalb einer Neubaubau zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund der Aufteilungsbeschlüsse des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 16.12.2013 und vom 01.06.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufteilungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 25.03.2013 und am 09.06.2015 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 31.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 durchgeführt worden.
3. Der Bauausschuss hat am 01.06.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.06.2015 bis zum 17.07.2015 nach § 9 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrunde von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.06.2015 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 16.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der katasteramtliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
7. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

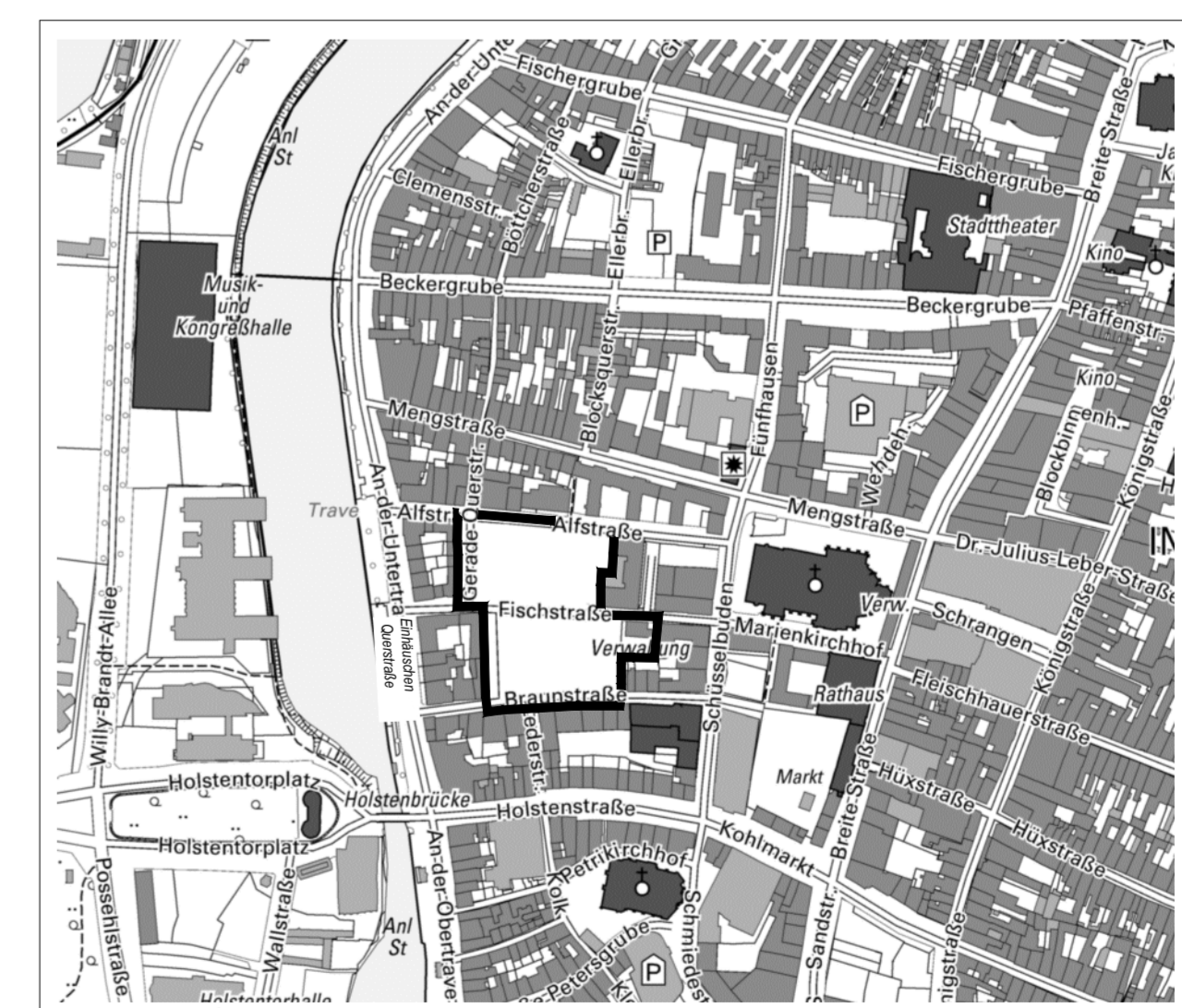
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
8. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
9. Ausfertigung

