

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	0.5051	ha
Wohnungsbaugebiete	0.5051	ha

1.2 Wohnungen gesamt ca. 100

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Innenstadt, Gemarkung Lübeck, Innere Stadt, Flur (Block) 91 tlw.
Er umfaßt folgende Grundstücke Fischergrube 54 - 72 und Schwönekenquerstraße 32.

Der Geltungsbereich ist gegenüber dem Aufstellungsbeschluß geringfügig um die Grundstücke Fischergrube 72 und Schwönekenquerstraße 32 erweitert worden, da hier ein Regelungsbedarf im vorliegenden Bebauungsplan besteht.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Altstadtblockes 91 an der Fischergrube. Die Parzellierungen der Grundstücke in der Lübecker Altstadt sind die ältesten stadthistorischen Spuren, die zum großen Teil seit der Erstbesiedlung bis heute ablesbar geblieben sind. Im Block 91 zeigen die Grundstücke seit altersher eine Nord-Süd-Richtung und reichen zwischen Engelsgrube und Fischergrube etwa bis zur Blockmitte. Die ehemaligen Eckgrundstücke an der Großen Kiesau und Schwönekenquerstraße sind im Laufe der Jahrhunderte kleinteilig parzelliert, mit meist traufständigen Reihenhäusern bebaut und mit äußerst knappen Freiflächen versehen worden.

Die tiefen Grundstücke an der Engelsgrube (60-65 m) wurden schon seit der Renaissance durch die Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Ganganhäusern (frühestes Beispiel 1566: Kreuzgang, Gr. Kiesau 5) als einheitliche Anlage verdichtet. Insgesamt ist der nördliche Block 91 noch heute ein einmaliges Beispiel für den Bautyp mit fünf intakten Ganganlagen und daraus resultierend wenig privaten Freiflächen.

Ganz anders stellte sich die Baustruktur im südlichen Teil des Blockes 91 an der Fischergrube dar. Die tiefen Parzellen (65-70 m) waren zumeist breiter als in der Engelsgrube und mit stattlichen Gebäuden und Seitenflügeln bebaut. Daran schlossen sich mit Glinthmauern umgebene Gärten bis zur rückwärtigen Grenze in der Blockmitte. Das Ende des Gartens war oft als erhöhter Sitzplatz mit einem Pavillon oder einer Brunnenanlage als point de

vue angelegt. Der Lageplan von 1910 belegt dies noch für die Grundstücke Fischergrube 60, 62 und 64. Ganganlagen gab es auf der südlichen Blockhälfte nicht.

Vorwiegend im 19. Jahrhundert sind auch die Grundstücke an der Fischergrube zusätzlich mit meist flachgedeckten, gewerblichen Bauten bebaut worden.

Bis zur Bombardierung 1942 bildeten 11 giebelständige, teilweise hochwertige historische Gebäude (Fischergrube 64 - Renaissance, 62 Barock) die südliche Blockrandbebauung, von denen heute nur die beiden westlichen (Nr. 72, 74) neogotischen Gebäude erhalten sind. Das Grundstück Fischergrube 70 und 68 (teilweise) wurde 1957 mit einem traufenständigen, dreigeschossigen Wohn-/Geschäftshaus neu bebaut. Das Gebäude nimmt weder die historische Parzellierung noch die ehemalige Giebelständigkeit der Bebauung auf.

Auf den Grundstücken Fischergrube 60 und 62 wurde 1969 im rückwärtigen Bereich eine zweigeschossige, halbunterkellerte Industriehalle von 20 x 30 m für ein Getränkelager errichtet. Außer einigen zusätzlichen Garagenanbauten sind die Grundstücke seit Kriegszerstörung sonst unbebaut und mit einer Schwarzdecke überzogen.

Im Rahmen städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen sind im Hinblick auf das beabsichtigte Wohnprojekt die Lagerhalle, die Garagen und gewerbliche Anbauten an die Gebäude Fischergrube 68-70 abgerissen worden. Die Schwarzdecke ist größtenteils entfernt worden.

