

Begründung
(§ 9 (8) BauGB)
zum Bebauungsplan 01.08.00 - Schragen
Fassung vom 23.04.1991

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	1,41 ha
Kerngebiet	0,79 ha
Verkehrsflächen	0,62 ha

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Innenstadt, Gemarkung Innere Stadt. Er erfaßt die Grundstücke:

Flur 19 (Block 19), sämtliche Grundstücke
Flur 15, Flurstück 46/1
Flur 18, Flurstück 97/2 tlw.
Flur 20, Flurstück 45/(25)40
Flur 77, Flurstück 31

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet gehört zu den ältesten Teilen der Altstadt. Das heute noch vorhandene Straßennetz wurde bereits im 12. Jahrhundert angelegt, wobei der Schrangon schon damals deutlich breiter als alle anderen Verbindungsstraßen zwischen Breite Straße und Königstraße ausgebildet war. Im Laufe der Jahrhunderte hat sich die Gestalt des Schrangon mehrfach verändert. Eine Mittelbebauung (Fronerei) auf dem Schrangon wurde 1312 erstmals erwähnt. Die Überlieferungen zu Gestalt und Funktion des Schrangon sind bis Anfang des 19. Jahrhunderts lückenhaft, er dürfte jedoch immer als eine Art "Nebenmarktplatz" genutzt worden sein. Vor 1800 existierten Baumreihen auf dem Schrangon. 1840 wurde die Fronerei abgebrochen. Ein 1855 erbautes Spritzenhaus bestand bis 1928.

Die Baublöcke beidseits des Schrangon waren kleinteilig mit 2-3 geschossigen Gebäuden bebaut. Im Jahre 1905 wurde mit dem Abbruch der vorhandenen Gebäude im Block zwischen dem Schrangon und der Dr.-Julius-Leber-Straße begonnen und anschließend der Neubau des Karstadt-Gebäudes errichtet. 1929 wurden die restlichen Gebäude für die Erweiterung des Warenhauses abgerissen. Der derzeitige Bestand wurde jedoch erst 1961 bei gleichzeitigem Umbau des alten Gebäudes fertiggestellt. Seit 1965 beabsichtigt die Firma Karstadt auf die Südseite des Schrangon zu expandieren. Hierzu erfolgte bereits 1969 der Ankauf des Eckgrundstücks Königstraße/obere Fleischhauerstraße und 1974 der Abbruch der bestehenden Stadtkasse.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die städtebauliche Neuordnung des Schrangon einschließlich der nördlich und südlich gelegenen Blöcke

vorzubereiten und im Zusammenhang damit eine Neubebauung der Warenhausfläche nördlich des Schrangens und eine Bebauung auf den z.Zt. un bebauten Flächen südlich des Schrangens durch ein Warenhaus zu ermöglichen. Außerdem soll eine Neuordnung des Schrangens vorbereitet werden.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./7.9.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.8.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 8.10.1990 in Kraft trat, entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen u.a. eine 3-5-geschossige Kerngebietenutzung (gepl. Neubau eines Warenhauses) beiderseits des Schrangens. Die vorhandene Bebauung/Nutzung an der Breiten Straße/Ecke Fleischhauerstraße wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Im unteren Teil des Schrangens ist eine unterirdische Verbindung der beiden Warenhausgebäude geplant, wobei das natürliche (vorhandene) Gefälle und das Höhenniveau des Schrangens erhalten bleiben sollen. Durch die vorgesehene zweigeschossige teilweise Bebaubarkeit des unteren Schrangens soll in Anlehnung an historische Vorbilder u.a. wieder eine Gliederung des Platzraumes erreicht werden. Die konkrete Gestaltung/Ausprägung dieses Baukörpers soll durch ein Wettbewerbsverfahren gesondert geklärt werden.

Der Ausschluß sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe sowie von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstiger Tankstellen und sonstiger Wohnungen (außer Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist festgesetzt worden, um Beeinträchtigungen der Angebotsvielfalt von Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen in diesem hochzentralen Geschäftsbereich zu vermeiden.