	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Vertiefungs- und Formenschriften und von Maßstäben der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihr am

	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	
	Lübeck, den	

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 01.19.00 GRÜNDUNGSVIERTEL



Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 28. August 2015

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



Anlage 2

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 (Planzeichnerverordnung 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
FH 21,0 Firsthöhe als Höchstmaß 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 - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
 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 NNH
A B Bezugslinie für baugestalterische Festsetzung - siehe auch textliche Festsetzung 9.1
7,00 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

PLANUNTERLAGE

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

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 01.19.00 GRÜNDUNGSVIERTEL

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 28. August 2015

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



ohne Maßstab
 Datengrundlage ALK 58.2014 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
 Die Höhenangaben entstammen der DTK5 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

TEIL B - TEXT SIEHE ANLAGE

Anlage 4

**Bebauungsplan 01.19.00 - Gründungsviertel -
TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)
Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand: 28.08.2015**

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) darf von beiden Seiten an die gemeinsame Grundstücksgrenze herangebaut werden. Dabei dürfen die Seitenflügel im ersten Vollgeschoss 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 Treppenräume 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 m² 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. Normalgeschosse) 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. Bei giebelständigen Gebäuden ist die Dachzone als Schaugiebel auszubilden, bei der die straßenseitige Fassade die dahinterliegenden Dachflächen verdeckt.
- 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 weißen, roten, gelben, grauen oder 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). Die Dachflächen sollen dabei jeweils hinter die straßenseitige Außenwand zurücktreten (siehe 7.2). 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 technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Schornsteinen unzulässig. Solaranlagen können auf allen Dachflächen (Hauptgebäude und Nebenanlagen) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie flach auf der Dachfläche aufliegen und sich in Struktur und Farbe in die Dacheindeckung einfügen.

8.4 Dachflächenfenster und sonstige verglaste Dachflächen 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 Dachflächenfenster und sonstige verglaste Dachflächen 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 Hohlplatten) 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.
- B Die bei archäologischen Grabungen auf den Grundstücken Fischstraße 24, 26 und 28 freigelegten Keller sind denkmalrechtlich geschützt und sollen als Kellergeschosse in eine Neubebauung integriert werden. Das im Hinterhof Alfstraße 25/27 ergrabene Steinwerk wie auch der kleinere Backsteinkeller Fischstraße 20 sind ebenfalls von denkmalrechtlicher Bedeutung und unterhalb einer Neubebauung zu erhalten.

