

Lübben (Spreewald) Blockkonzept Brückenplatz



**NAGLER & PARTNER
Architekten Stadtplaner**

Lübben (Spreewald)

Blockkonzept Brückenplatz

Bearbeitung

NAGLER & PARTNER
Architekten Stadtplaner
Comeniusstraße 4
03044 Cottbus

im Auftrag der

Stadtverwaltung Lübben (Spreewald)
Fachbereich Bauwesen
Poststraße 5
15907 Lübben (Spreewald)

Cottbus, im Juli 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Auswertung Blockkonzept Marktplatz / Empfehlungen	5
3. Rahmenbedingungen	7
4. Raumbildung / Städtebau	11
5. Organisation / Erschließung	13
6. Gebäude	15
7. Gestaltungsregeln	16
8. Bildnachweis	20

1. Einleitung

1.1. Anlaß und Ziel des Blockkonzepts Brückenplatz

Als grundlegende Maßnahme zur Wiederherstellung der Lübbener Innenstadt wurde im April 2002 vom Büro Nagler & Partner ein Blockkonzept zur Entwicklung der zentralen innerstädtischen Fläche zwischen Markt, Brückenplatz, Hauptstraße und Poststraße vorgelegt. Dieses Blockkonzept wurde für die weiteren Bauphasen des Blocks im Februar 2006 fortgeschrieben. Im Ergebnis wurde bis Ende 2011 der gesamte kleinparzellierte Block mit insgesamt 19 Häusern fertiggestellt.

Dieser Erfolg wird von einer weiteren Nachfrage nach innerstädtischen Grundstücken begleitet und ist Anlaß zur baulichen Entwicklung der Brachflächen im Bereich des Brückenplatzes. Die veränderten Rahmenbedingungen machen eine Neubebauung auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes in Teilen unmöglich. Zur Überprüfung der städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen und Möglichkeiten ist die Erstellung eines Blockkonzepts für den Bereich Brückenplatz notwendig.

Ziele sind – wie bereits beim Block zwischen Markt und Brückenplatz – die innerstädtische Stadtreparatur sowie die weitere Attraktivierung und Aufwertung der Innenstadt. Dazu zählt auch die Wiederherstellung der baulich - räumlichen Verbindung zwischen Altstadt und Breiter Straße. Hinzu kommt die städtebauliche Ausformulierung des Eingangs in die Altstadt. Die Innenstadt von Lübben soll als Bürgerstadt zum Wohn- und Geschäftsstandort für lokale Bauherren im Sinne des bereits realisierten Blockkonzepts weiterentwickelt werden.

1.2. Ausgewertete Unterlagen

Dem vorliegenden Blockkonzept liegt die Auswertung folgender Unterlagen zu Grunde:

- städtebaulicher Rahmenplan „Innenstadt Lübben“ in der Fortschreibung vom August 2001
- Parkraumkonzept „Innenstadt“ vom Mai 2000
- historische Karten
- historische Fotos in Bezug auf bauliche Situationen sowie Typologie und Gestaltung der Gebäude
- Bebauungsplan Innenstadt Nr. 1e
- digitale Vermessungsgrundlagen in Bezug auf die Parzellenstrukturen und historischen Schichten

Des Weiteren wurde das Blockkonzept Marktplatz in Reflektion zur Umsetzung ausgewertet. Diese Erfahrungen bilden zusätzlich die Grundlage für die Entwicklung des vorliegenden Konzepts. Die Bewertung ist im nachfolgenden Abschnitt zusammengefaßt.

Festzustellen ist, daß die vorliegenden Empfehlungen den bestehenden kommunalen Zielsetzungen nicht widersprechen. Für den zu fortzuschreibenden Bebauungsplan Nr. 1e stellt das Blockkonzept die Grundlage für die notwendigen Änderungen dar.



Abb.1 Luftbild Altstadt Lübben, Bestandssituation

2. Auswertung Blockkonzept Marktplatz / Empfehlungen

2.1. Konzept

Mit Abschluß des nahezu vollständig realisierten Blockkonzepts Marktplatz läßt sich als Ergebnis festhalten, daß sich das Maßnahmenpaket von Blockkonzept, Investorengesprächen und Entwurfswerkstatt als ein angemessenes und wirkungsvolles Instrument zur Innenstadtreparatur und Revitalisierung der Altstadt von Lübben erwiesen hat. Die Akzeptanz und Entwicklung des zentralen Standortes zeigt, daß die Grundannahmen des Konzepts für die Investorengespräche in Bezug auf Haustypologien und Größenordnungen im Verhältnis zum Potential der Bauherren richtig ausgewählt wurden. Ebenfalls bestätigt die Nachfrage nach weiteren innerstädtischen Baugrundstücken die Entscheidung zur Fortsetzung des Konzepts einer kleinparzellierten Bebauung für lokale private Investoren. Im Ergebnis dessen orientiert sich das Blockkonzept Brückenplatz in Konzeption und Maßstab der Bebauung stark am realisierten Blockkonzept.

2.2. Verfahren

Ebenfalls konstruktiv wird das Verhandlungsverfahren zwischen den Bauherren und der Stadt mittels einer Gestaltungskommission eingeschätzt. Hierbei führt das Konzept der Entwurfswerkstatt, in welcher alle Investoren und die Stadt mit ihren jeweiligen Planern zusammengeführt werden, durch das öffentliche Verhandeln zur besseren Durchsetzung allgemeiner – und somit auch städtischer – Interessen. Problematischer zu bewerten ist hingegen die separate Verhandlung von nachgezogenen Bauvorhaben unabhängig von der Entwurfswerkstatt. Durch den informellen Rahmen sowie durch die Verhandlung mit begrenztem Blick auf die einzelnen Projekte ohne Gesamtschau auf die Nachbarschaft entsteht ein



Abb.2 Modell Blockkonzept Marktplatz

Ungleichgewicht zu Gunsten individueller Interessen.

Vor diesem Hintergrund wird die Bedeutung der Entwurfswerkstatt deutlich, in welcher durch die gemeinsame Verhandlung aller Projekte – gerade bei diesem städtebaulich wichtigen Projekt an zentraler Stelle – das Zusammenwirken der einzelnen Baumaßnahmen als Ensemble erzielt werden kann. Zudem stellt die Entwurfswerkstatt ein zentrales Element zur Verbesserung der architektonischen Qualität der Neubebauung dar, welches im besonderen Fall des Stadteingangs durch weitere Instrumente oder Vorgaben gestützt werden sollte.

Zur Kontrolle der gestalterischen Entwicklung des Areals wird empfohlen, die Vergabe der Grundstücke an die Bereitschaft zur Beteiligung an einer Entwurfswerkstatt zu binden.

Zur Stärkung der städtischen Verhandlungsposition wird für die Gestaltungskommission eine formelle Einsetzung vorgeschlagen. Eine Einbeziehung externer Berater erscheint vor dem Hintergrund der Bedeutung des Standorts mit seinen besonderen Anforderungen als sinnvoll.