Die Topographie wird durch die Lage am Lübecker Altstadtthügel charakterisiert; von der Ecke Schwönekenquerstraße fällt das Gelände nach Westen zur Trave um ca. 1,0 m ab. Die benachbarten Blockränder der Blöcke 90 im Osten und 92 im Westen verfügen über eine weitgehend ungestörte historische Parzellierung mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden der verschiedensten Bauperioden.

In der Fischergrube ist in den Erdgeschossen die gewerbliche Nutzung vorherrschend.

Trotz erheblicher Kriegszerstörungen ist die Fischergrube ihrem heutigen Eindruck nach eine typische Altstadtstraße. Es überwiegt auf der südlichen und nördlichen Straßenseite bis auf wenige Ausnahmen die zwei- bis viergeschossige historische Bebauung und die der Wiederaufbauphase.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde, trat am 08.10.1990 in Kraft. Er stellt die Flächen des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dar. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Fischergrube Block 90/91". Das am

25.03.1985 beschlossene Sanierungskonzept und die Rahmenplan-"Fortschreibung 1988" sehen an der Fischergrube eine WB-Nutzung (besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO) vor. Dies ist eine Gebietskategorie für überwiegend bebaute Gebiete. Da sich der Bebauungsplan auf den überwiegend unbebauten Teil des Sanierungsgebietes beschränkt, wird von diesen Beschlüssen insofern abgewichen, daß bei der Neubebauung die Wohnnutzung eindeutig überwiegen soll.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine der letzten großen Baulücken in der Lübecker Altstadt zu schließen. Insbesondere werden die Flächen für den dringend vorhandenen Wohnbedarf bereitgestellt. Für das Bebauungsplanverfahren werden deshalb die Fristverkürzungen entsprechend dem BauGB-Maßnahmengesetz in Anspruch genommen. Aufgrund seiner Lage und angrenzenden Nutzungsstruktur, der vorhandenen Infrastruktur in den angrenzenden Bereichen, der gesicherten Erschließung und Flächenverfügbarkeit bietet sich der Standort für eine kurzfristige Realisierung an.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Wiederherstellung der charakteristischen städtebaulichen Struktur und Stadtgestalt (geschlossene Blockrandbebauung, Gänge, Parzellenstruktur, Dachlandschaft).
- Einfügen notwendiger Um- und Neubauten in die historische Stadtgestalt.
- Schaffung von kleinen, dem Wohnen zugeordneter Freiflächen.
- Herstellung von Stellplätzen außerhalb des Plangebietes.
- Gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß entlang der Fischergrube.
- Erhaltung der unter Terrain liegenden, eingetragenen Bodendenkmale (z.B. Verzicht auf eine Tiefgarage).

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.66.00 - Fischergrube 54 - 72 sollen ca. 100 Wohnungen entstehen. Der Bebauungsplan ist aus einem städtebaulichen Gutachten entwickelt. Um das Ziel der Wiederherstellung der charakteristischen städtebaulichen Struktur zu erreichen (dazu gehört das gerade in der Lübecker Altstadt vorhandene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe), sind für die straßenbegleitende Bebauung an der Fischergrube für die zulässigen Nutzungen geschoßweise Festsetzungen getroffen worden. Diesem Ziel dient auch die Gliederung der Nutzungen innerhalb des Baugebietes. In den Erdgeschossen der Vordergebäude sind auch Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen möglich, in den Geschossen

darüber nur Wohnen. Als Erdgeschoß ist der Lübecker Haustypologie entsprechend ein sich über zwei Geschosse erstreckender Dielenraum mit einem Galeriegeschoß zu verstehen.

Die Bebauung des Blockinnenbereiches soll nur dem Wohnen dienen. Dies gewährleistet unter Berücksichtigung der angrenzenden Blockstruktur die Einhaltung einer angemessenen Wohnruhe.

