

BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 01.17.00 - Große Petersgrube - Teilbereich I
- Fassung vom 10. 1. 1984 -

Übersichtsplan

Lageplan (M. 1 : 2 500)



1. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Innenstadt, Gemarkung Lübeck, Innere Stadt, Flur (Block) 61. Er erfaßt die Flächen zwischen der Großen Petersgrube von der westlichen Grenze des Grundstückes Nr. 15, der Depenau von der westlichen Grenze des Grundstückes Nr. 12 und der Straße An der Obertrave. Außerdem liegen Teilflächen (Verkehrsflächen der Flurstücke 27 und 26) im Bebauungsplanbereich.

2. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Teil des historischen Altstadt-kerns der Hansestadt Lübeck.

Das Bebauungsplangebiet Petersgrube, Teilbereich I, ist als Gebiet gemischter Nutzungen anzusehen mit einem hohen Anteil zwischenzeitlich leerstehender Gebäude. Die genutzten Gebäude waren zu 50 % durch Wohnungen belegt und zu 50 % durch Gewerbeflächen.

Die Bausubstanz im Bebauungsplanbereich besteht bzw. bestand vorwiegend aus Häusern und Kontoren ehemaliger Lübecker Kaufleute und ist - bis auf Teilbereiche in der Depenau - denkmalgeschützt. In einem Bereich gleichmäßig gebildeter Parzellen sind regelmäßig Vorder-, Flügel- und Rückgebäude entwickelt, was sich in der baukörperlichen Erscheinung (Dachlandschaft) ausdrückt.

An der Petersgrube sind giebelständige Vordergebäude mit einer Tiefe von 15 - 19 m und einer Breite von 6 - 11 m angeordnet. Eine Ausnahme bildet das Gebäude Große Petersgrube 29 (ehemals Engel und Mitterhusen) mit einer Breite von 15 m und einer Tiefe von 39 m, da hier ursprünglich zwei Gebäude zusammengefaßt waren. Die Gebäude sind überwiegend 3-geschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoß. An der Depenau sind unterschiedliche Gebäudetypen vorhanden: Depenau Nr. 14 - 28 sind traufenständige Gebäude mit 2 - 3 Geschossen und einer Tiefe von 8 m. Das Eckgebäude ist ein 2-geschossiges, zu beiden Straßen traufenständiges Gebäude der Gründerjahre (Ende des 19. Jahrhunderts).

Im Blockinneren befinden sich auf den Grundstücken Große Petersgrube 19, 21, 23 und 25 2-geschossige historische Seitenflügel mit Dach und weitere Um- und Anbauten. Die durchschnittliche GRZ in diesem Gebiet beträgt 0,85, die GFZ 2,44.

Das Gebiet wird vorrangig über die Straße An der Obertrave erschlossen. Die Große Petersgrube dient überwiegend dem Anliegerverkehr, in geringem Umfang z.Zt. auch als Zu- bzw. Abfahrt des Parkhauses Schmiedestraße. Die Depenau ist ebenfalls überwiegend Anliegerstraße.

2.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine rechtsverbindlichen Pläne.

3. **PLANUNGSGRUNDSÄTZE**

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Planaufstellung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung der Sanierung im o.a. Teilbereich des Sanierungsgebietes Petersgrube gemäß den Zielen der Sanierung für die Innenstadt und für die Sanierungsgebiete geschaffen werden.

- ° In der Innenstadt sollen Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen mit oberzentralem Charakter konzentriert und durch Ausbau der Althaussubstanz geschaffen werden. Hiermit soll die Attraktivität der Innenstadt durch Verflechtung mit anderen zentralen Funktionen gesteigert werden.

- Gemäß Beschlüssen der Bürgerschaft vom 31.01. 1975 und 28.08.1975 ist die Innenstadt zur Steigerung ihrer Attraktivität als Oberzentrum zum bevorzugten Standort geeigneter Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen von regionaler Bedeutung benannt worden. Dabei ist die Große Petersgrube für die Ansiedlung der Musikhochschule ausdrücklich als Standort für solche Einrichtungen angegeben, da hiermit den Vorstellungen der Stadt, kulturell bedeutende Einrichtungen in zentraler Lage vorzusehen, entsprochen wird. Die Große Petersgrube liegt unmittelbar am Haupteingangsbereich des innerstädtischen Geschäftszentrums. Große, im räumlichen Zusammenhang stehende Grundstücke mit kulturhistorisch wertvoller Bausubstanz bieten für die Landeseinrichtung "Musikhochschule" mit zwei Konzertsälen funktional optimale Voraussetzungen. Mit dem Standort Gr. Petersgrube sind für eine innerstädtische Realisierung der Musikhochschule die besten Chancen gegeben. An anderer Stelle der Lübecker Innenstadt stehen diese erforderlichen Gebäude in der benötigten Größe nicht zur Verfügung.