2.3 Gesamtprojekt

Projekteigene Ursachen wie z. B. das Abspringen von Investoren, die Schwierigkeiten beim Verkauf der letzten Grundstücke bzw. der Verkauf des Hauses mit der 2. Zufahrt führten zur zeitlich versetzten Entwicklung und in Folge zu den o.g. Nachteilen. Wichtig für das Blockkonzept am Brückenplatz ist die Einflußnahme auf die vermeidbaren Faktoren. Generelles Ziel muß die Vermeidung schlecht zu verkaufender Grundstücke sein (überbaute Zufahrten, Zwangspunkte durch Gassen, Belastungen durch Leitungsbestand, Konfliktsituationen zwischen öffentlichem und privatem Raum etc.). Das vorliegende Blockkonzept Brückenplatz trägt dieser Tatsache mit der Baufeldfreimachung (Vermeidung von Leitungsrechten auf den Privatgrundstücken) und der Herstellung von durchgängig guten bis sehr guten Lagen ohne innere Abhängigkeiten Rechnung.

2.4. Einzelprojekte

2.4.1. Haustypologie

Die im Blockkonzept Marktplatz realisierte Typologie wird den stadträumlichen, wohnungsstrukturellen als auch wirtschaftlichen Anforderungen gerecht. Im Ergebnis dessen orientiert sich das Blockkonzept Brückenplatz in Art und Maßstab der Bebauung stark am realisierten Blockkonzept. Die mögliche Vielfalt des Typus als auch die seiner architektonischen Gestaltung wurde allerdings bisher nicht ausgeschöpft.

2.4.2. Gestaltungsregeln / Gestaltung

Die Gestaltungsregeln im Blockkonzept Marktplatz werden als ausreichend eingeschätzt. Eine Nachjustierung für das Blockkonzept Brückenplatz sollte lediglich im Hinblick auf die besondere Lage (Stadteingang, Fortführung der historisch bedeutsamen Stadtmauer, Einsehbarkeit der Hofseite) sowie die städtebauliche Herausstellung der Giebelhäuser erfolgen.



Abb.3 Hauptstraße

2.4.3. Parkierung / Freiraum

Das Parkierungskonzept im Blockkonzept Marktplatz sah im Innenhof des Bebauungsblocks Stellplätze am Haus bzw. in Hausnähe vor. Dieses Konzept führte zu Nachteilen in Bezug auf den privaten als auch den gemeinschaftlichen Freiraum. Der Attraktivität des Quartiers hat die Entscheidung zugunsten der Stellplätze nicht geschadet. Für das Blockkonzept Brückenplatz haben erste Erhebungen gezeigt, daß auch hier die Parkierung in unmittelbarer Nähe zum Haus bzw. Grundstück hohe Priorität besitzt. Durch den Zuschnitt des Baufeldes besteht jedoch die Möglichkeit zur gleichzeitigen Realisierung privater, direkt den Gebäuden zugeordneter Freiräume. Somit lassen sich beim Blockkonzept Brückenplatz beide Faktoren zu einer erhöhten Attraktivität und Lagegunst bündeln.

Für das Blockkonzept Brückenplatz ist eine zeitnahe Realisierung der Gemeinschaftsflächen durch die Stadt zu forcieren..



Abb.4 Blockkonzept Marktplatz, Hofinnenbereich

3. Rahmenbedingungen

3.1 Stadtraum / Bedeutung und Rolle des Brückenplatzes

Die Stadt Lübben ist von ihrer Grundanlage eine Zweitoranlage zwischen dem Luckauer Tor im Westen und dem Gubener Tor im Osten. Der Brückenplatz war somit seit jeher der westliche Eingangsraum in die Altstadt. Er war räumlich klar gefaßt. Die zweigeschossige Bebauung war größtenteils traufständig. Lediglich im Übergang zur Spree gab es giebelständige Häuser mit der Traufe zum Flußraum. Zusammen mit der Bebauung auf der damals existierenden Insel in der Flußmitte entstand ein städtisch geprägter, raumverbindender Übergang zur Breiten Straße.

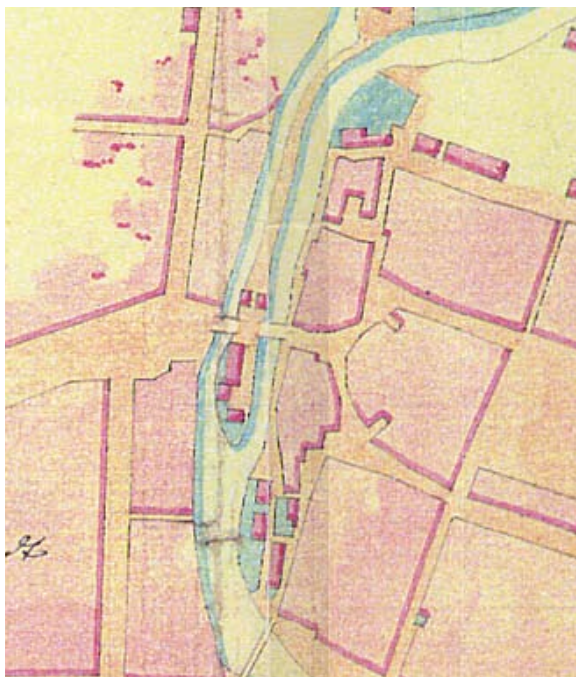


Abb.5 historische Situation um 1875

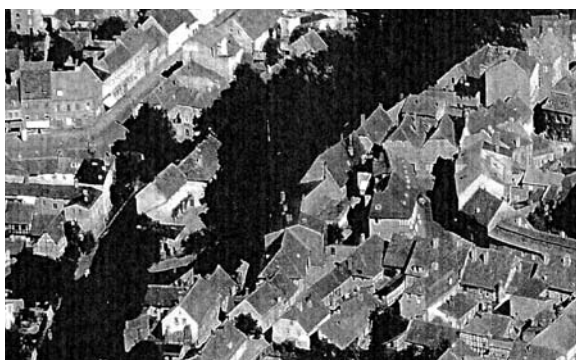


Abb.6 historische Situation, vermutlich um 1930

Der derzeitige Stadtraum am Brückenplatz ist räumlich nicht gefaßt und wird von Brachflächen dominiert. Eine Eingangssituation wird lediglich durch die sanierte und neugestaltete Spreebrücke formuliert.



Abb.7 historische Situation, vermutlich um 1909



Abb.8 historische Situation, vermutlich um 1930



Abb.9 Brückenplatz 1926, Blick Richtung Breite Straße

3.2 Stadtmauer / Trutzer

Das nördliche Teilgebiet grenzt direkt an die historische Stadtbefestigung mit Stadtmauer und Trutzer. Grundlegende Fragestellungen bestehen in der Einbindung des Trutzers in Bezug auf dessen Sichtbarkeit (aus der Altstadt heraus) und Erschließung. Historisch standen Stadtmauer und Turm als Verteidigungsanlage immer im Bezug nach außen. Die städtische Seite war als weniger wichtige Seite entsprechend verbaut. Die seit dem Ende des 2. Weltkrieges brachliegende Fläche hat die Wahrnehmung des Trutzers im städtischen Raum verstärkt. Gleichzeitig sank die Außenwahrnehmung durch den zunehmenden Bewuchs des Spreeraumes. Im südlichen Teilgebiet bestehen keine direkten Bezüge zur historischen Stadtmauer. Nachgewiesene Stadtmauerreste befinden sich erst am Haus Badergasse 2-3.



Abb.10 Stadtmauer mit Hexenturm und Trutzer

3.3 Brauhausplatz

Der Brauhausplatz besitzt durch seine stadträumlich besondere Lage als „Taschenplatz“, welcher von Baudenkmalen umstellt ist, eine wichtige Bedeutung. Die derzeitige Situation ist durch die fehlende südliche Bebauung unbefriedigend und wird der städtebaulichen Eigenart des Platzes nicht gerecht.



