

## Protokoll – Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

### Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück)

#### Lübeck - Innenstadt

Öffentlichkeitsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 19.06.2013 im Katharineum, Königstraße 27 - 31, 23552 Lübeck in der Zeit von 19:00 bis 21:00 Uhr.

Teilnahme:

Herr Schröder Hansestadt Lübeck, Bereichsleitung Stadtplanung

Frau Bartels-Fließ Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung

Frau Ley Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung

Sowie ca. 25 Bürgerinnen und Bürger

#### 1 Begrüßung

Herr Schröder begrüßt die Anwesenden, stellt die Teilnehmer vor und erläutert die Veranstaltung.

#### 2 Präsentation

Anschließend erläutern Frau Bartels-Fließ und Frau Ley anhand einer PowerPoint-Präsentation die Historie, die Rahmenbedingungen und das Bebauungskonzept des Vorhabens sowie das geplante Wettbewerbsverfahren.

#### 3 Anregungen / Fragen der Öffentlichkeit

Es folgen Äußerungen und Erörterungen von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern:

	Anregungen / Fragen Öffentlichkeit	Antwort / Erläuterung
3.1	Vorgaben Wettbewerb: Im Wettbewerbsverfahren sollte vorgegeben werden, dass sich die Architektur des geplanten Gebäudes an historischen Vorbildern orientieren muss. So soll verhindert werden, dass an dieser Stelle eine moderne „Allerweltsarchitektur“ entsteht, wie beim P&C-Gebäude.	Es ist nicht vorgesehen, im Rahmen des Wettbewerbs Vorgaben in dieser Hinsicht zu machen, es wird jedoch ein Rahmen vorgegeben, der die Architekten verpflichtet sich mit der historischen Umgebung auseinander zu setzen. Außerdem werden Vertreter der UNESCO und des Gestaltungsbeirates am Preisgericht teilnehmen.
3.2	Twiete: Wie breit ist die Twiete?	Bei der Twiete handelt es sich um einen Erschließungsweg am Marienwerkhaus, der nicht öffentlich gewidmet ist. Die Twiete hat bis zur Stellplatzanlage eine Breite von etwa 3 m, der Abstand zwischen dem Marienwerkhaus und dem geplanten Hotelgebäude soll 7,5 m betragen.
3.3	Anlieferung: Es sollte geprüft werden, ob die Anlieferung über den Schlüsselbuden erfolgen kann, um keine weiteren Verkehre über den Marienkirchhof und den Weiter Krambuden zu lenken.	Die Anlieferung über den Schlüsselbuden wird im weiteren Verfahren vertiefend geprüft, ist auf Grund der vielfältigen Nutzungen der Straße und insbesondere des in Gegenrichtung verlaufenden Radverkehrs aber nicht unproblematisch.