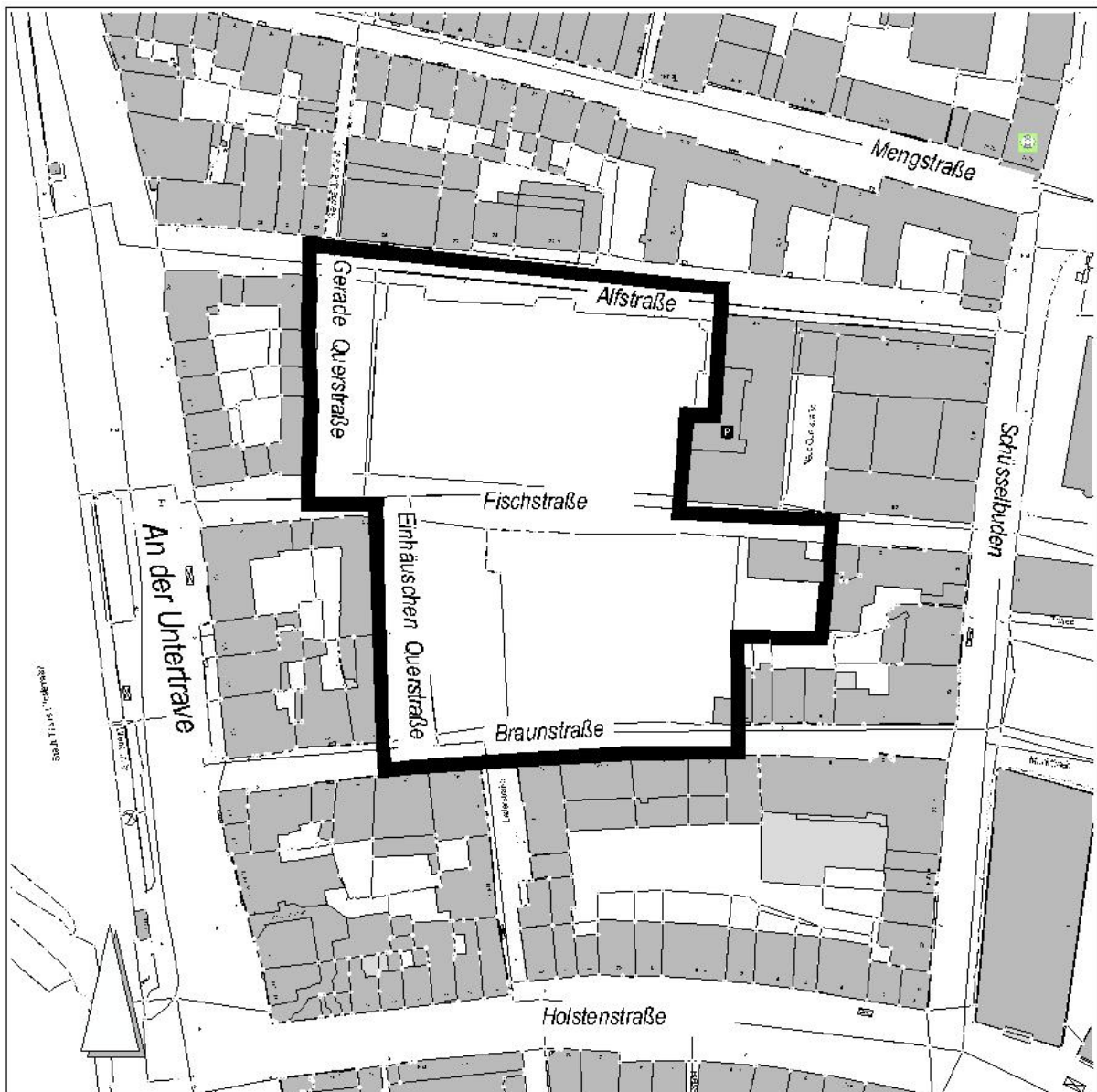
Begründung

zum

**Bebauungsplan 01.19.00
- Gründungsviertel -**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 28.08.2015



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	5
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	23
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 Alfstraße und Fischstraße Nord

Anhang 3: Ansichten Braunstraße und Fischstraße Süd

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.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Einzelnen: Teile des Flurstücks 34/2 aus Flur 69, Teile des Flurstück 29/1 aus Flur 70, das Flurstück 17/2 sowie Teile der Flurstücke 4/7 und 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).

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 Altstadtügels 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 wurden 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.¹

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 an die östlich benachbarte fünfgeschossige Grenzbebauung anschließt.

¹ 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.

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 Altstadttrand (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 zwischen 1850 und 1900 entstandene 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.

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.

Potenzielle Kampfmittelfunde

Aufgrund der Kriegszerstörung des Gründungsviertels im Zuge der Bombardierung der Lübecker Altstadt im März 1942 muss hier bei Erdarbeiten von möglichen Kampfmittelfunden ausgegangen werden. Im Rahmen der archäologischen Grabungen sind bereits erste Erkundungen zu Kampfmitteln durchgeführt worden. Die Erkundungen werden gegenwärtig für die bisher nicht untersuchten Teilflächen der künftigen Baugrundstücke ergänzt, sodass hier bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt werden können.

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, die noch nicht allzu lange zurückliegt (so dass 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.

Die bei den archäologischen Grabungen auf den Grundstücken Fischstraße 24, 26 und 28 freigelegten Keller sind denkmalrechtlich geschützt und sollen als Kellergeschosse in eine Neubebauung integriert werden. Das im Hinterhof Alfstraße 25/27 ergrabene Steinwerk wie auch der kleinere Backsteinkeller Fischstraße 20 sind ebenfalls von denkmalrechtlicher Bedeutung, aber als solche nicht zu überbauen bzw. unterhalb einer Neubebauung zu erhalten.

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,
- Entwicklung „neuer“ Architekturen unter Berücksichtigung altstadt-/Lübecktypischer Gestaltungsprinzipien,
- 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. Vorrangiges 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 Krümmen Querstraße und der 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 originalgetreue 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 Krümmen 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

Die Straßen im Bereich des Gründungsviertels befanden sich bereits vor Beginn der derzeit laufenden Leitungs- und Kanalarbeiten (Einführung Trennsystem) in einem mäßigen bis schlechten Zustand. Im Zuge der Quartiersaufwertung als innerstädtisches Wohnquartier ist auch der Umbau und damit einhergehend die Aufwertung der Quartiersstraßen vorgesehen. Der Umbau soll dabei nach derzeitigen Planungen 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 m² Wohnbauflächen.