Abb.11 Brauhausplatz

3.4 Denkmalpflege

Nahezu alle Gebäude bzw. Bauwerke im direkten Umfeld des Projektgebietes stehen unter Denkmalschutz. So weist die Denkmalliste des Landes Brandenburg Teile der Stadtbefestigung (Stadtmauerabschnitt an der Westseite mit Trutzer und Hexenturm sowie an der Südwestseite / Badergasse), die Abwasserpumpstation (einschl. Brauhaus und Feuerwehrmuseum), das „Schloß am Hain“, die ehem. Spreewald-Lichtspiele und die Spreewaldbank aus. Während die Stadtmauerres-

te an der Südwestseite der Altstadt (Grundstück Badergasse 2-3) eingebaut und somit nicht eigenständig sichtbar sind, ist der Umgang mit den erhaltenen Stadtmauerresten nördlich des Brückenplatzes von enormer Bedeutung.

Die auf der anderen Seite der Spree liegende Breite Straße ist als Denkmal mit Gebietscharakter eingetragen.

Die Lübbener Altstadt sowie der Bereich um die Breite Straße sind insgesamt als Bodendenkmale geschützt. Von Resten der historischen Bebauung - und in Folge dessen von einer archäologischen Baubegleitung analog dem Bebauungsblock am Marktplatz - ist mit Sicherheit auszugehen. Von einer denkmalpflegerischen Baubegleitung ist - analog dem Blockkonzept Marktplatz - auszugehen.

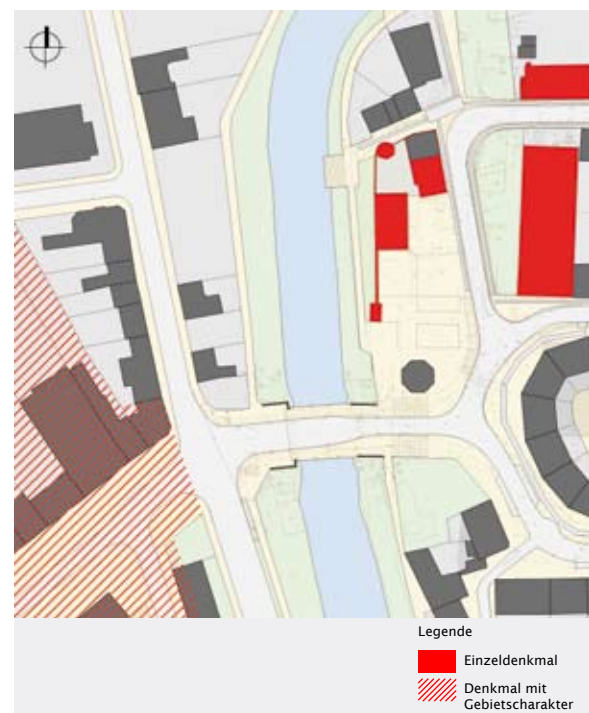


Abb.14 Denkmalkarte

3.5 Bebauungsplan Innenstadt Nr. 1e

Für das Projektgebiet gilt seit dem Jahr 2000 ein Bebauungsplan. Dieser geht von einer stadseitig geschlossenen Bebauung am Brückenplatz aus, die auf eine veränderte Lage der Spreebrücke ausgerichtet ist. Mit der Sanierung der Brücke im Jahr 2010 auf den bestehenden Widerlagern ist die Umsetzung der im Bebauungsplan entsprechend festgesetzten Baulinien nicht mehr möglich. Im südlichen Teilbereich bindet die Bebauung nach historischem Vorbild geschlossen an die vorhandene Bebauung zwischen Spreeufer und Badergasse an. Aufgrund der räumlichen Enge ließe sich diese Bebauungsmöglichkeit jedoch nur mit erheblichen Nutzungseinschränkungen realisieren.

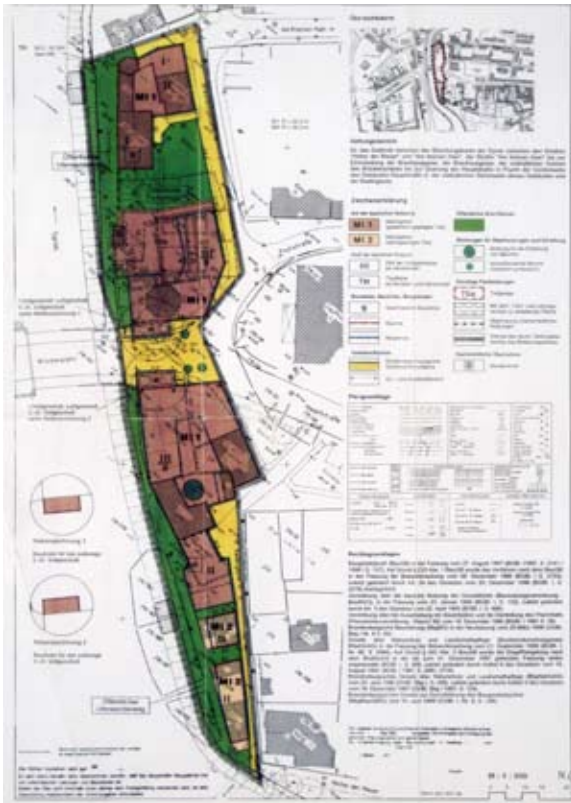


Abb.12 Bebauungsplan Nr. 1e

3.6 Grundstücksverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke ist im kommunalen Eigentum. Der private Eigentümer des Grundstückes im nördlichen Teilgebiet hat selbst



Abb.13 Grundstücksverhältnisse

Bauabsichten und wird sein Grundstück in das Gesamtvorhaben einbringen. Das im südlichen Teilbereich befindliche private Grundstück soll in kommunales Eigentum überführt werden. Das entsprechende Verfahren wird derzeit durchgeführt.

3.7 Leitungsbestand

Die nördliche Teilfläche ist in großem Maße durch die in den letzten Jahrzehnten entstandene Leitungslage beeinträchtigt (Gas, Primacom Kabelfernsehen, Telekom, Mittelspannungskabel, Schmutzwasserkanal).

Im südlichen Bereich könnten lokale Umverlegungen lediglich bei Realisierung einer Arkade im Zuge der Neubebauung notwendig werden. Die wesentliche Fläche ist unbeeinträchtigt.

Die unterschiedlichen Medien unterliegen unterschiedlichen technischen und vertraglichen Rah-



Abb.15 Leitungsbestand

menbedingungen. Eine Klärung wird durch das parallel beauftragte Untersuchungskonzept zur Baufeldfreimachung herbeigeführt. Um eine Bebauung im Bereich des Brückenplatzes zu realisieren müssen alle Leitungen aus den privaten, mindestens jedoch aus den überbauten Flächen, herausgelegt werden. Ein Verbleiben von Leitungen in den gemeinschaftlichen Hofflächen ist denkbar.