Die dargestellten Standortvorstellungen der Stadt gehen konform mit dem erklärten Willen der schleswig-holsteinischen Landesregierung, mit der Ansiedlung einer landeseigenen Musikhochschule in der Großen Petersgrube einen Beitrag zur Sanierung der Lübecker Innenstadt zu leisten.

- ° Die Funktionsfähigkeit des Sanierungsgebietes Große Petersgrube -Teilbereich I - soll unter Behebung seiner baulichen und städtebaulichen Mängel bei Erhaltung der denkmalgeschützten und kulturhistorisch wertvollen Bausubstanz durch Ansiedlung der Musikhochschule wiederhergestellt werden.
- In den vergangenen 10 Jahren war ein Sanierungswille, der zur gesicherten Erhaltung der im o.a. Teilbereich vorhandenen innen wie außen denkmalgeschützten Bausubstanz geführt

hätte, nicht festzustellen. Diese Bausubstanz, als internationales Kulturdenkmal anerkannt, besteht aus für die Lübecker Innenstadt besonders großen Häusern mit Flügel- und Rückgebäuden, weiträumigen Innenhöfen sowie architektonisch wertvollen Raumfolgen und Innenräumen. Sie kann üblichen Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) nicht zugeführt werden ohne empfindliche Beeinträchtigung ihrer baulichen Eigenart. Sie eignet sich dagegen wegen der gegebenen Raumgrößen, der Grundrißzuschnitte und der baugeschichtlichen Qualität für eine öffentliche Nutzung, wie z. B. zur Aufnahme einer Musikhochschule.

Über die Realisierungsmöglichkeit einer solchen Nutzung liegen positive Prüfungsergebnisse vor. Hingegen würde die Unterbringung einer Wohnnutzung in diesem Raumgefüge besonders unwirtschaftliche Aufwendungen erfordern.

Die Grundstücke grenzen unmittelbar aneinander und befinden sich vorwiegend in einer Hand. Seit Jahren standen bzw. stehen die Gebäude leer, wobei ein permanenter Verfall festgestellt wurde, der auch nachteilige Auswirkungen auf die Sanierungsbereitschaft der Eigentümer der im umliegenden Quartier sonst vorhandenen Gebäude und deren Funktionsfähigkeit hatte. Unter diesen Gegebenheiten wird die Ansiedlung der Musikhochschule in der Großen Petersgrube als die Voraussetzung angesehen, das Sanierungsgebiet Petersgrube funktional, substantiell und denkmalpflegerisch nachhaltig und wirtschaftlich sinnvoll zu sanieren.

3.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde, und seiner 45. Änderung entwickelt worden.

4. INHALT DER PLANUNG

4.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke Große Petersgrube 17 - 29, Depenau 14 - 28 und das Grundstück An der Obertrave 16 sind als Sondergebiet zur Unterbringung der Musikhochschule festgesetzt.

Im Blockbinnenbereich sind differenziert gestaltete Freiflächen vorgesehen, die vor allem der Hochschulnutzung dienen.

Die Gebäude Große Petersgrube 17 - 29 und Depenau 18 einschließlich ihrer Seitenflügel stehen unter Denkmalschutz. Am Gebäude Große Petersgrube 29 werden durch die Bauplanung (Kammermusiksaal) der Zentralen Planungsstelle der Landesbauverwaltung Schleswig-Holstein, Landesbauamt Lübeck, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege Veränderungen

vorgenommen. Die Hausgruppe An der Obertrave 16 und Depenau 20 - 28 soll durch einen Neubau (großer Konzertsaal, Foyer, Bühnenhaus und Probehöhne), der sich den Gestaltungsmerkmalen des vorhandenen Straßenraumes und seiner Gebäude anpaßt, ersetzt werden. Der Bebauungsplan setzt deshalb an dieser Stelle Baulinien, Baugrenzen, First- und Traufhöhen sowie gestalterische Anforderungen an die Dachflächen für die geplanten Hochschulmaßnahmen fest.

Bei der Fassadengestaltung der Neubauten der Musikhochschule wird auf der Grundlage der Gestaltungssatzung nach § 111 LBO für die Lübecker Innenstadt vom 04.02.1982 und unter Berücksichtigung des für die angrenzenden Gebäude bestehenden Denkmalschutzes auf die Einfügung in die historische Bebauung der Nachbarschaft hingewirkt.

