

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

| | | |
|---------------------|-----|---------|
| Bebauungsplangebiet | ca. | 1,17 ha |
| Kerngebiet | ca. | 0,99 ha |
| Verkehrsflächen | ca. | 0,16 ha |
| Private Grünfläche | ca. | 0,02 ha |

1.2 Stellplätze 40

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Innenstadt, Gemarkung Innere Stadt.

Er erfaßt die Grundstücke:

Flur 18, Königstraße 43 - 67, Dr. Julius-Leber-Straße 22 - 38, Fleischhauerstraße 21 - 37 sowie die Flurstücke 94/1 tlw., 97/2 tlw., 97/3 und 186/96 tlw.

Flur 16, Flurstück 120/101 tlw.

Flur 21, Flurstück 82/2 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfaßt einen Teilbereich eines während des 2. Weltkrieges unzerstörten Blockes in der östlichen Hälfte der Lübecker Altstadt. Es liegt in unmittelbarer Nähe zu dem nach 1945 auf leergeräumtem Ruinengelände wiederaufgebauten "modernen Lübeck" mit seinen Kaufhäusern, Fußgängerzonen und Parkhäusern und steht ebenso in unmittelbarem Bezug zu dem berühmten Altstadtensemble von Marienkirche, Kanzleigebäude, Rathaus und Markt.

Seine zentrale Lage ist im Laufe der Jahrhunderte nicht ohne Folgen für seine Baugeschichte geblieben.

Im 12. Jahrhundert wurde dieser Stadtteil von Handwerkern besiedelt. Die Königstraße, als eigentliche Verbindungsstraße zwischen Burg- und Mühlentor, wurde geprägt durch die Berufsgruppen der Handwerker.

Der mittlere Teil der Königstraße blieb wegen seiner Enge in seiner mittelalterlichen Struktur über Jahrhunderte erhalten. Erst im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts wurde der Straßenabschnitt zwischen Johannisstraße (heute Dr. Julius-Leber-Straße) und Wahnstraße in den Hauptgeschäftsbereich der Stadt einbezogen und erfuhr danach wesentliche Veränderungen, die sich in einer weitgehenden Neubebauung ausdrückten. Bedingt durch neue Nutzungen erfolgte zusätzlich eine dichte Bebauung des Blockinnenbereiches, die sich bis in die 50-er Jahre dieses Jahrhunderts durch Fassadenüberformungen und Neubauten auf den Grundstücken an der Dr. Julius-Leber-Straße sowie an der Königstraße fortsetzte. Die städtebauliche Situation im Blockinnenbereich wird seit mehreren Jahrzehnten durch gewerblich genutzte Druckerei- und Verlagsgebäude einer Lübecker Zeitung geprägt. Die Gewerbenutzung hat nicht nur zur Veränderung der Blockinnenstruktur sondern auch zu erheblichen

*) Noch 5.1

Nach Beschluß der Bürgerschaft vom 28.8.1975 und vom 15.12.1988 (Rahmenplanbeschluß) ist die Lübecker Innenstadt in bezug auf die Zielbereiche Stadtzentrum, 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 Einhandels- 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 Geltungsbereichs - allerdings in Abhängigkeit von der jeweils geltenden Art der Nutzung - weiterhin (z. T. eingeschränkt) möglich ist.



6

Belastungen im Umfeld (Schwerlastverkehr, Druckereimmissionen, Zeitungsvertrieb, hohe Grundstücksüberbauungen) geführt. An allen drei Straßen (Fleischhauerstraße, Dr. Julius-Leber-Straße und Königstraße) sind im Bereich der Blockrandbebauung mittelalterliche Keller und weitere mittelalterliche Bausubstanz erhalten.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird insbesondere aufgestellt, um, entsprechend den Zielen des Rahmenplanes Innenstadt, 3-4-geschossige bzw. 1-2-geschossige Kerngebietsnutzungen für die Randbebauung und die Blockinnenbereiche zu ermöglichen bzw. festzuschreiben. Der Bebauungsplan schafft zugleich die planungsrechtliche und funktionale Neuordnung der Blockinnenbereiche, die im Zusammenhang mit der Verlagerung der Gewerbebetriebe durchgeführt werden muß. Das geschlossene Erscheinungsbild der Blockrandbebauung soll erhalten bleiben und durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung im Blockinnenbereich, der von einer Passage aus erschlossen wird, ergänzt werden.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 17.08.1990 vom Innenminister genehmigten Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) entwickelt worden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen u.a. die Anlage einer Ladenpassage mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften. Daneben werden innerhalb der Blockrandbebauung Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Läden, ein kleineres Kaufhaus, Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen eröffnet. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen zugleich das städtebauliche Erscheinungsbild der Blockränder und die Blockrandbegleitende Parzellen/Gebäudestruktur erhalten werden.

