

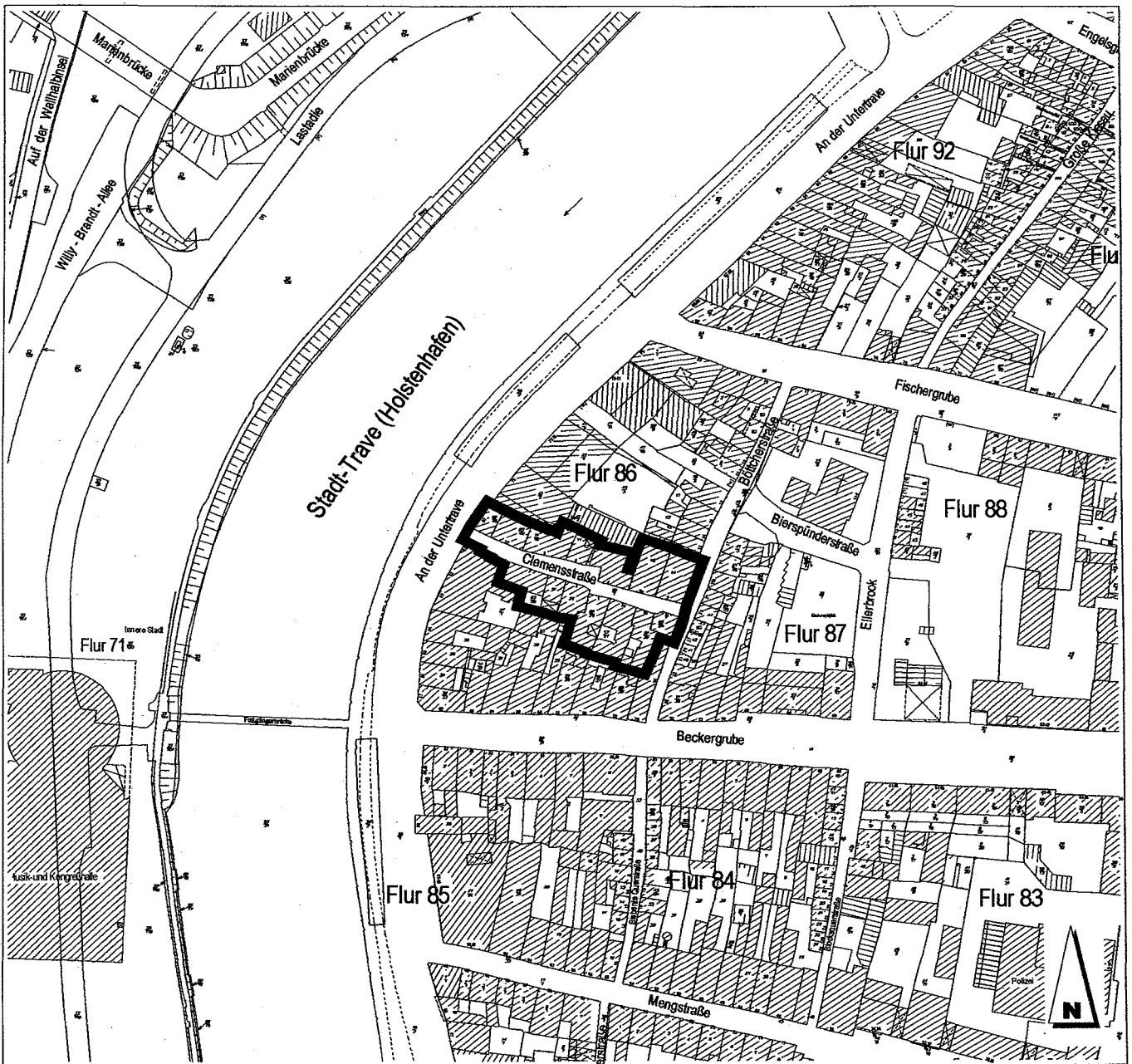
# BEGRÜNDUNG (§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 01.11.03 - Clemensstraße  
Fassung vom 15. Juni 2007

## Übersichtsplan

Lageplan M. 1 : 2.500

H:\150-CAD-Arbeitsbereich\Stadtcad-Projekte\B-PLANUNG\01-11-03\CAD\Übersichtsplan.dwg-Begründung 21.06.2007 nodr\HajNIC



## **1. Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.11.03 – Clemensstraße – liegt im Stadtteil Innenstadt, Flur (Block) 86. Er erfasst die Grundstücke Clemensstraße 1 c – 7 (ungerade Hausnummern) und Clemensstraße 2 – 12 (gerade Hausnummern) sowie das Grundstück An der Untertrave 80.