Die Bebauungsdichte des Gebietes bleibt trotz Abbruch von Blockinnenhofverbauungen und nicht unter Denkmalschutz stehender Anbauten in etwa konstant (Bestand: GFZ = 2,49; GRZ = 0,84, Planung GFZ = 2,55; GRZ = 0,83). Dies ist bedingt durch die Unterbringung des Großen Konzertsaales im Planungsbereich, der vom Kultusministerium als grundsätzliche Voraussetzung der Funktionsfähigkeit der Musikhochschule in der Großen Petersgrube bezeichnet wurde. Nur so konnte die kulturhistorisch hochwertige Bebauung zwischen Große Petersgrube, Depenau und Obertrave der Nutzung Musikhochschule zugeführt und damit erhalten werden. Die städtebauliche Einpassung des Großen Konzertsaales in die historische Umgebung ist erfolgt. Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 17 (10) Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Überschreitungen werden ausgeglichen

- a) durch freigelegte Innenhöfe, die als gestaltete Außenanlagen gelegentlich der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung stehen,
- b) durch den nahegelegenen öffentlichen Kinderspielplatz und öffentliche Grünflächen auf dem Petrikirchhof.

Die Festsetzung von Geschoßzahl, Bauweise sowie Lage, Stellung und Ausbildung der Baukörper für den Bereich der unter Denkmalschutz bzw. unter Erhaltungsgebot stehenden Bausubstanz ist nicht erforderlich, weil diese durch die baulichen Gegebenheiten bestimmt sind. Sie haben auch den Neubauteil für den großen Konzertsaal Ecke Depenau/Obertrave maßgeblich beeinflusst.

Nach den Sanierungszielen ist der fließende und ruhende Verkehr zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Hinblick auf die engräumigen Straßen zu reduzieren. Die Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs einschließlich der öffentlichen Parkplätze werden gem. § 48 (6) LBO abgelöst bzw. als öffentliche Parkplätze auf innenstadtnahen Flächen nachgewiesen.

4.2 Stellplätze und Garagen

Die Stellplatzverpflichtung für sämtliche Gebäude im Geltungsbereich wird gem. § 48 (6) Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. 2. 1983 (GVOBl. für Schlesw.-Holst. Nr. 5, S. 86) und durch einen zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Landesbauamt am 7. 4./14. 4. 1982 geschlossenen Ablösungsvertrag geregelt.

4.3 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In den Straßen Große Petersgrube, Depenau und An der Obertrave sind Mischwasserleitungen, Leitungen für Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon vorhanden. Die als Mischsystem vorhandenen öffentlichen Entwässerungsleitungen müssen durch Entwässerungsleitungen im Trennsystem erneuert werden.

Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt. Die genehmigte Planung für den Ausbau dieses Klärwerkes berücksichtigt das vorliegende Einzugsgebiet.

Die Erweiterung des Zentralklärwerkes erfolgt entsprechend vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 7 WHG und Genehmigung nach § 36c LWG.

4.3.1 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in der Planzeichnung festgesetzt sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

4.4 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Überflutungsbereich der Ostsee mit einer max. Überflutungshöhe von 3,87 m ü. Normalnull (NN). Diese Höhe wurde in den letzten 150 Jahren nur einmal erreicht (1872). Alle folgenden Hochwasser, die ca. alle 20 Jahre wiederkehren (zuletzt im Jahre 1954), blieben unter einem Wasserstand von 2,20 m ü. NN.

In dem teilweise im Überflutungsbereich gelegenen Sondergebiet sind keine Wohn- und Schlafräume unterhalb der max. Überflutungshöhe von 3,87 ü. NN vorgesehen.

4.5 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Die Planzeichen der Umgrenzungen von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, setzen gleichzeitig die Baulinien an den vorhandenen Gebäudeaußenkanten fest.



5. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

5.1 Sozialplanerische Erläuterungen für den Teilbereich I des Bebauungsplanes 01.17.00 - Große Petersgrube

Gemäß § 4 StBauFG wurden für das Sanierungsgebiet Petersgrube Untersuchungen über die soziale und wirtschaftliche Struktur im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Befragungen der Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden wurden die Grundsätze zur Sozialplanung entwickelt.

Das danach angefertigte Planungskonzept für das gesamte Sanierungsgebiet wurde allen Bewohnern, Mietern, Eigentümern und Gewerbetreibenden in Form einer Broschüre zugestellt.

Diese Planungen wurden auf einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 30.06.1976 eingehend erläutert und diskutiert. Darüber hinaus wurden mit allen Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden Einzelgespräche geführt, in denen die sie im einzelnen betreffenden Sanierungsmaßnahmen erörtert und Vorstellungen entwickelt wurden, wie nachteilige Auswirkungen vermieden oder gemildert werden können.