Im Bebauungsplan werden Spielhallen ausgeschlossen. Nach Beschluß der Bürgerschaft vom 28.8.1975 und vom 15.12.1988 (Rahmenplanbeschluß) ist die Lübecker Innenstadt in bezug auf die Zielbereiche Stadtdenkmal, Oberzentrum und Wohnstandort zu erhalten, weiterzuentwickeln und auszubauen. Alle Maßnahmen, die diese Zielsetzung unterstützen, sind daher zu fördern; Entwicklungen, die diesen Zielsetzungen entgegenwirken, sind zu unterbinden. Ein wesentlicher Bestandteil der oberzentralen Versorgungsfunktion ist die Förderung einer großen Angebotsvielfalt im Handels- und Dienstleistungssektor. Durch die Erhaltung und Förderung dieser hochspezialisierten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen wird die oberzentrale Versorgungsfunktion der Innenstadt gesichert. Das Plangebiet gehört zu den zentralsten Geschäfts- und Dienstleistungsbereichen, die im o.g. Sinne gefördert werden sollen. Die Ansiedlung von Spielhallen würde aufgrund der möglichen negativen

Auswirkungen auf die städtebaulich gestalterische bzw. funktionale Qualität den o.g. Zielvorstellungen entgegenstehen. Die mit dem festgesetzten Ausschluß von Spielhallen verbundenen möglichen Eingriffe in private Belange sind in gegenseitiger Abwägung mit den öffentlichen Belangen zumutbar, weil die Ansiedlung von Spielhallen außerhalb des Geltungsbereiches - allerdings in Abhängigkeit von der jeweils geltenden Art der Nutzung - weiterhin (z. T. eingeschränkt) möglich ist.

5.2 Maß der Nutzung

o) § 17 Abs. 2 und
Abs. 3 BauNVO

Die festgesetzten Geschoßflächenzahlen überschreiten die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung. Eine Überschreitung der Höchstwerte ist nach ~~§ 17 Abs. 9 und 10~~ gerechtfertigt, da sich der Grad der Überbauung, die Dichte und die höhenmäßige Entwicklung an dem Maßstab der vorhandenen Bebauung im Plangebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft orientiert. Die relativ hohe Dichte resultiert u.a. aus der geringen Blocktiefe, die zu einer vollständigen Überbauung der Blöcke geführt hat. Für die vorhandene und in Aussicht genommene Nutzung (Kerngebietsnutzung - insbesondere Geschäftsnutzung) entstehen keine nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die Belichtung und Belüftung bzw. wird durch die vorgesehenen Rücksprünge/Staffelung der oberen Geschosse z.T. eine Verbesserung gegenüber den bestehenden Verhältnissen erreicht. Die bauliche Dichte wird teilweise durch die relativ großen unbebauten Flächen auf dem Schrangeng ausgeglichen.



Im Bebauungsplanbereich können als Folge der Festsetzung von Baulinien die nach § 6 Abs. 4 und 6 der Landesbauordnung vorgeschriebenen Tiefen von Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist erforderlich, um das historische Straßenbild zu wahren und den historischen Stadtgrundriß im Sinne einer Stadtreparatur wieder herzustellen. Die Lübecker Altstadt ist geprägt durch eine in Jahrhunderten gewachsene enge straßenparallele Randbebauung. Das vorhandene Straßenbild führte u.a. dazu, daß Lübeck zum Weltkulturgut benannt wurde. Die festgesetzten Höhen

leiten sich aus der Zentralität der Flächen, der vorhandenen Höhe des Karstadt-Gebäudes sowie aus einem intensiven Planungsprozess ab. Das Bebauungsplangebiet gehört zu den zentralsten Bereichen der Stadt. Die Ausnutzung der Zentralität rechtfertigt eine Baumasse, bei der die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen - wie bisher, hier wie auch in vielen ähnlich gelagerten Fällen in der Lübecker Altstadt - nicht eingehalten werden können bzw. konnten. Diese Überschreitung ist daher bereits bei den vorhandenen Baukörpern, insbesondere des Karstadt-Gebäudes gegeben. Die Baukörperfiguration des geplanten Neubaus nördlich des Schrangeng nimmt die Baumassenverteilung des vorhandenen Karstadt-Gebäudes im wesentlichen auf. In einem aufwendigen Planungsprozess wurde auf der Grundlage eines Entwurfs von Herrn Prof. Deilmann, Münster und eines Gutachtens für Straßen und Plätze in Lübeck von Prof. Machule, Hamburg, zur Überprüfung der städtebaulichen Überlegungen ein Kolloquium mit namenhaften Architekten durchgeführt. Die daraus abgeleiteten Ergebnisse wurden