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

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 m²) 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 Gründungsviertel 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. Abweichend hiervon werden auf den Grundstücken Fischstraße 24, 26 und 28 Bebauungstiefen von bis zu 16,0 m ermöglicht, da hier die noch vorhandenen historischen Keller (siehe 2.6) in eine Neubebauung integriert werden sollen, und der Bebauungsplan dies durch die Ausweisung entsprechend tiefer Baufelder 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 hier jedoch 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 (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 grundstücksbezogen 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.

Mögliche Errichtung von Seitenflügeln

Auch wenn die Seitenflügel im Sinne der Umsetzung des städtebaulichen Rahmenplans möglichst auch realisiert werden sollen, beschränkt sich der Bebauungsplan auf die Ermöglichung einer Grenzbebauung (keine Bauverpflichtung). In den Fällen, in denen Seitenflügel errichtet werden, soll jedoch auch im Sinne der Planungssicherheit für den jeweiligen Nachbarn gewährleistet sein, dass ein deutlich wahrnehmbarer Gebäudeteil und nicht nur ein „kurzer Stummel“ entsteht. Der Bebauungsplan setzt daher ergänzend zur geschlossenen Bauweise fest, dass Seitenflügel zumindest im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) in ihrer Bautiefe nicht mehr als 2,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zurückbleiben dürfen.

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 Untersuchung² 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.

² 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 m² je Baugrundstück. Ein Mehr an Nebenanlagen ist auch für das über 1.200 m² 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 Gründungsviertel 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 erricht werden kann. Im östlichen Teilabschnitt der Alfstraße verhindert die gegenüber der historischen Flucht zurücktretende und teilweise kammartig offene Bestandsbebauung 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 verbundene 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.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“

Die aktuelle Verkehrskonzeption für das Gründungsviertel sieht vor, dass die derzeit geltenden Zufahrtsbeschränkungen für Anwohner aufrechterhalten bleiben. Darüber hinaus ist im Zuge der Wiederbefestigung der Straßen eine gestalterische Aufwertung in Verbindung mit baulichen und/oder verkehrsorganisatorischen Maßnahmen vorgesehen.

Im Bebauungsplan werden die Flächen der öffentlichen Straßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Durch die Nichtverwendung des Begriffs „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird klargestellt, dass die verkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs mittels Verkehrszeichen 325.1 und 325.2 nur eine unter mehreren Möglichkeiten der angestrebten Verkehrsberuhigung darstellt. Welche straßenbaulichen Maßnahmen und verkehrsorganisatorischen Anordnungen (ggf. auch Tempo-30-Zone o.ä.) 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 m³/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 Bebau-

ungsplan 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).

Bezüglich der baugestalterischen Festsetzungen soll hier einleitend noch klargestellt werden, dass die Rekonstruktion historischer Vorgängerbauten zwar ausdrücklich nicht Ziel der Planung für das gesamte Gründungsviertel ist, gleichwohl aber die Rekonstruktionen von Gebäuden auf einzelnen Grundstücken möglich ist und durch die städtebaulichen und baugestalterischen Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden soll. Sofern vorhanden können dabei ggf. auch Spolien (aus Vorgängerbauten stammende Bauteile, die bei einer Neubebauung wieder verwendet werden) in die jeweilige Fassadengestaltung integriert werden.

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-, rot-, gelb-, 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 es einige Entwürfe des durchgeführten Fassadenbewerbs vorsahen, soll 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 und Dacheinschnitte sind unzulässig. 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.

Solaranlagen können nur dann (ausnahmsweise) zugelassen werden, wenn sie flach auf der Dachfläche aufliegen und sich in Struktur und Farbe in die Dachhaut einfügen.

Die Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer der Seitenflügel sind extensiv zu begrünen (siehe auch 5.5).

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

Genehmigungserfordernis gemäß § 172 BauGB

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

Bodendenkmalschutz

Auf die Berücksichtigung bodendenkmalrechtlicher Anforderungen auf den Grundstücken Fischstraße 20, 24, 26 und 28 sowie Alfstraße 25 und 27 (siehe 2.6) wird hingewiesen.