Das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf das gesamte Bebauungsplangebiet überschreitet die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO. Gemäß § 17 (2) dürfen die Obergrenzen überschritten werden:

- a) aus städtebaulichen Gründen, weil das Ziel dieses Bebauungsplanes u.a. die Wiederherstellung altstadttypischer Baustrukturen mit geschlossener Blockrandbebauung und kleinteiliger Blockinnenhofbebauung (Flügel- und Hintergebäude) ist. Dies soll mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich erreicht werden. Die überwiegende Verwendung von Baulinien und festen First- und Traufhöhen im Blockinnern soll die Entstehung unterschiedlicher kleiner Höfe und Gänge (das städtebauliche Merkmal der Hansestadt Lübeck) sichern.
- b) die Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, daß
 - der Blockinnenhof als gestaltete Außenanlage für eine intensive anliegerbezogene Nutzung zur Verfügung steht,
 - für die Straßen verkehrsberuhigende Maßnahmen bestehen und nach den Beschlüssen der Lübecker Bürgerschaft die Lübecker Innenstadt nicht nur wie bisher an den Wochenenden, sondern täglich weitgehend für den Kfz-Verkehr gesperrt werden soll,
 - die erforderlichen Stellplätze außerhalb des Bebauungsplangebietes untergebracht werden. Dadurch wird eine allgemeine Wohnumfeldverbesserung erzielt, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, aber auch den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung getragen,
 - sonstige öffentliche Belange der Überschreitung der Höchstwerte nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung liegt im Bereich der Dichte vergleichbarer Baublöcke der Lübecker Innenstadt.

Im Bebauungsplangebiet 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 ein in Jahrhunderten gewachsene enge straßenparallele Randbebauung und im Blockinneren durch eine enge Gangbebauung mit einseitiger Grenzbebauung. Das vorhandene Straßenbild führte u.a. dazu, daß Lübeck zum Weltkulturgut benannt wurde. Die Zulässigkeit der Unterschreitung der Tiefe der Abstandsflächen ist im Bebauungsplan festgesetzt worden.

5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Fischergrube erschlossen. Sie gewährleistet auch den Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Haltestellen des ÖPNV's sind in fußläufiger Entfernung erreichbar.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Mit Rücksicht auf die Struktur der historischen Altstadt soll die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken innerhalb des Bebauungsplangebietes unterbleiben - abgesehen von einigen Behindertenstellplätzen auf dem Grundstück Fischergrube 70-68 -.

Aus diesem Grunde werden Bauherren von ihrer Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen durch Ablösungen gem. § 48 (6) LBO '83 freigestellt. Unter Verwendung der Ablösungsbeiträge werden öffentliche Parkplätze auf geeigneten Grundstücken in zumutbarer Entfernung hergestellt. Sie können an der Kanalstraße zugeordnet werden.

Unbeschadet dessen können die Stellplätze auch in entsprechenden Parkbuchten am Altstadtrand direkt zugeordnet werden.

Einen entsprechenden Beschluß über die Ablösemöglichkeit in der Innenstadt hat die Bürgerschaft am 26.08.1976 gefaßt.

5.4 Freiflächen

Die privaten Freiflächen sollen dem historischen Erscheinungsbild entsprechen. Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Freiflächenplan entwickelt worden. Die Zielvorstellungen sind - soweit bauleitplanerisch relevant - in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Der Freiflächenplan ist als Anlage Teil dieser Begründung.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die veralteten und nicht mehr ausreichend dimensionierten Leitungen werden erneuert. Die Versorgung der Innenstadt mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Vorgesehen ist eine zentrale Wärmeversorgung (ggf. durch ein Blockheizkraftwerk) für das gesamte Neubaugebiet.

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

Für die Gestaltung der Baukörper ist die Gestaltungssatzung vom 04. Februar 1982 für die Lübecker Innenstadt maßgebend. Sie ist grundsätzlich bei allen Festsetzungen oder Errichtungen baulicher Anlagen anzuwenden.

Ziel der gestalterischen Festsetzungen ist es, das Kulturdenkmal Lübeck, insbesondere die charakteristischen baulichen Gestaltungsmerkmale zu bewahren oder wieder aufzunehmen und damit die Eigenart des Stadtbildes auch zukünftig zu sichern und zu fördern. (§ 1 Gestaltungssatzung).