durch ein unabhängiges Expertengremium einer Plausibilitätskontrolle unterzogen. Die Aussagen haben bei der vorliegenden Planung Beachtung gefunden. Die Zulässigkeit der Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen ist im Bebauungsplan festgesetzt worden.

5.3 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der Königstraße erschlossen. Die Dr.-Julius-Leber-Straße, die Fleischhauerstraße und die Breite Straße bleiben den Fußgängern vorbehalten. Die Anlieferung des Warenhauses erfolgt über die nordöstliche Ecke des geplanten Neubaus von der Königstraße aus. Die sonstigen Läden im Plangebiet werden von der Breiten Straße, der Fleischhauerstraße und der Dr.-Julius-Leber-Straße innerhalb der zulässigen Anlieferzeiten versorgt.

Der Schranken soll neu gestaltet werden, wobei Teile des unteren Schranken max. zweigeschossig bebaut werden können. Der obere Teil des Schranken soll ein freier unverstellter öffentlicher Platz bleiben.

Der Umbau der Königstraße wird z. Zt. durchgeführt. Dabei werden die Fahrverkehrsflächen zugunsten von Fußgängerflächen reduziert. Bei den Maßnahmen im Bereich des Schrangens, der Königstraße und der Dr.-Julius-Leber-Straße handelt es sich um beitragsfähige Maßnahmen nach der Straßenausbaubeitragssatzung.

5.4 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Im Bebauungsplangebiet sind keine Stellplätze und Garagen zulässig. Die für die Neubebauung des Warenhauses erforderlichen Stellplätze werden im Parkhaus Wehdehof mit Zufahrt von der "Mengstraße" und Straße "Fünfhausen" abgedeckt. Weitere im Rahmen von Neubaumaßnahmen erforderliche Stellplätze müssen gem. § 58 (6) LBO abgelöst werden. Von den Ablösungsbeiträgen werden öffentliche Parkplätze entsprechend dem vorliegendem Konzept u.a. auf den Flächen an der Kanalstraße hergestellt.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Das vorhandene Mischwassernetz wird lt. Generalsentwässerungsplan durch getrennte Regen- und Schmutzwasserkanäle ersetzt. Die im Bebauungsplan vorgesehene, unterirdische Verbindung der beiden Warenhausgebäude verhindert den Bau öffentlicher Schmutz- und Regenwasserleitungen im Schranken mit Freigefälle in Richtung Königstraße. Als Ersatz für die öffentlichen Leitungen muß die Entsorgung des Warenhauses, des Grundstücks Schranken 6-14 (Anny Friede) und der Oberfläche des Schranken durch eine in den Baukörper integrierte private Schmutz- und Regenwasserleitung gewährleistet werden. Der Hansestadt Lübeck muß ein Mitbenutzungsrecht für die beiden privaten Leitungen gesichert werden. Die Kosten für die Ersatzleitungen sind nach dem Verursacherprinzip vom Bauträger (Firma Karstadt) zu tragen.

Aufgrund der Unterbauung des unteren Schranken ist es erforderlich den Wasseranschluß von der Breiten Straße her neu zu verlegen. Die Kosten für den Neuanschluß trägt der Verursacher (Firma Karstadt).

Für die bestehende private und öffentliche Elektrostation im Karstadtgebäude muß im Neubau ein Ersatzstandort vorgesehen werden. Die in der Straße Schranggen verlaufenden Niederspannungskabel sind beim Bau der Unterkellerung des Schranggen zu sichern.