Keine Kampfmittelbelastungen und keine Altlasten

Da im Plangebiet keine Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen vorhanden sind und auch potenzielle Kampfmittelfunde nach Abschluss der derzeit laufenden ergänzenden Sondierungen abschließend erkundet sein werden, kann für das Plangebiet Gründungsquartier auf einen Hinweis zu diesbezüglichen Untersuchungspflichten verzichtet werden.

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 Straßensichten 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 verkehrarmen 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 Wegeeinzug im März 2015 beschlossen.³

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurfsverfahren ist parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgt, sodass sich die betroffenen Anwohner im Zusammenhang über die städtebauliche Planung und die Verkehrsplanung für das Gründungsviertel informieren und hierzu Stellungnahmen abgeben konnten.

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 Berücksichtigung der möglichen Grundstücksausnutzung mit rd. 6,0 Mio. Euro ermittelt worden.

Den Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen stehen Ausgaben für die Gutachten, Wettbewerbe und Planungen (Vermessungsleistungen, Fassadenwettbewerb, Baugrunduntersuchung, Gründungskonzeption etc.), für die Baureifmachung und Vermarktung⁴ (Baugrubenverbau und Herstellung von Bodenplatten, Grundstücksausschreibung, Verkaufsmesse etc.) sowie gegenwärtig noch durchzuführende archäologische Grabungen (siehe unten) gegenüber. Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich nach gegenwärtigen Berechnungen auf rund 5,5 Mio. Euro. 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. Nach gegenwärtigem Planungsstand werden hierdurch rd. 2,5 Mio. Euro an die Stadt zurückfließen.

In der Gesamtbilanz für die Entwicklung der Baugrundstücke im Gründungsviertel stehen somit kalkulierten Einnahmen in der Höhe von 8,5 Mio. Euro Ausgaben von rd. 5,5 Mio. Euro gegenüber. Berücksichtigt man darüber hinaus die Ausgaben für den Straßenausbau in Höhe von rd. 4,0 Mio. Euro, von denen rd. 3,0 Mio. Euro aus KAG-Beiträgen refinanziert werden können (siehe unten), ergibt sich somit für das Gesamtprojekt Gründungsviertel zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein Überschuss von rd. 2,0 Mio. Euro.

Kosten für Straßenausbau und Refinanzierung nach KAG

Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung im Kernbereich des sogenannten Gründungsviertels 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.

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

⁴ siehe hierzu auch die im Juni 2014 geschlossene Vorlage VO/2014/01607 - Herstellung baureifer Grundstücke im Gründungsviertel und Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu deren Vermarktung - , sowie die im Juni 2015 beschlossene Vorlage VO/2015/02775 – Vermarktung der Grundstücke im Gründungsviertel - .

Da mit dem Straßenausbau eine Verbesserung des Ausbaustandards erreicht werden wird, können die Kosten nach Abschluss und Abrechnung der Baumaßnahmen in Anwendung der städtischen Straßenausbaubeitragssatzung in großen Teilen refinanziert werden (gemäß der am 27.11.2014 durch die Bürgerschaft beschlossenen Neufassung zu 85 %). Die bei der Stadt verbleibenden Kosten für den Straßenumbau (15 % Eigenanteil sowie KAG-Beiträge für städtische Grundstücke) von rd. 1,0 Mio. Euro sollen aus dem Einnahmenüberschuss finanziert werden, der sich aus der Entwicklung und Vermarktung der neuen Baugrundstücke im Gründungsviertel 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.

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 be-

schleunigten 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 m² großen Plangebietes deutlich unter der bei §13a-Verfahren zu berücksichtigenden Schwelle von 20.000m² 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 Bauungs- und Nutzungskonzept sowie über die voraussichtliche Auswirkungen der Umsetzung der Planung unterrichtet. Dabei wurden auch über die in den Straßen des Gründungsquartiers 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 Gründungsquartier (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 Gründungsquartiers hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im März 2015 die Durchführung des Verfahrens zur Wegeeinzug für den Bereich des Gründungsquartiers gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) für Schleswig-Holstein im März 2015 beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwidmungsverfahren erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 17.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015, sodass sich die betroffenen Anwohner im Zusammenhang über die städtebauliche Planung und die Verkehrsplanung für das Gründungsquartier informieren und hierzu Stel-

lungnahmen abgeben können. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Einziehungsunterlagen wurden keine Einwände vorgebracht. Infolge der Begradigung der westlichen Straßenflucht der Einhäuschen Querstraße (siehe unten zu Änderungen im Ergebnis der Auslegung) kann die zwischen heutiger (abgeknickter) und künftiger (begradigter) Straßenflucht gelegene schmale Dreiecksfläche ebenfalls noch eingezogen werden.