3.8 Leitungsumverlegung

Basierend auf den Grundsätzen des Blockkonzeptes wird eine Konzeption für die Umverlegung des Leitungsbestandes erstellt. Diese sieht eine generelle Freihaltung der privaten Grundstücke vor. Aufgrund der dichten Leitungslage im Straßenraum muß der gemeinschaftliche Blockinnenbereich zur Leitungsumverlegung für die Hauptschmutzwasserleitung und das Mittelspannungskabel genutzt werden. Die kleiner dimensionierten Leitungen (Telekom, Kabel, Wasser, Gas) können im öffentlichen Raum (Seitenbereich Brückenplatz / Brauhausgasse) verlegt werden. Die Anbindung der Hausanschlüsse erfolgt in Teilen von der Gebäuderückseite.

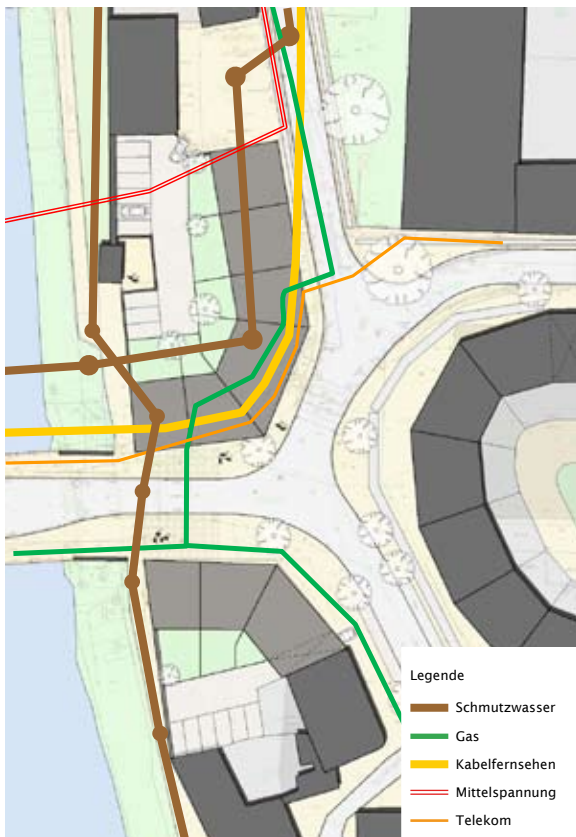


Abb.16 Leitungssituation Bestand

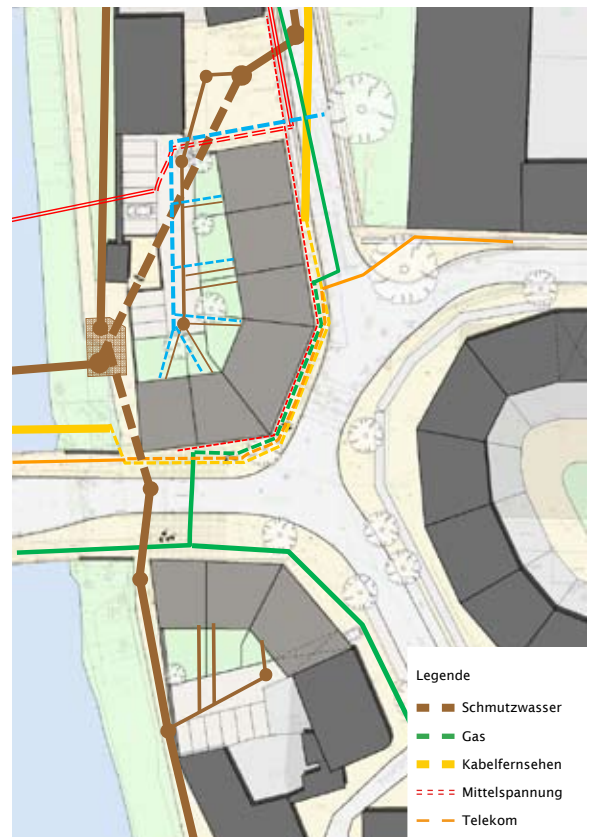


Abb.17 Leitungssituation Planung

4. Raumbildung / Städtebau

4.1. Grundsätze

In Reflektion zu den Rahmenbedingungen wurden die städtebaulichen Grundsätze entwickelt. Diese bilden die Grundlage für die Entwicklung der Bebauung in allen Varianten.

- Der nördliche Abschluß der Bebauung soll den Brauhausplatz räumlich klar fassen. Der Abstand zwischen Neubebauung und Feuerwehrmuseum ist dabei so eng als möglich zu realisieren.
- Die Neubebauung wird nur zur Stadt hin als geschlossene Bebauung betrachtet. Die Spreeseite wird lediglich durch eine Mauer im Sinne einer „neuen Stadtmauer“ räumlich gefaßt und geschlossen.
- Der Gehweg entlang der Brauhausgasse muß eine Mindestbreite von 2 Metern aufweisen.
- Die Neubebauung schließt sich in direkter Verlängerung der räumlich wirksamen Brüstungen der sanierten Spreebrücke an.

4.2. Varianten / Abwägung

Ausgehend von diesen Grundsätzen wurden in der weiteren Bearbeitung unterschiedliche Varianten entwickelt. Diese reflektieren die Möglichkeiten zur Ausbildung des Brückenplatzes sowie die städtebauliche Reaktion auf die Stadteingangssituation.

Untersucht wurden die Ausrichtung und die Länge bzw. Bezugnahme der gegenüberliegenden Raumkanten am Brückenplatz (parallel oder trichterförmig; versetzt oder gleich lang), die Motivbildung eines Abschlusses an der Spree (Eingang Altstadt) sowie die Möglichkeit der Einordnung von Arkaden.

4.3. Vorzugsvariante

Die gegenüberliegenden Raumkanten am Brückenplatz werden zur Innenstadt hin leicht geöffnet und in Reflektion auf die besondere städtebauliche Lage um ein Geschoß erhöht. Die beiden Häuser an der Spree, welche die Neubebauung abschließen, werden mit der Ausrichtung des Daches gegenüber den anschließenden Gebäuden um 90° gedreht. Somit entsteht eine Traufständigkeit in Verlängerung der Stadtmauer. Der Brauhausplatz wird so eng als möglich gefasst. Der Abstand zwischen Neubebauung und Feuerwehrmuseum resultiert aus der Leitungslage. Durch die trichterförmige Aufweitung der Raumkanten entsteht eine eigene Raumqualität, welche der Bedeutung des Brückenplatzes im Sinne eines Eingangsraumes entspricht.

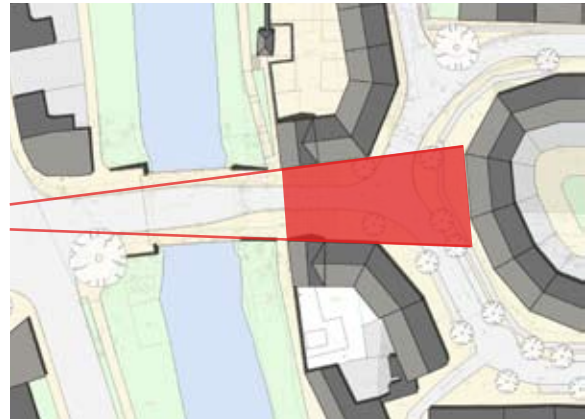


Abb.18: trichterförmige Aufweitung des Brückenplatzes, o.M.

