



► **Nr. VO/2014/01227**
öffentlich

Lübeck, 07.01.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

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

Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof/ Schlüsselbuden (ehemaliges Stadthausgrundstück) - Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.02.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.02.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlage 1 bis 3) gebilligt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
3. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und

Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.631 Bauordnung und Statikprüfung
5.651 Gebäudemanagement
5.660 Stadtgrün und Verkehr
5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend, es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht. (Zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Prüfbericht in der Anlage 4)

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>

Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlage 3

Anlagen:

1. Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehemaliges Stadthausgrundstück) – Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug)
2. Text zum Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehemaliges Stadthausgrundstück)
3. Begründung zum Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück)
4. Bericht zur Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Senator/in F. - P. Boden

Bebauungsplan 01.07.00

- Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) -

Teil B Text

Stand: 20.01.2014

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 7 BauNVO)**

1.1 Im Kerngebiet MK sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

1.2 Im Kerngebiet MK sind Einrichtungen für die Zurschaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows unzulässig. Gleiches gilt für Bordellbetriebe oder ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr). Gleiches gilt für Spielhallen und Wettbüros.

1.3 Im Kerngebiet MK sind Tankstellen gemäß § 7 (2) Nr.5 und § 7 (3) BauNVO unzulässig.

1.4 Im Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend Sex- oder Erotiksoriment als eine Unterart von Einzelhandelsbetrieben gem. § 7 (2) Nr. 2 nicht zulässig.

**2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

2.1 Innerhalb des Kerngebietes ist eine Unterschreitung der nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bis auf 0,19 H zulässig.

**3 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, § 16 BauNVO)**

3.1 Im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) muss die lichte Raumhöhe über mindestens ein Viertel der Grundfläche mindestens 4,0 m betragen.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

Technische Aufbauten oberhalb der Dachhaut sind unzulässig.

3.3 Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe von 26,0 m/üNHN (ca. 13,0 m über Gelände) darf ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Arkaden

Von der festgesetzten Baugrenze entlang der Markttwiete ist im Erdgeschoss mindestens um die im Plan eingetragene Breite der Arkaden (technisch erforderliche Breite der vorhandenen Telekommunikationsanlage) zurückzutreten. Die an der Markttwiete festgesetzten Arkaden können über die in der Planzeichnung festgesetzte Abgrenzung hinaus auch tiefer ausgebildet werden. Die lichte Höhe der Arkaden darf 5,0 m nicht unterschreiten. Ausnahms-

weise kann auch ein Zurücktreten der betreffenden Außenwand ohne Stützen zugelassen werden. (§ 23 (2) BauNVO)

4.2 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückstückflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit der Signatur eines Geh-, Fahr und Leitungsrechtes mit der Bezeichnung 1 belegte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Grundstückeigentümer des im Plangebiet befindlichen Kerngebietes und der Eigentümer bzw. Nutzer des benachbarten Flurstückes 2/27, Schlüsselbuden 13 (Marienwerkhaus) sowie mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

Die mit der Signatur eines Geh-, Fahr und Leitungsrechtes mit der Bezeichnung 2 belegte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte der vorhandenen Kabelkanalanlagen einschließlich eventueller Nachfolgeunternehmen sowie mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

6 Schallschutzmaßnahmen

6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Innerhalb des Kerngebietes gelten in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen LPB IV - V die in der nachfolgenden Tabelle genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109			
		Raumarten	
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen/ Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten	Büroräume und ähnliches
	dB(A)	Erforderliches $R'_{w,res}$ ¹⁾ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 - 75	45	40

¹⁾ resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils(Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

Für die von der Straße „Schlüsselbuden“ (lärm-) abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Regelungen aus DIN 4109 im Grundsatz ohne besonderen Nachweis bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III bis V sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

6.2 Emissionskontingente

Innerhalb des Kerngebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts (22.00 h bis 6.00 h) von 49 dB (A)/m² nicht überschreiten.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn (Nachweis):

- Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel aus der vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet wird. Dabei sind die immissionsortbezogenen Zusatzkontingente nach DIN 45691 zu berücksichtigen.
- Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA-Lärm aus dem zulässigen Schalleistungspegel berechnet wird. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach TA-Lärm.
- Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission entsprechend TA-Lärm prognostiziert wird. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nicht überschreiten.

Für die in die Planzeichnung eingetragenen Immissionsorte IP 1 bis IP 3 gelten um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

Zusatzkontingente in dB für die im Bebauungsplan dargestellten Immissionsorte	
Immissionsorte	Zusatzkontingent
IP 1 1. OG	1
IP 1 2. OG	1
IP 1 3. OG	2
IP2 EG	3
IP 2 1. OG	3
IP 2 2. OG	3
IP 2 3. OG	4
IP 3 2. OG	1

7 Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauGB)

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

8 Hinweise

8.1 Ersetzung vorheriger Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) ersetzen die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes 01.10.01 Innenstadt.

