



Vorlage

Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Ingrid Ley (E-Mail: ingrid.ley@luebeck.de Telefon: 122-6138)

Bebauungsplan 01.07.00 - Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) - Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.03.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.03.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage in Text und Zeichnung dargestellten Geltungsbereich wird der Bebauungsplan 01.07.00 - Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) - aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt: Städtebauliches Ziel ist die Verbesserung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes des ehemaligen Stadthausgrundstückes in der Lübecker Altstadt. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Hotelneubau geschaffen werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB soll durchgeführt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 3.370 Feuerwehr
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.631 Bauordnung und Statikprüfung

5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend, die Anregungen der Bereiche werden im weiteren Verfahren behandelt.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
Nein

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch einen Bebauungsplan für einen Hotelneubau nicht im besonderen Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Begründung Pkt. 5)

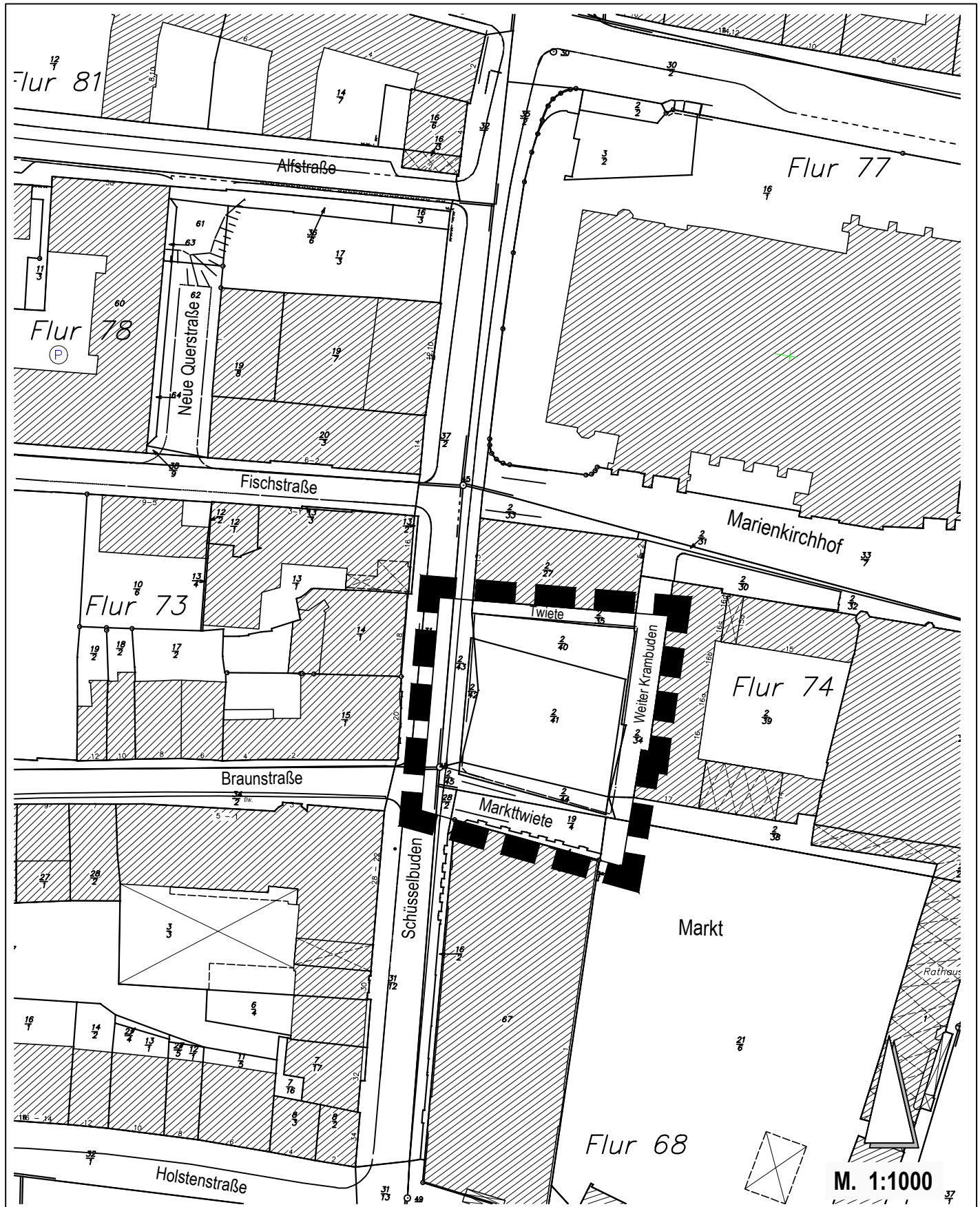
Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

1. Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
2. Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator/in F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 01.07.00
 "Rathaus / Schüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück)"

■ ■ ■ Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01.07.00 - Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) -

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Lübecker Altstadt, nordwestlich des Lübecker Marktes, in direkter Nachbarschaft zum mittelalterlichen Rathaus und der Marienkirche gegenüber dem Kaufhaus P&C zwischen der Straße Schlüsselbuden und dem Rathaushof. Direkt angrenzend befinden sich das Marienwerkhaus und die Markttwiete, die einen der Erschließungswege zum historischen Markt der Hansestadt Lübeck bildet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen des ehemaligen Stadthausgrundstückes und die angrenzenden Erschließungsflächen. Die gesamte Kerngebietsfläche soll künftig ca. 1000 m² betragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) liegt in der Innenstadt der Hansestadt Lübeck, Gemarkung Innere Stadt, Flur 74 und umfasst die Flurstücke 2/40, 2/41, 2/43, 2/44, 2/45. Es handelt sich um das Grundstück Schlüsselbuden 15 und den Sanierungsblock 75.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Marienwerkhaus, im Osten durch den Rathaushof, im Süden durch das Kaufhaus und im Westen durch die Straße Schlüsselbuden (Straßenmitte).

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Auf dem ehemaligen Stadthausgrundstück soll der Bau eines Hotels ermöglicht werden.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das brachliegende Grundstück wird derzeit als provisorischer Parkplatz genutzt.

Geschichtliche Entwicklung

Der Bereich zwischen dem Markt und der Straße Schlüsselbuden war bereits im 13. Jahrhundert kleinteilig bebaut. Es folgte eine Bebauung mit mehrgeschossigen Fachwerkbauten, die im 18. und 19. Jahrhundert durch steinerne Bürgerhäuser ersetzt wurden. Anfang des 20. Jahrhunderts befanden sich hier drei zusammenhängende drei- bis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser. Im zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung im Plangebiet zerstört. Die Fläche wurde in der Nachkriegszeit mit dem Stadthaus bebaut, in dem Teile der Stadtver-

waltung untergebracht waren. Das Stadthaus war ein Gebäude mit sechs Geschossen in Stahlskelettbauweise mit einem „L-förmigen“ Baukörper, welcher nach längerem Leerstand 2002 abgebrochen wurde. Im Rahmen der Errichtung des Kaufhauses P&C war ursprünglich vorgesehen, auch das Stadthausgrundstück in fortgesetzter Kubatur mit einer Grundfläche von ca. 700 m² zu bebauen.

UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“

Die markante Stadtsilhouette, der bis heute ablesbare historische Stadtgrundriss und die geschlossen erhaltene vorindustrielle Bausubstanz bestimmen den außergewöhnlichen, universellen Wert des Lübecker Welterbes. Entsprechend der Welterbekonvention verpflichtet sich die Hansestadt Lübeck dieses Erbe zu schützen und für kommende Generationen zu erhalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 30.09.2010 den Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ mit Bindungen für das Welterbe und seine Pufferzone beschlossen. Als verbindliches Planungsinstrument der Stadt gewährleistet er den dauerhaften Erhalt und die Wahrung der Authentizität und Integrität des Welterbes bei der zukünftigen Stadtentwicklung.