Zur Sicherung der Raumkanten zum öffentlichen Straßenraum (Brückenplatz, Hauptstraße, Poststraße / Brauhausgasse), zur Spree und zum Brauhausplatz wird empfohlen, im Bebauungsplan Baulinien festzusetzen. Die Raumkanten zum Blockinnenbereich sollten im Abstand von 11,50



Abb.19: Empfehlung Baulinien (rot), Baugrenzen (blau) und Geschosshöhe, M 1:1000

Meter durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert werden. Die Höhenentwicklung der Giebelhäuser an der Spree fördert die Herausstellung

der Endbebauung als besonderes Motiv und stärkt den Abschluß der weiteren Bebauung. Das Motiv der einander zugewandten Schaugiebel verstärkt den Bezug der beiden Seiten zueinander und akzentuiert den Übergang zwischen Brückenplatz und Spree, zwischen Altstadt und Landschaftsraum. Sowohl der Raum des Brückenplatzes als auch die Eingangssituation in die Altstadt werden in hohem Maße qualifiziert.

Die Traufständigkeit zur Spree hin greift die Thematik des Bestands als auch die historische Bebauung am Brückenplatz auf. Sie führt zu einer

gelingenen Integration der gesamten Neubebauung in den Stadtraum. Notwendig ist hierbei die Abstimmung der Gebäude in ihrer Größe und Gestalt.

Die Einordnung von Arkaden vor den Giebelhäusern an der Spree ist möglich, verstärkt jedoch nochmals die Eingangssituation und führt durch die Verengung zu einer räumlichen Abtrennung der Breiten Straße. Vor dem Hintergrund der gewünschten städtebaulichen Sonderstellung erscheint das Motiv der höheren Bebauung sowie der Firstdrehung ausreichend.



Abb.20 Vorzugsvariante, M 1:1000

5. Organisation / Erschließung

5.1. Grundsätze

Die zukünftige Bebauung sollte vom öffentlichen Raum erschlossen werden. Ausgegangen wird von einer dreigeschossigen Bebauung (2 Geschosse + Dachgeschoß als Vollgeschoß) analog des Blocks am Marktplatz sowie einer viergeschossigen Bebauung im Bereich des Brückenplatzes. Zugleich sind Lösungen für die Parkierung zu entwickeln. Die Zugänglichkeit zum Trutzer (für Personen) als auch zum Feuerwehrmuseum (für historische Feuerwehrfahrzeuge) muß gewährleistet bleiben.

5.2. Varianten / Abwägung

Ausgehend von diesen Grundsätzen wurden unterschiedliche Varianten in Bezug auf die innere Organisation der Bebauung entwickelt. Grundlegend bei allen Varianten ist die Lösung der Parkierungsproblematik. Dabei werden voneinander unabhängige sowie gemeinschaftliche Konzepte untersucht (Parkierung auf eigenem Grundstück, mit gemeinschaftlicher unterirdischer Erschließung oder auf gemeinschaftlicher Hofffläche).

Deutlich wird die Konfliktsituation zwischen der rückwärtigen Parkierung und der öffentlichen Zugänglichkeit des Trutzers. Alle Varianten mit einer Mischung der Erschließungssituation (privat: Parkierung Grundstück / öffentlich: Zugang Trutzer), der Verkehrsarten (Pkw / Fußgänger) als auch der Raumzuordnungen (privat: Grundstücksrückseite / öffentlich: Vorbereich Trutzer) führen zu keinem befriedigenden Ergebnis.

Unterirdische Erschließungen erzeugen eine hohe Abhängigkeit der einzelnen Projekte und führen nicht zu entscheidenden Vorteilen.

Im Ergebnis führt nur die klare Trennung zwischen gemeinschaftlichen Flächen (Hof mit Parkierung) und öffentlichen Flächen (Erschließung Trutzer) zu einer zufriedenstellenden Lösung.

Zur Einordnung der nicht auf dem gemeinschaftlichen Hof zu realisierenden Stellplätze bietet sich der Parkplatz an der Neuapostolischen Kirche an. Möglich sind hierbei sowohl die finanzielle Ablösung (Stellplätze bleiben öffentlich) als auch die direkte Zuordnung von Stellplätzen (Privatisierung von Stellflächen).

5.3. Vorzugsvariante

Die Vorzugsvariante berücksichtigt die klare Trennung von privaten und öffentlichen Belangen. Dadurch werden die gestalterischen und nachbarschaftlichen Konflikte aufgehoben. Durch die eindeutige Trennung der öffentlichen (Fußgänger Trutzer) von den privaten Erschließungen (PKW, Parkierung) werden die verkehrlichen Probleme gelöst.

Der Hofinnenbereich wird vollständig der Neubebauung zugeordnet. Den privaten Gärten ist die gemeinschaftliche Erschließung und Parkierung angelagert. Es entstehen keine Berührungspunkte zwischen rückwärtiger Parkierung und öffentlicher Durchwegung. Die Erschließung des Trutzers erfolgt über einen vom Uferweg zugänglichen Vorplatz. Dieser ist dem Trutzer zugeordnet und mit einer Mauer klar zum gemeinschaftlichen Hofinnenbereich abgegrenzt. Eine Nutzung erfolgt lediglich in Verbindung mit den Führungen des Nachtwächters. Dadurch werden nachbarschaftliche Konflikte ausgeschlossen.

Durch die klare Zonierung und Abgrenzung zwischen privaten bzw. gemeinschaftlichen und öffentlichen Räumen werden gestalterische, verkehrliche und nachbarschaftliche Konflikte vermieden.



Abb.21 Vorzugsvariante, M 1:1000

6. Gebäude

6.1. Rahmenbedingungen

Durch die Parkierung auf einer Gemeinschaftsfläche wird die Haus- bzw. Grundstücksbreite von der Anordnung der Stellplätze entkoppelt. Maßgeblich für die Parzellierung sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen wie die Abwinkelung der Bebauung bzw. die Abstimmung der Giebelhäuser in ihrer Breite aufeinander. Die straßenseitige und spreeseitige Gebäudekanten ergeben sich aus den festzusetzenden Baulinien, die rückwärtigen Gebäudekanten aus den festzusetzenden Baugrenzen. Die Tiefe der beiden Giebelhäuser an der Spree ist aufeinander abzustimmen und darf max. um 0,25 Meter voneinander abweichen.

6.2. Grundstücksgröße

Die Größe der Privatgrundstücke resultiert aus dem Zuschnitt der Neubebauung sowie aus der notwendigen Größe für die Gemeinschaftsfläche. Ziel ist die Realisierung einer privaten Hofffläche von 4 bis 6 Metern Tiefe in direkter Zuordnung zum Gebäude.

Eine kleinteilige Parzellenstruktur bestimmt als städtebauliches Ordnungsmuster wesentlich Maßstäblichkeit, Einheit und Vielfalt des Stadtbildes. Sie soll für die Neubebauung grundlegend sein.

6.3. Hausgröße

Die innerhalb der Rahmenbedingungen möglichen verschiedenen Hausbreiten sind als ein Angebot für unterschiedliche Nutzungsanforderungen gedacht. Die maximale Haustiefe beträgt 11,50 Meter (Baugrenze). Die Gebäudegröße ist aus den wirtschaftlichen und erschließungstechnischen Anforderungen in Abhängigkeit zu den Rahmenbedingungen zu entwickeln. Hierbei sollen Investorengespräche im Sinne einer Marktanalyse Klarheit über den baulichen Bedarf geben.

Ziel ist die Realisierung einer kleinteiligen Bebauung mit Erdgeschoßgrößen von maximal 120 m². Größere Einheiten können im Bereich der Abwinkelungen im Baufeld eingeordnet werden.