Nachdem sich im Zuge der Musikhochschulplanung der vorgesehene Standort für den Konzertsaal geändert hat, wurde die geänderte Planung nochmals allen Betroffenen auf einer Einwohnerversammlung am 29.02.1980 vorgestellt.

Über die geführten Erörterungen wurden Protokolle angelegt, die Grundlage der individuellen Sozialpläne sind. Diese individuellen Sozialpläne sind für die Mitglieder der politischen Selbstvertretungsorgane im Stadtplanungsamt einsehbar. Auf § 21 Gemeindeordnung (Verschwiegenheitspflicht) wird verwiesen. Darüber hinaus werden während der Durchführung der Sanierung diese Erörterungen fortgesetzt und die einzelnen Sozialpläne laufend ergänzt.

Mit allen Eigentümern im Bereich der geplanten Musikhochschule wurden gem. § 9 (2) StBauFG zusätzlich Ankaufsverhandlungen geführt. Das Ergebnis dieser Verhandlungen ist in Niederschriften festgehalten und ebenfalls Bestandteil der individuellen Sozialpläne.

5.1.1 Situation der Mieter

Sämtliche Mietparteien wurden in den letzten Jahren entsprechend den Grundsätzen des Sozialplanes umgesetzt, zum überwiegenden Teil in sanierte Wohnungen in den Sanierungsgebieten.

Dabei wurden ihnen die Umzugskosten sowie die Umzugsnebenkosten gem. den "finanziellen Hilfen für sanierungsbetreffene Wohnungsmieter" erstattet. Die Umzüge wurden, sofern gewünscht, vom Sanierungsträger durchgeführt.

5.1.2 Situation der Eigentümer

Sämtliche Ankaufsverhandlungen mit den Eigentümern, deren Gebäude für den Bau der Musikhochschule benötigt werden, sind abgeschlossen. Die Erörterungen und Ankaufsverhandlungen, die sich als sehr schwierig und langwierig erwiesen haben, liefen seit 1975. Hierzu war es notwendig, einem Teil der Eigentümer Ersatzgrundstücke anzubieten, Wohnrechte einzuräumen bzw. in einem Fall für eine ältere Eigentümerin einen Platz in einem Altenwohnheim bereitzustellen.

5.1.3 Situation der Gewerbetreibenden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren vom Bau der Musikhochschule vier Gewerbetreibende betroffen. Ein Betrieb davon, eine Tischlerei, hat im Sommer 1976 aus Altersgründen den Betrieb eingestellt. Eine Gaststätte wurde in ein saniertes Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite verlagert. Zwei weitere Betriebe wurden erfolgreich verlagert.

5.2 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen, Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen (vgl. 6.1.2 und 6.1.3).

Die Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem beiliegenden Grundstücksverzeichnis.

5.3 Entschädigung

Sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nutzungsbeschränkungen ergeben sollten, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes darstellen, wird auf Antrag eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes gewährt.

5.4 Übernahme

Grundstücke, die infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr bebaut werden können, obwohl das früher der Fall war, werden auf Antrag der Eigentümer durch die Hansestadt Lübeck nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes übernommen.

6. **ERMITTLUNG DER KOSTEN, DIE DER HANSESTADT LÜBECK ENTSTEHEN BZW. ENTSTANDEN SIND**

6.1 Kosten der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen

6.1.1	Umsetzungen von Bewohnern 15 Mietparteien a' DM 2.000,--	DM 30.000,--
6.1.2	Entschädigungen an Eigentümer gemäß §§ 95,96 BBauG sowie § 85 StBauFG (Härteausgleich)	DM 30.000,--
6.1.3	Verlagerung des Gewerbebetriebes Gaststätte "Old Inn", Große Petersgrube 23	DM 16.867,--
6.1.4	Herstellung von öffentlichen Park- plätzen: 1/3 der 90 Pflichtstell- plätze = 30 x DM 8.000,--/Platz	DM <u>240.000,--</u>
	Gesamt	DM 316.867,-- =====

6.2 Finanzierungsübersicht

Der Bebauungsplan umfaßt einen Teilbereich des nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Petersgrube". Die Finanzierung der Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen in diesem Gebiet wird von Bund und Land mit einem Zuschuß von z.Zt. jeweils einem Drittel der anfallenden Kosten gefördert.

Nach den Vorschriften des StBauFG sowie der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift über den Einsatz von Förderungsmitteln nach dem StBauFG sind Maßnahmen in der genannten Gesamthöhe förderungsfähig.

Lübeck, den 10.01.1984
61 - Stadtplanungsamt
Sg/vRü/Kai/Sch/Sa.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
Stadtplanungsamt
in Vertretung



Schmidt

Im Auftrag

Dr. Stützer