8.2 Kampfmitteluntersuchung

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

8.3 Grabungsschutzgebiet

Das Plangebiet betrifft ein Grundstück in der historischen Altstadt von Lübeck, die im Jahr 1992 per Landesverordnung zum Grabungsschutzgebiet erklärt wurde (GVOBl. Schl.-H. 1992, S. 320). Gemäß §§ 2 und 3 dieser Landesverordnung sind Bodeneingriffe aller Art genehmigungspflichtig und drei Monate vor Aufnahme der Arbeiten schriftlich zu beantragen.

8.4 Bodendenkmal

Das Areal des Plangebietes ist aufgrund seiner besonderen Bedeutung in verfassungs-, wirtschafts- und sozialtopographischer Hinsicht im Jahre 1998 unter Nr. 162 in das Buch der Bodendenkmale der Hansestadt Lübeck eingetragen worden. Die Denkmaleigenschaft ist grundbuchlich abgesichert. Jegliche Veränderung und Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedarf gem. § 7 (1) DSchG S-H (Fassung vom 12. Januar 2012) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, in diesem Fall des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie.

Werden durch Eingriffe in die Substanz des Bodendenkmals (z. B. durch Gründungsmaßnahmen, Unterkellerungen, die Anlage von Medienkanälen o. ä.) „archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet“ (§ 8 (1) DSchG S-H). Die Höhe dieser Kosten ist einvernehmlich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