Im Bereich des unteren Schranggen befinden sich 2 unterirdische Löschwasserbehälter. Diese Löschwasserbehälter können beseitigt werden, wenn innerhalb der Kerngebiete 1 und 2 eine Löschwasserbevorratung von mind. 100 m³ vorgesehen wird und die Mitbenutzung durch die Feuerwehr gesichert ist.

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

Für die Gestaltung der Gebäude ist die Gestaltungssatzung für die Lübecker Innenstadt vom 04.02.1982 maßgebend. Über die Gestaltungssatzung hinaus sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände und Dächer getroffen worden. Durch diese Festsetzungen wird gewährleistet, daß sich die geplanten Warenhausbaukörper gestalterisch in die vorhandene Altstadtstruktur einfügt.

5.7 Umweltschutz

Im östlichen Teil des vorhandenen Karstadt-Gebäudes befand sich bis 1934/35 eine Tankstelle. Nach Angaben des ehemaligen Tankstellenbesitzers und der Firma Karstadt sind die dazugehörigen Behälter ordnungsgemäß ab- bzw. ausgebaut worden und ein Bodenaushub von bis zu 4 m hat stattgefunden. Im Zuge des Neubaus sollen Bodenproben zur Sicherung der Angaben entnommen werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Erhaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Hansestadt Lübeck vom 28.02.1979/03.06.1988 über die Erhaltung baulicher Anlagen für die Lübecker Altstadt. Der Genehmigungsvorbehalt für Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderungen sowie Errichtung baulicher Anlagen gilt für sämtliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

6.2 Schutz von Bodenkulturdenkmalen

Der Bereich des Schranggen gehört zu den ältesten besiedelten Teilen Lübecks. Bei Eingriffen in den Boden sind deshalb insbesondere bodendenkmalpflegerische Belange zu berücksichtigen. Diese stellen sich in Teilbereichen wie folgt dar:

- Die 1974 abgebrochenen Gebäude auf dem Gelände zwischen Fleischhauerstraße, Königstraße und Schranggen (Kerngebiet MK 2) waren fast sämtlich unterkellert. Diese Keller sind heute mit Bauschutt verfüllt und vermutlich teilweise noch erhalten.

Das Amt für Denkmalpflege beabsichtigt vor Durchführung der Baumaßnahmen für das Warenhausgebäude eine Dokumentation der Keller durchzuführen. Sollten sich bei der vorgesehenen Dokumentation der Denkmalschutzwürdigkeit vorhandener Restkellergewölbe und daraus resultierende Schutz- und Erhaltungsaufgaben auf der Grundlage des Denkmalschutzrechts ergeben, so wären diese von den Denkmalschutzämtern auf der Grundlage des Denkmalschutzgesetzes durchzusetzen.

- Der historische Untergrund im unteren Bereich des Schragen ist durch die vorhandenen Feuerlösch tanks bereits in erheblichem Umfang zerstört. In den angrenzenden, schmalen Restbereichen sind ggf. noch Reste mittelalterlicher Häuser zu finden, für die archäologische Untersuchungen und ggfs. Rettungsgrabungen vor Durchführung der Baumaßnahme erforderlich sind.
- Im mittleren Schragenbereich sind umfangreiche Grabungen durchgeführt worden. Die Sicherung der Grabungsergebnisse ist noch abzuklären.
- Der obere Teil des Schragen wurde gemäß §§ 5 und 6 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale als "Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung" in das Buch der Bodendenkmalpflege eingetragen.

6.3 Schutz der Marienkirche

Das Bebauungsplangesbiet liegt im unmittelbarer Nähe der Marienkirche und anderer Kulturdenkmäler.