6.4. Typus

Als Grundtypus wird der bereits im „Blockkonzept Marktplatz“ realisierte Geschoßwohnungsbau angenommen. Dieser entspricht in seiner funktionalen und räumlichen Aufteilung den Anforderungen an den Stadtraum sowie die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die angestrebte gewerbliche Erdgeschoßnutzung stärkt den öffentlichen Raum und die Innenstadt in seiner Zentrumsfunktion. Die Wohnnutzung in den Obergeschossen stärkt den Standort Innenstadt als Wohnstandort. Andere Gebäudetypen sind im Rahmen der städtebaulichen Vorgaben bzw. Gestaltungsregeln und in Abhängigkeit zur möglichen Einordnung entsprechend den Rahmenbedingungen in der Brauhausgasse möglich. Die konkrete Abklärung erfolgt im Rahmen der Entwurfswerkstatt.

6.5. Geschossigkeit / Prinzipschnitt

Der bereits im „Blockkonzept Marktplatz“ angewandte Prinzipschnitt mit dem erhöhten Erdgeschoß von 3,80 - 4 Metern, dem 1. Obergeschoß von 2,80 - 3 Meter sowie dem Dremmel von 0,80 Metern hat sich stadträumlich als auch aus Sicht der Investoren bewährt. Die daraus resultierende maximale Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen mit einer Traufhöhe zwischen 7,40 m bis 7,80 m ist einzuhalten.

Aufgrund der städtebaulich besonderen Situation werden die beiden Giebelhäuser an der Spree sowie die jeweils bis zur Abwinkelung des Blockes anschließende Bebauung mit 4 Vollgeschossen realisiert. Zur Vermittlung der Gebäudehöhen kann die Erdgeschoßhöhe auf 3,50 Meter reduziert werden. Die Höhen der Obergeschosse orientieren sich mit 2,80 - 3 Meter an der weiteren Bebauung.

Die (spreeseitige) Traufhöhe der Giebelhäuser ist zwischen 9,40 - 9,80 Metern zu realisieren (Bezugspunkt Gebäudeecke Uferweg / Brückenplatz). Für die Traufhöhe der traufständigen viergeschossigen Bebauung gelten die Vorgaben entsprechend der dreigeschossigen Bebauung (7,40 m bis 7,80 m).

6.6. Keller

Die Einordnung von Kellern ist generell möglich, erscheint aufgrund der Überlagerung der Neubebauung mit der historischen Bebauung jedoch aufwändig. In jedem Fall ist eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich. Darüber hinaus ist die Sachlage des hohen Grundwasserstandes durch die Nähe zur Spree zu beachten. Die Entscheidung über eine mögliche Unterkellerung ist den einzelnen Bauherren überlassen.

7. Gestaltungsregeln

Zur Kontrolle der gestalterischen Entwicklung des Areals wird empfohlen, die Vergabe der Grundstücke an die Bereitschaft zur Beteiligung an einer Entwurfswerkstatt zu binden. Die im Folgenden aufgelisteten Gestaltungsregeln betreffen im Grundsatz alle Gebäude. Für die beiden Giebelhäuser an der Brücke werden in Teilen ergänzende bzw. weitergehende Regeln aufgestellt, welche jeweils am Ende eines Abschnitts aufgeführt werden (*kursiv gestellt*).

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung als Stadteingang und bedeutende Stadtansicht wird hierfür die Durchführung eines gesonderten Verfahrens zur Festlegung der äußeren Gestalt empfohlen.

7.1. Fassade

7.1.1. Allgemein

Jede Fassade muß eine selbständige, individuell gestaltete Einheit sein, ein gegliedertes Erscheinungsbild aufweisen und sich in die bestehende bzw. durch dieses Konzept angestrebte Gestalt des Ensembles einfügen. Der Bezug der Gliederung jeder einzelnen Fassade auf einen inneren spürbaren Schwerpunkt soll die geforderte individuelle Einheit betonen.

Die Proportionen der gesamten Fassade sind aufeinander abzustimmen. Innerhalb einer Fassade sollen Fassadenzonen und einzelne Geschosse untereinander differenziert werden. Sie dürfen jedoch nicht so unterschiedlich sein, daß der Zusammenhang in der Gesamtfassade verloren geht.

Fassaden müssen als flächig wirkende Lochfassaden ausgebildet werden.

7.1.2. Öffnungen

Fassadenöffnungen müssen zur geschlossenen Fassadenfläche in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Schaufensterflächen sind in Bezug auf Abmessung und Untergliederung auf die Proportion der gesamten Fassade abzustimmen und symmetrisch zu den Fensterachsen einzuordnen. Die Öffnungsfläche darf nicht mehr als ca. 60% der Erdgeschoßfläche der Fassade einnehmen.

Fassadenöffnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses dürfen in ihrem Verhältnis zu den geschlossenen Fassadenflächen nicht überwiegen.

Öffnungen sind in einem Abstand von mindestens 80 cm zur Gebäudekante anzuordnen.

Fenster sind in stehendem Format auszuführen.

Zulässig sind Holzfenster, Aluminiumfenster (farblich beschichtet) bzw. hochwertige Kunststoffenster (profiliert o.ä.). Die Untergliederung durch glasteilende Kämpfer und Sprossen ist zulässig. Nicht glasteilende Kämpfer und Sprossen sind unzulässig.

7.1.3. Materialität und Farbigkeit

Die Fassade soll vorrangig verputzt sein. In Einzelfällen sind Klinker (rot/rotbunt/rotbraun) alternativ möglich. Fassadenoberflächen aus glänzendem oder glasiertem Material, Riemchen, Kunststoff, Glasbausteinen oder plattenartige Verkleidungen sind unzulässig.

Einzusetzen sind helle Erdfarbtöne, gebrochenes Weiß, helles Gelb sowie helle naturrote Farben. Die farbliche Gestaltung der Fassaden muß sich in das Innenstadtbild einfügen. Der gesamte Baukörper ist einheitlich zu fassen. Eine farbliche Differenzierung von einzelnen Fassadenabschnitten ist im Einzelfall zulässig.

Die Erdgeschoßfassaden der beiden Giebelhäuser an der Brücke sind in Klinker des Farbspektrums rot/rotbunt/rotbraun auszuführen. Beide Erdgeschoßfassaden sind in Materialität und Farbigkeit aufeinander abzustimmen. Die Fassadenabschnitte der Obergeschosse sind in Putz auszuführen. Bei der Auswahl des Klinkers ist die enge Abstimmung mit der Stadt Lübben (Anbindung an neue Stadtmauer) sowie mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Umgebungsschutz) notwendig.

7.1.4. Sockel und Außentreppe

Die Gebäudesockel sind in Putz auszuführen. Alternativ sind plattenartige Verkleidungen aus Naturstein bzw. Klinkersockel zulässig.

Treppenanlagen dürfen nicht in die öffentlichen Gehwegflächen hineinragen.

7.1.5. Vorsprünge von Bauteilen / plastische Gliederungselemente

Eine Überschreitung der empfohlenen Baulinie ist nicht zulässig. Ausnahmsweise ist für einzelne Bauteile wie Erker, Balkone, Loggien o.ä. eine Überschreitung der empfohlenen Baulinie ab dem 2. Vollgeschoß um maximal 0,50 m auf einer Länge von maximal 1/3 der Fassade zulässig. Vorsprünge sind auf die Proportionen der Hauptfassade abzustimmen und in die Gestaltung der Fassade einzubinden.