3.4	<p>Lieferverkehr: Der Lieferverkehr auf den Markt muss dauerhaft gewährleistet sein. Die Breite der Marktwiese darf nicht zu Behinderungen der Marktbeschickung oder Anlieferung für P&amp;C führen.</p>	<p>Die aktuell gewidmete Fläche der Marktwiese soll zwar im Rahmen eines Einzugsverfahrens auf 9,0 m reduziert werden, die Beschickung des Marktes, die Anlieferung von P&amp;C und eine evtl. Vorfahrt zum Hotel würden aber in der verbleibenden Verkehrsfläche möglich sein. Die jetzt nutzbare Fläche ist nur geringfügig größer, da der Bereich vor den Toiletten abgetrennt ist.</p>
3.5	<p>Stellplatzanlage: Gibt es für die entfallende Stellplatzanlage, die u. a. auch während der Nachtstunden von den Anwohnern genutzt wird, Ersatz. Die jetzigen Nutzer würden sonst erhebliche Schwierigkeiten mit dem Abstellen ihrer Fahrzeuge haben.</p>	<p>Es wird weder Ersatzstellplätze noch eigene Stellplätze für das Hotel geben. Bei der jetzigen Nutzung als Stellplatz handelt es sich nur um eine provisorische Zwischennutzung, die nie dauerhaft Bestand haben sollte und das Hotel wird seine Stellplätze ablösen, da eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben ist und die Gäste bei Bedarf ihre Pkw in nahe gelegene Parkhäuser unterbringen können .</p>
3.6	<p>Tiefgarage: Es wird angeregt den Bau einer Tiefgarage vorzusehen.</p>	<p>Der Bau einer Tiefgarage ist aus mehreren Gründen keine Option. Zum einen würde dadurch weiterer Verkehr in die Innenstadt hineingezogen werden, zum anderen ist der Bereich des ehemaligen Stadthausgrundstückes ein Bodendenkmal in das möglichst wenige Eingriffe erfolgen sollen. Außerdem würde eine Tiefgarage nach Aussage des potentiellen Investors die Wirtschaftlichkeit einer Hotelnutzung in Frage stellen.</p>
3.7	<p>Welche Vorgaben gibt es bezüglich der Dachausbildung, wird ein geneigtes Dach vorgesehen?</p>	<p>Nach der Gestaltungssatzung für die Lübecker Altstadtinsel sollen die Dächer der Altstadt geneigt sein und eine rote Dachdeckung aufweisen. Da diese Vorgabe bei großen Gebäuden oft nicht umsetzbar ist, soll das Dach als „fünfte“ Fassade im Rahmen des Wettbewerbs geplant werden. Im Bebauungsplan werden die maximale Höhe der Dachtraufe und die maximale Firsthöhe festgesetzt.</p>
3.8	<p>Wie viele Geschosse lassen sich innerhalb der vorgegeben Traufhöhe von 13 m und der Firsthöhe von 19 m unterbringen?</p>	<p>Es können bis zur Traufe vier Geschosse realisiert werden, wenn je Geschoss drei Meter und für das Erdgeschoss vier Meter Höhe angenommen werden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden irrtümlich drei Geschosse angenommen, da von Geschosshöhen wie im benachbarten Kaufhaus ausgegangen wurde. Die Anzahl der Geschosse im Dach hängt von der Ausbildung der Dachform ab.</p>
3.9	<p>Es wird angeregt nur die Traufhöhe von 13 m festzusetzen, die Frishöhe sollte niedriger als 19 m sein.</p>	<p>Da die Dachform erst im Rahmen des Wettbewerbs entschieden werden soll, aber es wahrscheinlich ist, dass der Hotelneubau, der mindestens über 100 Zimmer verfügen muss, die Firsthöhe von max. 19 m benötigt, sollte nicht davon ab-</p>