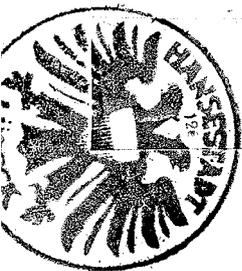
Durch den Ausschluß von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstiger Tankstellen sollen Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Geschäftsnutzung vermieden werden.

Im Bebauungsplan werden Spielhallen ausgeschlossen, um negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild und die Angebotsvielfalt von Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen in diesem hochzentralen Geschäftsbereich zu verhindern.

***) Sh. S. 2 Rückseite!**

5.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird von der Königstraße als Gebietserschließungsstraße und den Anliegerstraßen Dr. Julius-Leber-Straße und Fleischhauerstraße erschlossen. Gemäß des von der Bürgerschaft am 21.3.1985 beschlossenen Berichtes "Verkehrsplanung in der Innenstadt" soll dieses Verkehrskonzept auch zukünftig bestehen bleiben.



7

Kurzfristig ist ein Umbau der Königstraße vorgesehen. Dabei sollen die Fahrverkehrsflächen zugunsten von Fußgängerflächen reduziert werden. Bei dem Umbau der Königstraße handelt es sich um eine Maßnahme, für die Beiträge nach der Satzung der Hansestadt Lübeck über die Erhebung von Beiträgen, für die Herstellung, den Aus- und Umbau von Straßen, Wegen und Plätzen von den Anliegern zu erheben sein werden.

Die geplante Ladenpassage soll eine private, fußläufige Verbindung durch den Blockinnenbereich zwischen Fleischhauer- und Dr. Julius-Leber-Straße zur Königstraße herstellen und hier den Anschluß über den Schranken an den Einkaufsbereich der Breiten Straße finden. Für die Ladenpassage und die zugeordneten Geschäfte sind Anlieferungsmöglichkeiten von der Königstraße, der Fleischhauerstraße und von der geplanten Gemeinschaftstiefgarage (Zufahrt von der Dr.-Julius-Leber-Straße Nr. 38) sowie im Bereich der Dr.-Julius-Leber-Straße 34/36 über einen ebenerdigen Anlieferungshof vorgesehen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Aufgrund der Struktur der historischen Altstadt und der Zielsetzung, in der Innenstadt eine weitgehende Verkehrsberuhigung durchzuführen, ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken nicht bzw. nur begrenzt möglich. Insgesamt sind für die im Bebauungsplan vorgesehenen Neubau- oder Umnutzungsmaßnahmen nach vorläufiger Berechnung ca. 180 Stellplätze erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf läßt die Errichtung von 40 Tiefgaragenstellplätzen für die Geschäftsinhaber/Nutzungsberechtigten im B-Planbereich zu. Die weiteren erforderlichen (Besucher-) Stellplätze müssen gem. § 48 (6) LBO abgelöst werden. Von den Ablösungsbeiträgen werden öffentliche Parkplätze entsprechend dem beschlossenen Altstadtrandkonzept, Teilbereich III "Kanalstraße", an der Kanalstraße hergestellt.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist zur Zeit durch das vorhandene Mischsystem gesichert. Gemäß Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck soll das vorhandene Entwässerungssystem getrennt werden. Da der Kanalbestand in den Straßen "Dr. Julius-Leber-Straße" und der "Fleischhauerstraße" schadhafte ist, müssen sowohl Schmutz- als auch Regenwasserleitungen mittel- bis langfristig neu gebaut werden. In der Königstraße ist ebenfalls eine Trennung des Mischsystems erforderlich. Der geplante Neubau der Entwässerungsleitungen (Schmutz- und Regenwasserleitungen) kann zusammen mit dem kurzfristig geplanten Straßenumbau der Königstraße erfolgen.

Sämtliche Versorgungsleitungen sind vorhanden. In Abhängigkeit von dem zukünftigen Bedarf ist eventuell eine größere Netzstation für die elektrische Versorgung erforderlich.