Plastische Gliederungselemente wie beispielsweise Vor- und Rücksprünge dürfen die Fassadenebene nicht in einzelne Teile trennen. Sie sollen nur bis zu einer Tiefe von höchstens 0,25 m vor- und zurückspringen.

7.1.6. Traufe

Die Traufe der Straßenseite konstruktiv massiv auszubilden. Sichtbare Sparren sowie Holz- oder Metallverkleidungen sind unzulässig. Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 0,50 m betragen.

7.1.7. Fallrohre

Die Fallrohre der Dachrinnen sind an den Grundstücksgrenzen anzuordnen sofern die Gebäudelänge eine zusätzliche Entwässerung erfordert. Im Sinne eines ästhetischen Erscheinungsbildes der Innenstadt wird eine Anordnung der Regenfallrohre von der Fassade zurückgesetzt – das heißt in Nischen und ohne Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes – empfohlen.

7.1.8. Außenwerbung

Werbeanlagen sind als Schriftzüge oder Ausleger zulässig. Schriftzüge sind einzeilig und in Einzelbuchstaben mit einer Höhe von maximal 50 cm auszuführen. Die Einordnung ist nur zwischen Schaufensteroberkante und Erdgeschoßdecke zulässig. Ausleger dürfen eine maximale Größe von 0,65 x 0,65 Metern aufweisen.

Mit Ausnahme von Eckgebäuden dürfen Werbeanlagen für ein Geschäft, ein Büro, eine Behörde oder andere Gewerbe nur einmal am Gebäude angebracht werden.

7.1.9. Warenautomaten

Automaten an den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassaden sind unzulässig.

7.1.10. Markisen und Rolläden

Markisen sind straßenseitig nur im Erdgeschoß zulässig und in Proportion und Farbe auf die Fassade abzustimmen. Grelle Farbtöne, glänzende Materialien und Fremd- und Produktwerbung sind unzulässig.

Rolläden sind nur zulässig wenn sie nicht über den Außenputz vorstehen und im geöffneten Zustand nicht sichtbar sind.

7.2. Dach

7.2.1. Allgemein

Die Dächer werden als traufständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° ausgeführt.

Einzige Ausnahme bilden die beiden Giebelhäuser an der Spree. Diese werden als giebelständige Satteldächer mit einer Dachneigung von 55° bis 60° ausgeführt.

7.2.2. Arten von Dachaufbauten

Unterschieden wird in drei verschiedene Gruppen von Dachaufbauten: Zwerchgiebel [1], Dacherker [2] und Gauben [3]. In jeder Gruppe sind verschiedene Arten als weitere Differenzierung möglich. Erlaubt ist jeweils nur eine Art von Dachaufbauten, d. h. entweder nur Zwerchgiebel, nur Dacherker, nur Schleppgauben, nur Fledermausgauben, nur Sattelgauben, nur Walmgauben usw. Dachflächenfenster [4] sind zusätzlich zu den Dachaufbauten möglich.

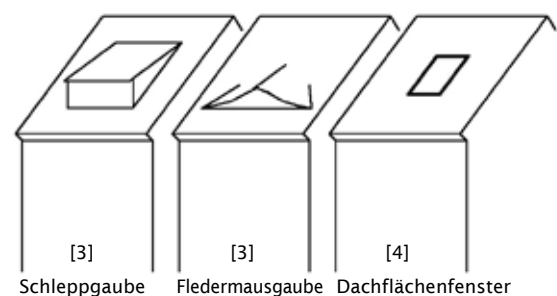
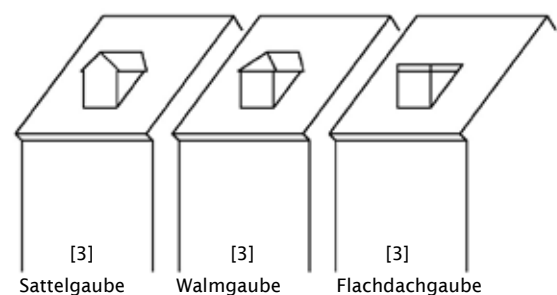
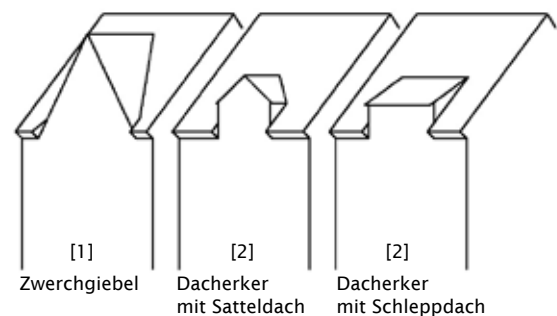


Abb.22 Dachaufbauten: Gruppen und Arten

Die Firstlinie darf durch Dachaufbauten oder andere konstruktive Bauteile nicht gestört werden. Bei den Giebelhäusern an der Brücke sollen Dachaufbauten die liegende Gesamterscheinung des Daches unterstützen. Die Dachfläche als gestalterische Einheit darf nicht beeinträchtigt werden.

7.2.3. Zwerchgiebel

Sowohl der Abstand vom First als auch der Abstand vom Ortgang hat zwischen 1 und 2 Metern zu betragen. Die Neigung des Zwerchgiebels muß zwischen 50° - 65° betragen. Bei 2 Zwerchgiebeln ist ein Abstand zwischen beiden Giebeln $\geq 1,5$ Meter einzuhalten.

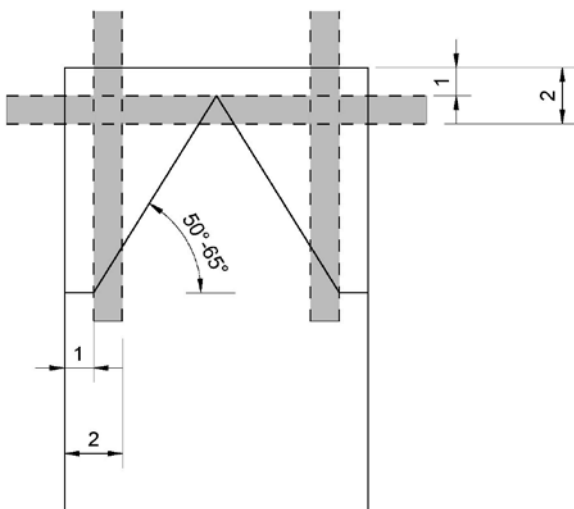


Abb.23 Regeln Zwerchgiebel

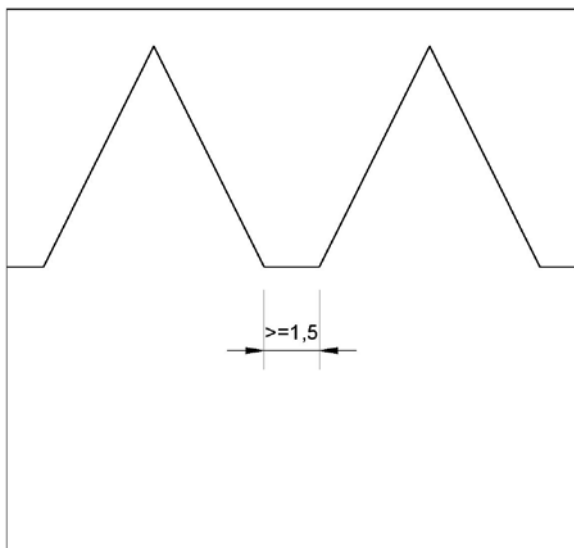


Abb.24 Abstand zwischen 2 Zwerchgiebeln

Die Fassade des Zwerchgiebels ist Teil der Gesamtfassade und als Schaugiebel, d.h. ohne überstehende Dachflächen als Giebel mit Blechverwahrung, auszubilden.