Der Welterbebereich umfasst 3 Zonen in der Lübecker Altstadt, die für die Geschichte und Entwicklung der Hansestadt Lübeck von großer Bedeutung sind. Nach dem Kriterium iv) der UNESCO-Konvention „versinnbildlichen die erhaltenen (authentischsten) Gebiete der Hansestadt Lübeck mit hervorragenden Beispielen eines Typus von Gebäuden einen bedeutsamen Abschnitt in der Geschichte der Menschheit“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone 3 des Welterbes. Der Bereich um den Markt mit den markanten städtebaulichen Dominanten der Marienkirche und des Rathauses im Zentrum der Stadt lassen nicht nur erkennen, welche Macht und geschichtliche Bedeutung die Hanse und Lübeck als Haupt der Hanse besaßen, sondern halten auch die Erinnerung an das westlich angrenzende Gründungsquartier aufrecht, das dem Luftangriff von 1942 zum Opfer fiel.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu St. Marien und dem Rathaus in der Kernzone des Welterbes resultieren hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung. Zur Absicherung der in diesem Bereich erforderlichen Qualität des Gebäudes ist ein konkurrierendes Entwurfsverfahren unter Einbindung des Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirates sowie Vertretern von ICOMOS als von der UNESCO beauftragter Monitoringgruppe zwingend erforderlich.

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist fahrtechnisch an die Straße Schlüsselbuden angeschlossen. Fußläufig ist es zusätzlich über die Marktwiese, die auch als Erschließung für die Marktbesucher dient an den Markt und über die Wiese bzw. den Weiter Krambuden an den Marienkirchhof angebunden.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Schlüsselbuden und die Haltestelle am Kohlmarkt optimal an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

Bodendenkmalschutz/ Denkmalschutz

Das Grundstück ist ein eingetragenes Bodendenkmal innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Innere Stadt“. Bei Eingriffen in den Boden ist eine bodendenkmalpflegerische Genehmi-

gung erforderlich, Art und Umfang des Eingriffes sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Rathaus, Marienkirche und Markt, sowie Marienwerkhaus und Rathaushof sind eingetragene Kulturdenkmale. Der Umgebungsschutz ist zu berücksichtigen.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das zur Straße Schlüsselbuden abfallende Grundstück liegt auf dem Höhenrücken der Lübecker Altstadtinsel.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Plangebietes befindet sich ebenso wie die umgebenden Straßen- und Wegeflächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Bebauungsplan

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes 01.10.01 - Innenstadt – Schlüsselbuden / ehem. Post - getroffen. Da der einfache Bebauungsplan nur die Art der Nutzung -Kerngebiet- festsetzt, wäre das Maß der Nutzung planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.07.00 - Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) - treten an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Darstellung ist mit der Festsetzung als Kerngebiet vereinbar, daher ist keine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.2 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im gültigen Landschaftsplan ist die betroffene Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Somit steht die Planung den Aussagen des Landschaftsplanes nicht entgegen.

3.3 Gestaltungssatzung

Grundlage für die Gestaltung von Hochbauten in der Lübecker Altstadt ist die Gestaltungssatzung, die 1982 erlassen wurde. Ziel ist es das Kulturerbe Lübecks zu erhalten.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der Stärkung des Tourismus, welcher für Lübeck eine große Bedeutung als Wirtschaftsfaktor darstellt und in erheblichem Maße Arbeitsplätze schafft. Durch die Bauleitplanung soll die Erweiterung der Hotelkapazitäten im preisgünstigeren, aber qualitativ ansprechenden Segment ermöglicht werden, und damit zur weiteren Belebung der Innenstadt beitragen. Durch die geplante Bebauung würde ein städtebaulicher Missstand

beseitigt und die Verbesserung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes dieses bedeutsamen Bereiches der Lübecker Altstadt erreicht werden.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hotelneubaus zu schaffen.