Grundlage des Bebauungsplanentwurfes ist der 1. Preisträger eines Gutachterverfahrens. Die Hansestadt Lübeck hat sich entschieden, diese Bebauung zu realisieren. Die Aufteilung der Baumasse entlang der Fischergrube nimmt in hervorragender Weise den Fassadenrhythmus der vorhandenen historischen Bebauung auf. Die Auseinandersetzung mit dem

traditionellen Lübschen Schaugiebel führt zu einer interessanten Vielfalt. Die einzelnen Häuser bilden eine konsequente Fortentwicklung der Lübecker Haustypologie.

Aufgrund dieser Situation enthält der Bebauungsplan besondere baugestalterische Festsetzungen.

5.7 Denkmalschutz

Die Grundstücke Fischergrube 54-72 sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz in das Buch der Bodendenkmalpflege eingetragen. Die Eintragung wird nachrichtlich übernommen.

6. Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

7. Übersichtsplan M. 1 : 5.000

(Anlage)

Lübeck, 16.02.1994
61 - Stadtplanungsamt
hdg/br

Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -

In Vertretung

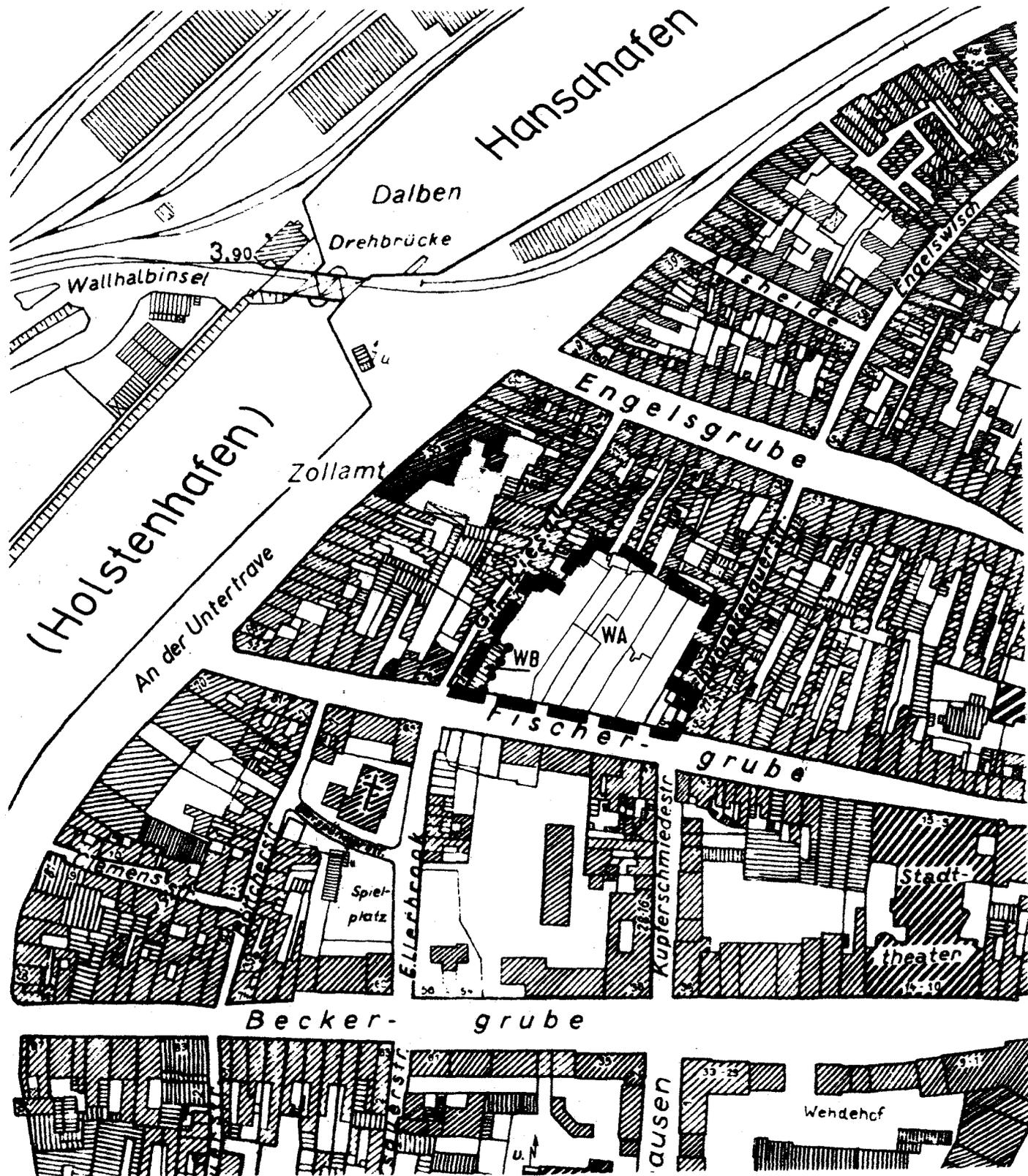
Im Auftrag


Senator


Jeiler

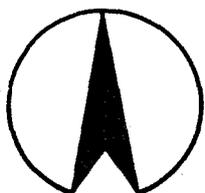


7. ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 01.66.00 FISCHERGRUBE 54 - 72



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Besondere Wohngebiete
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



M. 1:2500

Wohnbebauung Fischergrube 54-70 - Freiflächengestaltung -

Die Freiflächengestaltung der geplanten Wohnbebauung basiert auf folgenden Gestaltungsprinzipien:

Die Erschließungszonen werden altstadttypisch als steingeprägte, lineare Räume ausgebildet, Aufenthaltsflächen wie Quartiersplätze, Stellplätze, Hofflächen und Hausvorflächen temporärer Nutzung werden wassergebunden befestigt, alle übrigen Bereiche - teilweise als Haus- oder Gemeinschaftsgärten, teilweise als halböffentliche Grünzone genutzt - gärtnerisch gestaltet.

Die Erschließungszonen sind in lineare, parzellenbezogene Bänder und untergeordnete Verbindungsstiche gegliedert.