Auf dem Grundstück Königstraße 55 befindet sich ein Trinkwasserbrunnen. Der Erhalt dieses Brunnens ist im Interesse der Bevölkerung der Lübecker Innenstadt. Im Zuge der zulässigen Überbauung dieses Brunnens sollte der Erhalt dieses Brunnens sichergestellt werden.

5.5 Baugestalterische Festsetzungen

Für die Gestaltung der Baukörper ist die Gestaltungssatzung vom 04.02.1982 für die Lübecker Innenstadt maßgebend. Sie ist bei allen Änderungen oder Errichtungen baulicher Anlagen anzuwenden. Die besondere Situation der geplanten Bebauung (Überbauung des Blockinneren mit einer Einkaufspassage bei weitestgehender Erhaltung der Blockrandbebauung) erfordert jedoch Abweichungsmöglichkeiten von der Gestaltungssatzung. Die Fassadengestaltung des Haupteingangs Königstraße 55 sollte deshalb die neue Funktion selbstbewußt mit einem 2-geschossigen Eingang und einer großflächigen Verglasung präsentieren können. Neben einer angemessenen Selbstdarstellung sollten auf diese Weise gestalterische Bezüge zu Kaufhaus und Passagennutzung hergestellt werden. Auch die städtebauliche Funktion des Vorhabens erfordert eine entsprechende Außenwirkung, um die Auffindbarkeit zu gewährleisten und der Funktion entsprechende Blickbeziehungen, insbesondere vom Schragen (Gefälle!) zu ermöglichen.

Aufgrund dieser besonderen Situation kann die Gestaltung der Fassade Königstraße 55 von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Hansestadt Lübeck abweichen. Die Fassaden Fleischhauerstraße und Königstraße 51 dagegen sollten sich gestalterisch in die Straßenbebauung einfügen, gestalterische Elemente des Haupteingangsgebäudes sollten aufgenommen werden. Über die Gestaltungssatzung hinaus sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen u.a. für die Gestaltung der Flachdächer der eingeschossigen Gebäude getroffen worden. Dadurch soll zumindest ein optischer Ausgleich zum geringen Freiflächenanteil des Blockinnenbereiches erfolgen. Eine Begrünung der Dachflächen soll außerdem dazu beitragen, die stadtklimatischen Verhältnisse in diesem baulich hochverdichteten Altstadtbereich zu verbessern. Durch weitere Dachgestaltungsfestsetzungen soll die Struktur der Altstadtdachlandschaft gesichert werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Soziale Maßnahmen

Von der Verwirklichung der Planung ist ein Zeitungsverlag und ein Betrieb für Backwarenbedarf betroffen. Für den Zeitungsverlag steht ein Gewerbegrundstück zur Verfügung. Die Verlagerung großer Teile dieses Betriebes (Druckerei u.a.) erfolgte bereits. Für den Backwarenbedarfsbetrieb hat die Stadt ein geeignetes Grundstück zur Verfügung gestellt.

6.2 Schutz von Kulturdenkmälern

Das Denkmalschutzgesetz unterscheidet zwischen Kulturdenkmälern von besonderer Bedeutung, die in das Denkmalsbuch eingetragen sind und Kulturdenkmälern, deren Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Wertes im öffentlichen Interesse liegt (§ 1 (2) DSchG). Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden sind, sind unter Pkt. 6.2.1 aufgeführt. Die Kulturdenkmale nach § 1 (2) DSchG, die ebenfalls im Bebauungsplan gekennzeichnet sind (K), sind unter Pkt. 6.2.2 aufgeführt.

6.2.1 Denkmalgeschützte Gebäude - Gebäudeteile

Folgende Gebäude sind in das Denkmalsbuch eingetragen, wobei sich der Denkmalschutz i.d.R. nur auf einzelne Gebäudeteile erstreckt:

- Fleischhauerstraße Nr. 25, 27, 29, 31, 33, 35
- Dr.-Julius-Leber-Straße Nr. 32, 22
- Königstraße Nr. 43, 47, 49, 51, 53, 55, 57

6.2.2 Kulturdenkmale nach § 1 (2) DSchG

Nach den Untersuchungen des Amtes für Denkmalpflege sind neben den in das Denkmalsbuch eingetragenen Kulturdenkmalen von besonderer Bedeutung weitere Gebäude/Gebäudeteile schützenswert, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Wertes gemäß § 1 (2) DSchG im öffentlichen Interesse liegt. Im einzelnen fallen darunter folgende Gebäude/Gebäudeteile:

- Fleischhauerstraße Nr. 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37
- Dr.-Julius-Leber-Straße Nr. 22, 24, 32, 34, 36-38
- Königstraße Nr. 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57

Die Untersuchungsergebnisse entsprechen dem Erkenntnisstand von 1988/1989 und früheren Untersuchungen und beinhalten noch nicht Erkenntnisse späterer Freilegungen, Dokumentationen oder Funde. Freilegungen und Dokumentationen werden zur Konkretisierung der Erhaltungswürdigkeit von Bauteilen in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege erforderlich werden.