Die Gewährleistung der Standsicherheit der Marienkirche und anderer Baudenkmäler war Gegenstand umfangreicher und sehr eingehender Untersuchungen der Fachämter und der beauftragten Gutachter. Hierzu liegen vor

- die Baugrunduntersuchung vom 23.05.1990 vom Erdbaulaboratorium Essen (Prof. Dr. Ing. Nendza),
- das Schreiben des Kirchenbauamtes vom 19.07.1990 (mit dem Büro Brüggemann abgestimmte Stellungnahme zum Bebauungsplan),
- die Stellungnahme des Erdbaulaboratoriums Essen vom 27.08.1990 zum Schreiben des Kirchenbauamtes,
- die Stellungnahme von Herrn Prof. Dr.-Ing. G. Gudehus im Auftrag des Amtes für Denkmalpflege vom 05.12.1990 zu den vorliegenden Berichten und Untersuchungen.

Die Forderungen der Hansestadt Lübeck und des Kirchenbauamtes bezüglich der Gewährleistung der Standsicherheit der Marienkirche und anderer Kulturdenkmäler werden darüber hinaus durch umfangreiche Auflagen an die der Firma Karstadt ihren Niederschlag finden. Zur Durchsetzungen dieser Auflagen wurde zwischen der Hansestadt Lübeck und der Firma Karstadt eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen (s. Anlage 1). Die Firma Karstadt verpflichtet sich darin, daß

- die Vorbereitungs- und Baumaßnahmen nach den abgestimmten Vorgaben der Gutachter Prof. Dr. Nendza und Prof. Gudehus durchführt werden,

- nur nachweislich fachlich geeignete Baufirmen in Abstimmung mit der Stadt für die Bauaufgabe ausgewählt werden,
- Lübeck einen Fachingenieur zur laufenden Beobachtung einschaltet,
- die Firma Karstadt die Stadt Lübeck über alle anfallenden Meßwerte und Befunde unterrichtet,
- die notwendigen Messungen wie Nivellements, Grundwasserstände und Erschütterungen - sofern sie nicht bereits stattfinden - noch in 1991 aufgenommen und während der Baumaßnahmen fortgeführt werden und
- Vorkehrungen getroffen werden, um während der Bauausführung auf ungünstige Befunde reagieren zu können.

Nach Feststellung aller Beteiligten kann bei Einhaltung dieser Maßnahmen die Standsicherheit der Marienkirche und anderer Kulturdenkmäler gewährleistet werden.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelten Kosten (ohne Grunderwerbskosten):

a)	Umbau des Schranken	ca.	550.000,--	DM
b)	Umbau der Königstraße	ca.	500.000,--	DM
c)	Umbau der Dr.-Julius-Leber-Straße	ca.	300.000,--	DM
d)	Umstellung des Mischwasser- netzes auf getrennte Regen- und Schmutzwasserkanäle in der Breiten Straße, oberen Dr.- Julius-Leber-Straße, oberen Fleischhauerstraße, im Schranken und in der Königstraße	ca.	1.260.000,--	DM
e)	Kosten für Rettungs- grabungen	ca.	350.000,--	DM
f)	Kosten für Bau- dokumentationen	ca.	<u>200.000,--</u>	DM
	Gesamtbetrag	ca.	3.160.000,--	DM

Gemäß der Straßenausbaubeitragssatzung entfällt von den Positionen a - c auf die Stadt voraussichtlich ein Anteil von 50%. Die übrigen Kosten werden im Wege der Beitragsveranlagung nach der Straßenausbaubeitragssatzung von den Anliegern zu tragen sein.

Die Kosten zu d) werden über Mehreinnahmen aus einem entsprechend hohen
Gebührenaufkommen ausgeglichen.

Die Kosten zu e) und f) sind von der Stadt zu tragen (Die Firma Karstadt hat
sich bereit erklärt, die Kosten zu übernehmen).