Erweiterter Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 01.06.2015 die Erweiterung des Geltungsbereichs um das Grundstück Fischstraße 5-9 beschlossen sowie den mit Stand vom 01.06.2015 vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Zur Beschleunigung des weiteren Verfahrens wurde dabei bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden sollte.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben 17.07.2015 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes vom 01.06.2015 gebeten.

Grundlegende Bedenken bezüglich der Inhalte des Bebauungsplanes wurden dabei ausschließlich von der Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet Verkehrssicherheit vorgebracht, die eine Überarbeitung der städtebaulichen Grundkonzeption mit dem vorrangigen Ziel der Verbreiterung der Straßenräume anregte. Begründet wird diese Forderung vor allem mit der möglichen Unterbringung von mehr öffentlichen Parkplätzen in breiteren Straßen, sodass in der Folge mit weniger Parkverstößen zu rechnen sei als bei einem knappen Parkraumangebot. Da die Forderung nach breiteren Straßenräumen den Zielen der städtebaulichen Neuordnung des Gründungsviertels widerspricht, gerade die historischen Straßenraumproportionen im Zuge der städtebaulichen Neuordnung wieder herzustellen zu wollen, kann und soll dieser Anregung nicht gefolgt werden.

Der Anregung des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, als Grundstückseinfriedungen ausschließlich Hecken- und Strauchpflanzungen zuzulassen, wird nicht gefolgt, da Mauern den Charakter der Altstadthöfe prägen und dementsprechend auch im Gründungsviertel Verwendung finden sollen (siehe hierzu unter 5.6).

Darüber hinaus sind im Rahmen der Behördenbeteiligung keine grundlegenden Anregungen und Bedenken zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplans vorgebracht worden (siehe auch Prüf- und Abwägungsbericht zu den eingegangenen Stellungnahmen). Unter Berücksichtigung der im vorangehenden Abschnitt dargelegten Abwägung haben sich somit im Ergebnis der durchgeführten Behördenbeteiligung keine Änderungsbedarfe für den Bebauungsplan ergeben.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der zugehörigen Begründung erfolgte vom 17.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015. Im Rahmen der Auslegung gingen insgesamt fünf Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein.

Die von den Einwendern vorgebrachten Bedenken richteten sich dabei vor allem gegen die Nichtberücksichtigung der Krümmen Querstraße. Dabei sind im Wesentlichen keine neuen Argumente vorgebracht worden, sodass die geplante räumliche Fassung der Geraden Querstraße durch eine Neubebauung auf der östlichen Straßenseite beibehalten werden soll.

Bezüglich der Prüfung und Abwägung der im Übrigen im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird auf die ausführlichen Darlegungen im zugehöri-

gen Prüf- und Abwägungsbericht verwiesen. Soweit die Prüfung und Abwägung zu Änderungen der Planung geführt haben, werden diese nachfolgend dargelegt und begründet.

Änderungen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Durchführung eingeschränkter Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung ist der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes in folgenden Punkten geringfügig geändert worden:

a) Im Bereich der Einhäuschen Querstraße ist die westliche Geltungsbereichsgrenze begradigt worden. Die Begradigung erfolgte auf Anregung der Eigentümer der westlich an die Einhäuschen Querstraße angrenzenden Grundstücke, um im Falle einer Neubebauung der Grundstücke die westliche Bauflucht ggf. parallel zur neuen östlichen Bauflucht der Einhäuschen Querstraße ausbilden zu können. Die zwischen der begradigten westlichen Straßenflucht und der heutigen geknickten Bauflucht gelegene schmale Dreiecksfläche ist für die Abwicklung des öffentlichen Verkehrs nicht zwingend erforderlich, da die geplante Fahrbahn parallel zur östlichen Bauflucht verlaufen wird. Dementsprechend hat der Bereich Stadtgrün und Verkehr der Begradigung der westlichen Straßenflucht in einem gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB durchgeführten beschränkten Beteiligungsverfahren zugestimmt.