6.2.3 Erhaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung der Hansestadt Lübeck 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.

6.2.4 Bodenkulturdenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes sind durch Sondierungsbohrungen archäologische Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung und Mächtigkeit nachgewiesen. Die Blockinnenbereiche sollen nach erfolgtem Abbruch wissenschaftlich untersucht werden. Diese Untersuchungen werden auf Grundstücksteilen, die nicht bebaut sind und zur Verfügung stehen, bereits durchgeführt. Nach

Abschluß der Grabungen und der Dokumentationen stehen die Grundstücke für die geplante Unterkellerung zur Verfügung. Bodendenkmalpflegerische Belange stehen den Ausweisungen des Bebauungsplanes, insbesondere dem Bau einer Tiefgarage und von Kellerräumen, nicht entgegen.

6.3 Umweltschutz

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Königstraße 49 ist im Rahmen einer Bodenuntersuchung, die für den gesamten Bereich der z.Zt. von den Lübecker Nachrichten genutzten Flächen durchgeführt wurde, ein Ölschaden in der Nähe von zwei vorhandenen Heizöltanks festgestellt. Die Masse des verunreinigten Bodens wird auf ca. 600 m³ geschätzt. Außerdem wurde im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Königstraße 55 eine erhöhte Bleibelastung nachgewiesen. Zur Sanierung der Bodenverunreinigungen ist ein Bodenaustausch erforderlich. Die Sanierung erfolgt im Rahmen der geplanten vollständigen Entkernung des Blockinnenbereiches. Die kontaminierten Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die festgestellte Altlast steht dem Ziel des Bebauungsplanes (Kerngebietenutzung) grundsätzlich nicht entgegen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen unmittelbar keine Kosten. Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren entstehen Kosten im Rahmen des vorgesehenen Umbaus der Königstraße sowie der geplanten Umstellung des vorhandenen Mischsystems auf das Trennsystem. Dabei ist von folgenden überschläglich ermittelten Kosten auszugehen:

| | | | |
|----|---|-----|-----------------|
| a) | Umbaukosten für die Königstraße (Teilstück zwischen der Dr.-Julius-Leber-Straße und der Fleischhauerstraße) | ca. | 500.000,-- DM |
| b) | Umstellung des Mischsystems in der Königstraße (Bebauungsplanbereich) auf Trennsystem | ca. | 376.000,-- DM |
| c) | Umstellung des Mischsystems in der Dr.-Julius-Leber-Straße (Bebauungsplanbereich) auf Trennsystem | ca. | 529.000,-- DM |
| d) | Umstellung des Mischsystems in der Fleischhauerstraße (Bebauungsplanbereich) auf Trennsystem | ca. | 404.000,-- DM |
| | | | <hr/> |
| | Gesamtbetrag | | 1 809.000,-- DM |

Die überschläglich ermittelten Gesamtkosten werden wie folgt aus Haushaltsmitteln der Stadt gedeckt:

- Zu a) Die Kosten zu a) sind beitragsfähig nach der Straßenausbaubeitragssatzung. Auf die Stadt entfällt voraussichtlich ein Anteil von 50 %.
- Zu b) Die Kosten zu b) - d) sind mit Ausnahme eines Anteils für die Straßenregenentwässerung von der Stadt zu tragen. Der voraussichtliche beitragsfähige Anteil für die Straßenregenentwässerung beträgt ca. 150.000,--DM (340 m x 440,-- DM/m).

8. Übersichtsplan M.1:1000
(siehe Anlage)

Lübeck, den 16.10.1990
61 - Stadtplanungsamt
Old/ka/we/Ru/wh

Der Senat der Hansestadt Lübeck :
 Stadtplanungsamt
 In Vertretung. Im Auftrag
H. Stimmann *Zahn*
 Dr.-Ing. Stimmann Dr.-Ing. Zahn