Die Bänder sind in der Tradition Lübecker Gänge gestaltet:

Mittig liegende, mit Ziegelklinker belegte Bewegungsflächen werden von mit Granitlesepflaster befestigten Hausvorzonen eingefasst.

Die Erschließungszone im rückwärtigen Bereich von Haus Nr. 60 weicht von diesem Gestaltungsprinzip ab: Lediglich die den Hauseingängen zugeordnete Seite ist wie oben beschrieben befestigt, die übrigen Flächen sind als halböffentlicher Grünplatz gärtnerisch gestaltet.

Die Verbindungsstiche zwischen den linearen Wegen bestehen nicht aus bandartigen Laufbereichen, sondern aus Trittplatten, die im umgebenden Leseplaster "schwimmen".

Alle steinernen Oberflächen sind nicht als vollständige Versiegelung konzipiert: Die Materialien werden mit offenen Fugen verlegt, so daß Ritzengrün und Wasser-versickerung möglich bleibt. In den Hausvorzonen werden zusätzlich Felder freigelassen, die punktueller Begrünung (z. B. Kletterrosen) dienen sollen.

Die hausbezogenen Gartenflächen werden durch die zukünftigen Nutzer bepflanzt, im Zuge der Baumaßnahme wird eine Grundbegrünung vorgenommen, die dem Quartier die angestrebte Lebensqualität geben soll:

Seite 2 -

Im umlaufenden Grüngürtel, in den Hausgärten der Vorderhäuser und im Bereich des halböffentlichen Gartenplatzes hinter dem Haus Nr. 60 werden Obstbäume (Birne, Apfel, Nuß) gepflanzt. Die Hausgärten werden durch Hecken heimischer Arten seitlich begrenzt.

Der zentrale Quartiersplatz, dessen Mitte nur wassergebunden befestigt ist, erhält eine Begrünung aus drei kleinkronigen Stadtbäumen wie z. B. Rot- oder Weißdorn.

Seine grüne Einfassung erhält das neue Quartier durch Berankung der äußeren Umfassungsmauern, zusätzliche Ranker sind vorgesehen an speziell dafür errichteten Gerüsten auf der Rückseite des Hauses Nr. 68 und an der Westfassade des Hinterhauses Nr. 60.

Lübeck, 13. Sept. 1993

\$/al

Architekten Dipl.-Ing. BDA
Chlumsky-Peters-Hildebrand
Moltkeplatz 4, 23566 Lübeck