b) Unter Berücksichtigung der historischen Bebauung der Grundstücke auf der südlichen Seite der Fischstraße wurde die zulässige Bebauungshöhe für das Grundstück Fischstraße 5 von III auf IV Vollgeschosse und die zulässige Traufhöhe von 10,5 m auf 13,5 m erhöht, sodass neben der Anpassung an den historischen Vorgängerbau auch ein städtebaulich verträglicherer Übergang zum 4- bis 5-geschossigen Nachbargebäude Fischstraße 3 geschaffen werden kann. Für das benachbarte Grundstück Fischstraße 7-9 wurde die zulässige Firsthöhe entsprechend den Maßen des bis zur Kriegszerstörung vorhandenen Vorgängerbaus von 19,0 m auf 21,0 m erhöht und die maximale Dachneigung des Mansarddaches von 78 auf 70 Grad reduziert. Darüber hinaus wurde die zulässige Bebauungstiefe für beide Grundstücke und das Nachbargrundstück Fischstraße 11 von bisher 11,0 bzw. 12,0 m auf 13,0 m erhöht. Die Erhöhung der Bebauungstiefe stellt eine Anpassung an die im übrigen Plangebiet im Regelfall zulässige Bebauungstiefe von 14,0 dar. Die Eigentümerin der betreffenden Grundstücke sowie der Eigentümer des Nachbargrundstücks Fischstraße 1-3 haben den Änderungen in einem gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB durchgeführten beschränkten Beteiligungsverfahren zugestimmt.

c) Die baugestalterische Regelung zur Farbgebung der Fassaden wurde insofern ergänzt, dass auch helle Fassadenanstriche in gelber und roter Farbgebung verwendet werden können, da beide Farbtöne auch historisch in der Lübecker Altstadt Verwendung fanden.

d) Bei den Regelungen zu Dachfenstern wird redaktionell klargestellt, dass auch sonstige verglaste Dachflächen wie offenbare Fenster behandelt werden und ihre Flächen dementsprechend bei der 20%-Beschränkung zu berücksichtigen sind.

e) Darüber hinaus wurde im Ergebnis der Erarbeitung einer Gestaltungsfibel für das Gründungsviertel die Festsetzung bezüglich Dachflächen in der Form klarstellend ergänzt, dass Schaugiebel den gestalterischen Abschluss der Dachzonen bilden sollen, d.h. dass die Dachflächen hinter den jeweiligen Giebelflächen zurücktreten.

Da sich die künftigen Baugrundstücke im Gründungsviertel noch im städtischen Eigentum befinden und sich die unter c), d) und e) aufgeführten Änderungen der baugestalterischen Festsetzungen nicht im Widerspruch zu den Entwürfen für die Grundstücke Fischstraße 5 und 7-9 stehen, war eine zusätzliche Beteiligung für die vorgenommene Ergänzung der baugestalterischen Festsetzung nicht erforderlich.

Abschließend sind auf Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde die Ausführungen der Begründung zur Berücksichtigung von Bodendenkmälern auf den Grundstücken Fischstraße 20, 24, 26 und 28 sowie Alfstraße 25 und 27 (siehe Seite 7) als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan soll der Bürgerschaft am 25.09.2015 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden, sodass mit der Ausschreibung der Grundstücke wie geplant noch im November 2015 begonnen werden kann.

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVObI. S. 96)

9.3 Fachgutachten

Im Rahmen der Entwicklung des Projektes Gründungsquartier 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 Gründungsquartier, Ergebnisbericht, urbanus GbR (Lübeck) in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro Heimann (Hannover), Lübeck, 07.04.2014

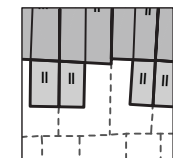
Legende



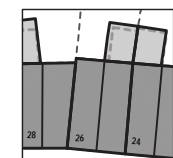
Haupthäuser
Gebäudetiefen
Satteldächer giebelständig



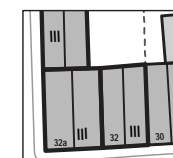
Anzahl der Vollgeschosse
Dachneigungen historisch angepasst



Nebengebäude
Seitenflügel II - geschossig



Sonderbereich für mögliche
"Historische Bebauung"



Mögliche Bebauung
Bereich Wettbewerbsgebiet



Gründungsviertel
Rahmenplan

Stand: 28.08.2015

Hansestadt LÜBECK



Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung | Bauordnung

28.08.2015 5.610.3 / Stoldt