		gewichen werden.
3.10	Woher stammen die Vorgaben für die Breite der Marktwiese? Basieren Sie auf Überlegungen der Stadt oder den Anforderungen des Hotelbetreibers? Es wird daraufhingewiesen, dass die Marktwiese bereits jetzt eng ist.	Die Vorgabe zur Breite der Marktwiese ergibt sich aus der Historie und den Anforderungen an die Bebaubarkeit des Grundstückes. Historisch war die Marktwiese immer ein Durchgang zwischen vorhandener Bebauung. Die Straßen und Erschließungswege der Lübecker Altstadtinsel sind traditionell mit einer dichten Bebauungsstruktur versehen. Die geplante Bebauung des Grundstückes mit einem Hotel erfordert eine ausreichend bebaubare Fläche.
3.11	Soll der Eingang des Hotels Richtung Rathausmarkt und Marktwiese ausgerichtet werden? Besser wäre eine Ausrichtung zum Schlüsselbuden, damit wäre eine Taxenvorfahrt entbehrlich.	Die Ausrichtung des Eingangsbereiches zum Rathausmarkt könnte zur Belebung des Platzes insbesondere in den Abendstunden beitragen. Eine Hotelvorfahrt über den Schlüsselbuden ist im weiteren Verfahren zu prüfen, auf Grund der Anordnung der Fahrspuren insbesondere der Verkehrsführung nur in Richtung Holstenstraße und des gegenläufig geführten Radverkehrs aber nicht unproblematisch.
3.12	Wie kann sichergestellt werden, dass es während der Bauzeit nicht zu Einschränkungen beispielsweise bezüglich der Nutzung des Schlüsselbuden mit der Bushaltestelle oder der Belieferung des Marktplatzes kommt? Insbesondere während des Weihnachtsmarktes darf es keine Beeinträchtigungen geben.	Die Anregung bezieht sich nicht auf das Bebauungsplanverfahren, sondern die spätere Realisierung des Bauvorhabens. In diesem Rahmen ist ein Bauablaufplan zu erstellen, aus dem hervorgeht, wo die Baustelleneinrichtung untergebracht wird.
3.13	Wohin werden die Toiletten verlagert?	Die Verlagerung der Toiletten erfolgt in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck EBL und anderen Dienststellen der HL. Es sind mehrere Standorte innerhalb der Altstadt in der Diskussion.
3.14	Es wird angeregt, den Schlüsselbuden in seiner Gesamtheit zu betrachten und den Straßenraum zu beruhigen. Die Ausgestaltung der Straße könnte ähnlich der Schmiedestraße erfolgen, eine sehr gelungene Form der Verkehrsberuhigung. Der Schlüsselbuden ist ein Straßenzug der Altstadt, der als Anbindung an das Gründungsquartier und als Standort von gastronomischen Betrieben einer Aufwertung bedarf.	Die Anregung ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Ein Umbau der Straße wäre eine Maßnahme, die auch Auswirkungen auf die Orientierung des Gebäudes und somit den Baukörper hätte.
3.15	Das Gebäude sollte keine Rückseite zum Schlüsselbuden bilden, sondern sich zum Schlüsselbuden orientieren und zur Belebung der Straße beitragen.	Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft.
3.16	Es wird eine einspurige Verkehrsführung im Schlüsselbuden angeregt, um Platz für die Hotelvorfahrt zu gewinnen. Die Autos müssen dann wie in der Königstraße hinter dem Bus warten.	Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft.

3.17	Es sollten keine Lüftungsanlagen wie beim Haerdercenter auf dem Dach des Gebäudes sichtbar sein	Es soll im Bebauungsplan festgelegt werden, dass keine Aufbauten oberhalb der Dachhaut zulässig sind, damit das Dach als fünfte Fassade wahrgenommen werden kann. Vorgabe im Wettbewerb wird es sein, dass technische Anlagen in das Abschlussgeschoss zu integrieren sind.
3.18	Gibt es Vorgaben vom Hotelbetreiber Motel One zur Konstruktion der Fenster? Bei der Betrachtung der Motel One Häuser fällt auf, dass die Fassaden mit dem gleichen Fenstertyp gestaltet sind.	Zu den Fenstern gibt es noch keine Aussagen des potentiellen Betreibers.
3.19	Inwiefern können Ausnahmen von der Gestaltungssatzung hinsichtlich des geneigten Daches zugelassen werden? Dies sollte nicht geschehen.	Es ist möglich im Rahmen der Schaffung von Planungsrecht durch einen Bebauungsplan die Bestimmungen der Gestaltungssatzung durch anderslautende Festsetzungen zu ersetzen. Dies muss aber städtebaulich begründet werden. Hier soll die Dachform im Rahmen des Wettbewerbs bestimmt werden.

#### 4 Ende der Veranstaltung

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen kommen, bedankt sich Herr Schröder für die Teilnahme und weist die Anwesenden darauf hin, dass die Pläne noch bis zum 05.07.2013 im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen eingesehen werden können und ins Internet gestellt sind. Es besteht die Möglichkeit, schriftlich Stellungnahmen zur Planung abzugeben.

Ende der Veranstaltung ist etwa 21.00 Uhr.