Die Trauflinie (spreeseitig) bei den Giebelhäusern an der Brücke darf nicht gestört bzw. unterbrochen werden. Zwerchgiebel sind nicht zulässig.

7.2.4. Dacherker

Dachfläche und Fassadenfläche des Dacherkers müssen innerhalb der möglichen Fläche des Zwerchgiebels liegen.

Die Trauflinie (spreeseitig) bei den Giebelhäusern an der Brücke darf nicht gestört bzw. unterbrochen werden. Dacherker sind nicht zulässig.

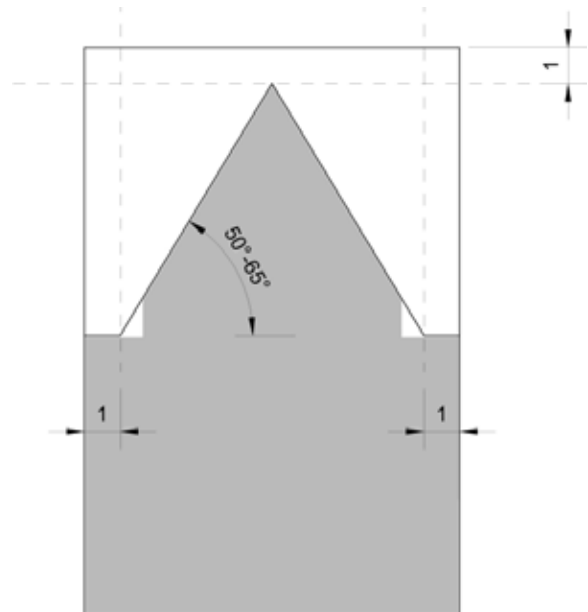


Abb.25 maximale Hüllfläche für Dacherker (mit beispielhaftem Dacherker/Fassadenfläche (grau))

7.2.5. Gauben

Unterschiedliche Arten und Größen von Gauben dürfen nicht auf einer Dachflächenseite angeordnet werden. Die Einordnung der Gauben ist auf die Proportion der Fassade abzustimmen. Gauben sind nur in einer Dachgeschoßebene zulässig.

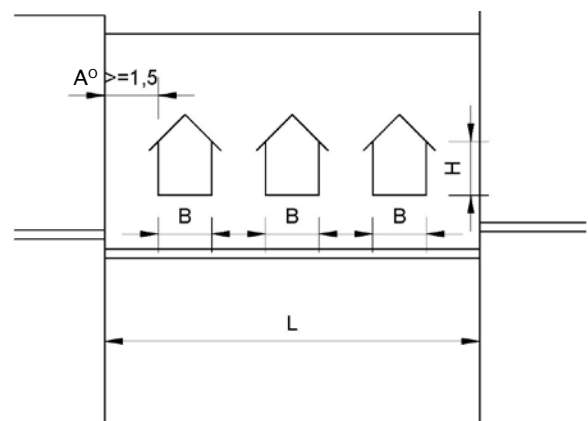


Abb.26 Gaubenabstände

Im Bereich der Viergeschossigkeit mit der Traufhöhe von 7,40 - 7,80 Meter sind Gauben in zwei Dachebenen zulässig. Die Gaubenfußpunkte müssen auf einer Höhe sein.

Die Gaubenbreite [B] darf 7,50 Meter nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Gauben darf max. die Hälfte der gesamten Trauflänge [L] betragen. Der Abstand vom Ortgang [A^o] darf 1,5 Metern nicht unterschreiten. Vom First ist mindestens ein Abstand [A^f] von 1/3 der Höhe der Dachfläche [D] einzuhalten. Die Gaubenhöhe [H] muß in einem ausgewogenen Verhältnis zur Proportion des Gebäudes ausgeführt werden.

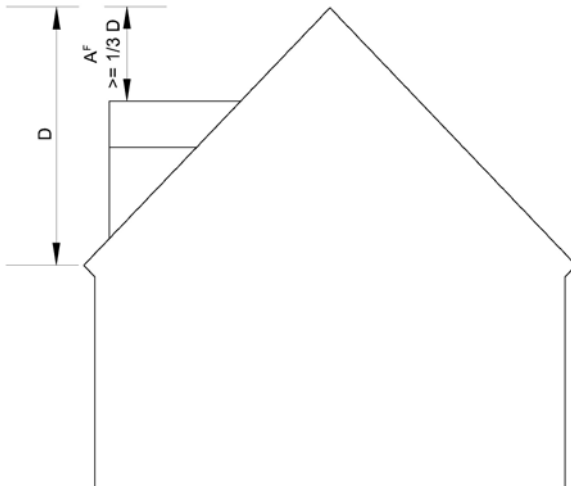


Abb.27 Gaubenabstand zum First

Zusätzlich muß bei den Giebelhäusern an der Brücke der verwendete Gaubentyp als auch die Anordnung der Gauben zueinander die liegende Gesamterscheinung des Daches unterstützen. Die Dachfläche als gestalterische Einheit darf nicht beeinträchtigt werden.

7.2.6. Dachflächenfenster

In der Dachfläche liegende Fenster sind generell möglich. Sie sind in einem ausgewogenen Verhältnis zum Dach auszuführen und dürfen maximal 0,9 x 1,50 Meter groß sein. Dachflächenfenster sind nicht unterhalb der Gaubenfußpunkte zulässig.

7.2.7. Einschnitte in die Dachfläche

Einschnitte in die Dachfläche sind unzulässig.

7.2.8. Materialität und Farbe

Für die Dacheindeckung sind naturrote bis rotbraune Tonziegel als Pfannen, Pfalz- oder Biberschwanzziegel zu verwenden. Betondachsteine sind unzulässig. Glänzende, glasierte und geflammte Dachziegel bzw. Engoben sind unzulässig.

7.2.9. Schornsteine

Schornsteine sind auf der straßenabgewandten Straßenseite anzubringen. Sie sind in Putz oder Klinker auszuführen. Plattenartige Verkleidungen (Schiefer, Schindeln, Metall o.ä.) sind nicht zulässig.

8. Bildnachweis

Abb.1: zugearbeitet von Udo Jäkel, Lübben
Abb.5: Stadtverwaltung Lübben, FB Bauwesen
Abb.6: Stadtarchiv Lübben
Abb.7: Stadtverwaltung Lübben, FB Bauwesen
Abb.8: Stadtarchiv Lübben
Abb.9: Schautafel Kahnhafen „Am Spreeufer“
Abb.12: Gesellschaft für Planung, Berlin
Abb.13: Stadtverwaltung Lübben, FB Bauwesen
Abb.15: DEGAT Planungsgesellschaft, Cottbus
Abb.16: DEGAT Planungsgesellschaft, Cottbus
Abb.17: DEGAT Planungsgesellschaft, Cottbus

alle weiteren Abbildungen:
NAGLER & Partner, Cottbus