4.1 Geplante Nutzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Nutzung des Grundstücks des ehemaligen Stadthausgrundstückes als Hotelstandort ermöglichen. Entsprechend der innerstädtischen Lage wird die Nutzung als Kerngebiet beibehalten, zusätzlich werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise getroffen. So ist es vorgesehen, die Höhe des Gebäudes durch Festsetzung von maximalen First- und Traufhöhen zu begrenzen.

4.2 Gestaltung

Auf Grund der besonderen städtebaulich bedeutsamen Lage wird dem Bebauungsplanverfahren ein konkurrierendes Entwurfsverfahren vorangestellt. Das Ergebnis des Verfahrens wird Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und die nachfolgende Realisierungsplanung. Für den Rathaushof soll parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept entwickelt werden.

4.3 Erschließung / Stellplätze / öffentliche Einrichtungen

Das Plangebiet ist über die Straße Schlüsselbuden angebunden. Die Beschickung des Marktes an allen Markttagen und bei Sonderveranstaltungen sowie die Zufahrt für Einsatzfahrzeuge von Polizei und Feuerwehr erfolgt weiterhin uneingeschränkt über die straßen- und wegerechtlich als Fußgängerzone festgesetzte Markttwiete.

Für den geplanten Hotelneubau werden auf Dauer Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen in der Straße Schlüsselbuden und der Markttwiete überbaut, die im Rahmen eines selbstständig durchzuführenden, förmlichen Einziehungsverfahrens auf der Basis des Straßen- und Wegegesetzes für Schleswig-Holstein einzuziehen sind. Gleichzeitig ist die Widmung der Markttwiete dauerhaft auch auf Hotelgäste, Taxen und Mietwagen auszuweiten, sofern dies unter Berücksichtigung der Belange der übrigen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Auf dem künftigen Hotelgrundstück sollen keine Stellplätze (auch nicht in einer Tiefgarage) entstehen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen durch den Bauherrn abgelöst werden. Die Ablösung ist vertretbar, da das Grundstück sehr gut mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar ist sowie im näheren und weiteren Umfeld ausreichend öffentliche Parkplätze für Hotelbesucher zur Verfügung stehen.

Die Bebauung des Grundstückes bedingt die Aufgabe der zwischenzeitlich entstandenen 30 Parkplätze sowie die Verlagerung der öffentlichen Toilette, der Fahrradbügel und des Medailenprügeautomaten.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Einnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwidmung der bisherigen öffentlichen Parkplatzfläche sowie für die geplante Bebauung mit einem Hotelneubau. Da sich das Grundstück in städtischem Eigentum befindet, bereitet der Bebauungsplan somit mittelbar die Veräußerung des Grundstückes als Baugrundstück und damit die Generierung von Einnahmen für den städtischen Haushalt vor. Neben den einmaligen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf sind in der Folge der künftigen Hotel-

nutzung auch dauerhaft weitere Steuereinnahmen für die Stadt zu erwarten, die unmittelbar aus Hotelbetrieb, als auch den sonstigen Ausgaben von Hotelgästen insbesondere in Lübecker Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben erwachsen.

5.2 Ausgaben

Den oben dargelegten Einnahmen stehen die künftig entfallenden Einnahmen aus der Parkplatzbewirtschaftung gegenüber.

Darüber hinaus entstehen der Hansestadt Lübeck durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten. Etwaige Kosten für Änderungen an den öffentlichen Verkehrsanlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie für die Verlagerung der Toilette sind vom Bauherrn zu tragen. Die Kostentragung wird in einem mit dem Bauherrn abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Bauleitplanung erfolgt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Lübeck, den 26.02.2013

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.6 /Ly