8. **Übersichtsplan M. 1 : 2500**
(sh. Anlage)

Lübeck, den **23. April 91**
61 - Stadtplanungsamt
Ol/br./wh/Ru

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt

In Vertretung

Im Auftrag

Zahn

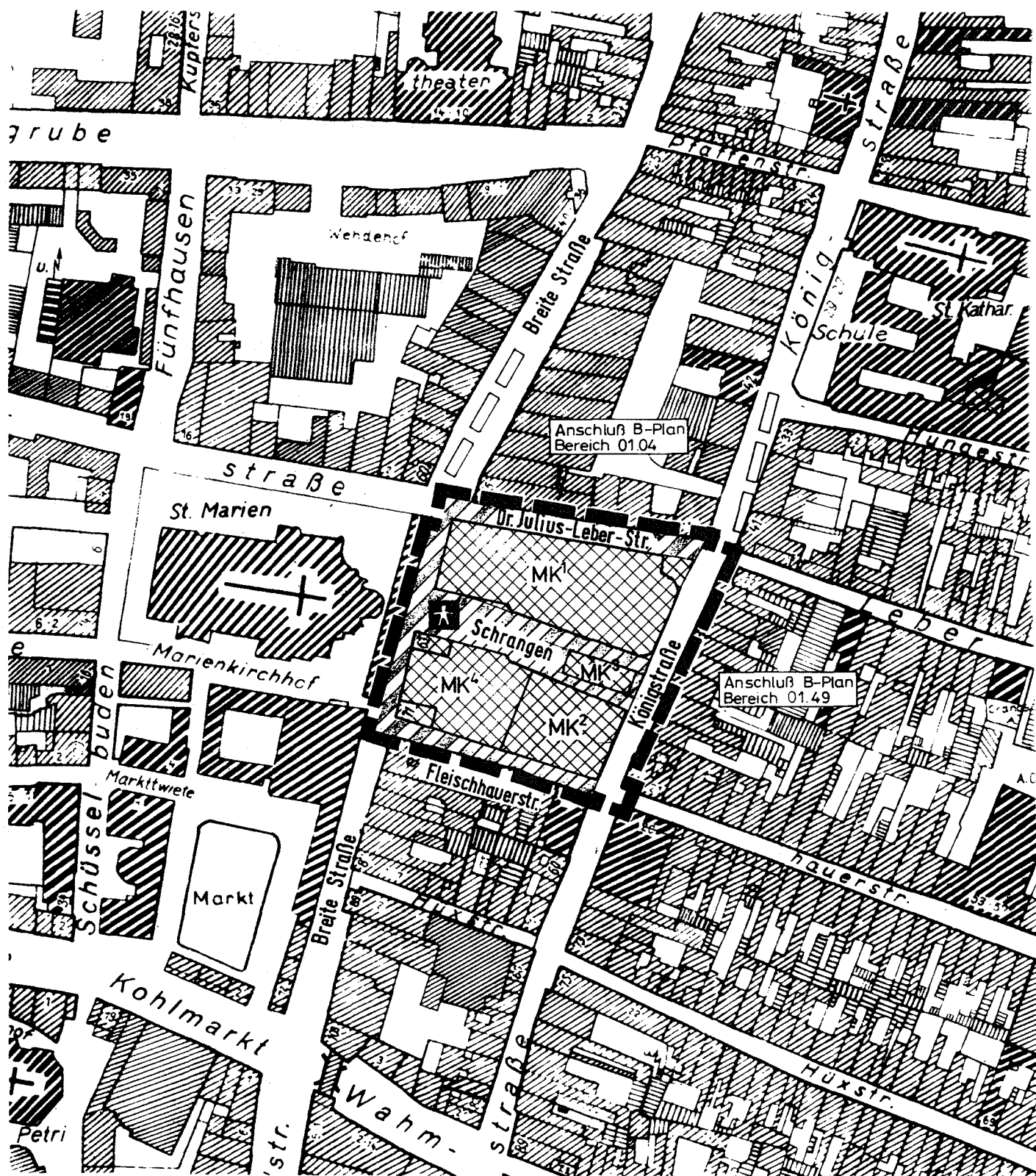
Friedrich

Dr.-Ing. Zahn


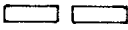



Friedrich

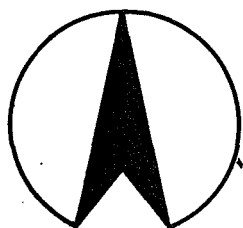


ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 01.08.00 - SCHRANGEN -



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze der Anschluß B-Pläne
-  Kerngebiete
-  Fußgängerbereich
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



M.1:2500