## **2. Städtebauliche Ausgangssituation**

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

Die Clemensstraße liegt zwischen Becker- und Fischergrube im nordwestlichen Bereich der Altstadt und führt von der Böttcherstraße hinab zur Trave. Sie ist eine kleine sich zur Böttcherstraße und zur Straße An der Untertrave verengende Gasse, die nicht wie die meisten der in Ost-West-Richtung angelegten Straßen zum Stadthügel hinaufreicht.

Ihren Namen erhielt die Straße nach der bis 1804 am nordöstlichen Ende der Gasse gelegenen St. Clemens-Kirche.

In der Clemensstraße gab es nachweislich bereits 1853 zwei Bordelle ansonsten waren die Bordelle über die ganze Stadt verteilt. 1899 forderte die Stadt die Bordellwirte auf, ihre Betriebe in die Clemensstraße zu verlagern.

Zwischen 1898 – 1908 wurde die vorhandene Bebauung abgebrochen und neue Gebäude speziell für eine Bordellnutzung errichtet. Hauptsächliche Stilmerkmale der zum Teil mit Ornamentik versehenen Fassaden ist der Historismus und Jugendstil. Die Gebäude wurden nach den damaligen Anforderungen ausgestattet und galten jahrzehntelang als beispielhafte Bordelleinrichtungen.

Im Krieg wurde ein Gebäude zerstört und nur 2-geschossig wieder aufgebaut. Im Erdgeschoss sind die Gebäude zwar mehrfach überformt, stellen insgesamt aber ein erhaltenswertes und für Lübeck einmaliges Ensemble aus der Jahrhundertwende sowie ein zeitgeschichtliches Dokument der Sittengeschichte dar.

Ende 2006 hat auch der letzte Bordellbetrieb aufgegeben.

### **2.2 Bisherige Festsetzungen**

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan 01.11.02 – Clemensstraße – hat zur Straße An der Untertrave ein Sondergebiet SO „Vergnügungsstätten“ und zur Böttcherstraße ein Sondergebiet SO „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ festgesetzt. Die jetzige Festsetzung tritt an die Stelle der bisherigen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Sondergebiet dar.

Er wird gem. § 13 a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst. Er erhält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Darstellung Gemischte Baufläche.

### **3. Planungsgrundsätze**

#### **3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Aufgabe der Bordellnutzung und die Erklärung aller Grundstückseigentümer, dass die Nutzung auch nicht wieder aufleben soll, eröffnet die Möglichkeit, die Einschränkungen der Sondergebietsnutzung aufzugeben.

Der rege Eigentümerwechsel und die begonnene Sanierungstätigkeit dokumentieren das große Interesse an einer Folgenutzung. Der Bebauungsplan dient der Unterstützung der Investitionen, der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gastronomie, Kunst, Kultur, Büro und Dienstleistungen geschaffen werden.

Für die Wiedernutzbarmachung der Flächen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt,

- kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden,
- kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden,
- entfällt die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die zusammenfassende Erklärung.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine Folgenutzung für die ausgelaufenen Nutzungen in dem SO-Gebiet „Vergnügungsstätten“ zu ermöglichen.

Das SO-Gebiet „Betriebe des Beherbergungsgewerbe“ wird gleichzeitig überplant um für diesen Teilbereich auch das Nutzungsspektrum entsprechend zu erweitern.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Gastronomie, Kunst, Kultur, Büro und Dienstleistungen geschaffen.

#### **3.2 Inhalt der Planung**

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (§ 30 (3) BauGB einfacher Bebauungsplan) ausreichend. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw. richten sich nach § 34 – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb

der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – BauGB 2004, zuletzt geändert durch Art 1 des Gesetzes vom 21.12.2006.

Die allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, da sie an dieser Stelle nicht gewünscht werden.

Der im Vorgänger-B-Plan 01.11.02 – Clemensstraße – festgesetzte Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich erhält eine Spezifizierung gem. Straßenverkehrsordnung (StVO).

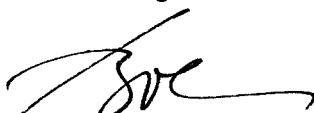
#### 4. Nachrichtliche Übernahme

Das Gebäude Clemensstraße 8-10 ist seit dem 1. Februar 2007 beim Bereich Denkmalpflege als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz verzeichnet. Es wurde deshalb nachrichtlich in die Planzeichnung, Teil A, übernommen.

Lübeck, 15. Juni 2007  
5.610 - Stadtplanung  
5.610.3 - hdg/Ti  
28.06.2007



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag

  
Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag  
  
Herbert Schnabel