BEGRÜNDUNG

zum

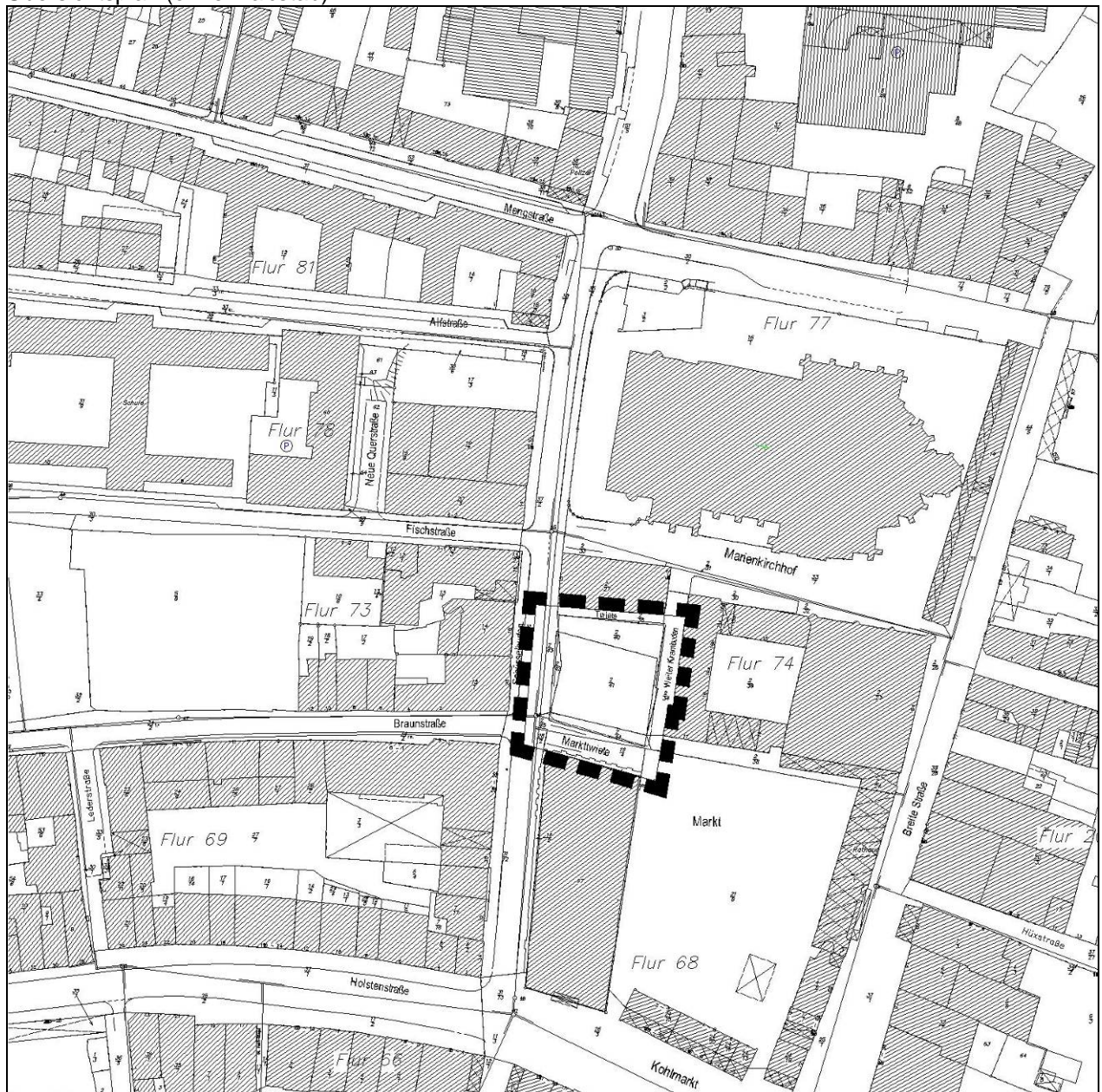
Bebauungsplan 01.07.00

- Rathaushof/ Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) -

Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 03.02.2014

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Bisheriges Planungsrecht	6
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	7
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	7
4.	Ziele und Zwecke der Planung	7
5.	Inhalt der Planung	8
5.1	Flächenbilanz	8
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	8
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.2.3	Bauweise:	10
5.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
5.3	Erschließung	10
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	11
5.3.3	Wegeeinziehung	11
5.3.4	Stellplätze, Fahrradstellplätze	11
5.3.5	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Gestaltung	12
5.5	Nachrichtliche Übernahmen	12
5.6	Hinweise	12
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	12
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	12
6.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	12
6.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	12
6.1.4	Sonstige Umweltauswirkungen	13
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	13
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	14
6.4	Schutz der Umgebung vor Erschütterungen	14

7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	14
8.	Finanzielle Auswirkungen	14
8.1	Einnahmen	14
8.2	Ausgaben	14
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	15
9.1	Verfahrensübersicht	15
9.2	Rechtsgrundlagen	16
9.3	Fachgutachten	16

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 Schüsselbuden 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 / Schüsselbuden (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 Schüsselbuden 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 Schüsselbuden (Straßenmitte).

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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 / Schüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück). (siehe 2.3).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

Der Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) ersetzt in seinem Geltungsbereich den einfachen Bebauungsplan 01.10.01 Innenstadt - Schüsselbuden/ ehem. Post.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

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.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das unbebaute Grundstück wird derzeit als provisorischer Parkplatz genutzt.

Bodendenkmalschutz/ Denkmalschutz

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

Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist fahrtechnisch an die Straße Schlüsselbuden angeschlossen. Fußläufig ist es zusätzlich über die Markttwiete, die auch als Erschließung für die Marktbesucher dient an den Markt und über die Twiete 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).

Topographie

Das zur Straße Schlüsselbuden abfallende Grundstück liegt auf dem Höhenrücken der Lübecker Altstadtinsel. Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwem-

mungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Das Gelände ist nahezu komplett versiegelt.

Vegetationsbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es lediglich zwei Bäume vor dem Marienwerkhaus. Ansonsten ist die Fläche ohne Vegetation.

Altlastenverdacht

Im Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters liegen für das Grundstück derzeit keine Anhaltspunkte betreffend einen etwaigen früheren Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vor, die eine Einstufung als altlastenverdächtige Fläche begründen.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Für das Plangebiet kann eine Belastung des Bodens mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist daher eine Untersuchung auf Kampfmittel erforderlich, die vom Amt für Katastrophenschutz durchzuführen ist. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können. Bauträger sind darauf hinzuweisen.

Natur- und Artenschutz

Belange des Natur- und Artenschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück sowie die im Geltungsbereich befindlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Bauflächen sollen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes verkauft werden. Dazu wurde bereits ein Beschluss gefasst.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes 01.10.01 Innenstadt Schüsselbuden ehemalige Post

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

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.

Erhaltungssatzung

Zur Wahrung und Erneuerung des durch Jahrhunderte geprägten Bildes der Altstadt von Lübeck und zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen Abbrüche, Änderungen und Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt (Gebiet Altstadt) vom 28.02.1979, mit Änderung vom 03.06.1988, der Genehmigung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB).

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 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im ISEK werden für Lübeck folgende Ziele und Maßnahmen für die Innenstadt genannt: Bei der Entwicklung der Altstadt sind ihre traditionsreichen Alleinstellungsmerkmale besonders zu berücksichtigen. Die historische Altstadt als Welterbe ist ein wichtiges Identitätstiftendes Element für die Lübecker sowie ein weithin bekannter Besuchermagnet und Sinnbild für Kultur, Tradition und Geschichte. Bedingt durch den Status als Welterbe muss bei baulichen Entwicklungen auf ein Qualitätstiftendes Miteinander von Tradition und Moderne geachtet werden.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

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

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.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 1.880 m ²
davon:	
Kerngebiet	ca. 1.000 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 880 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der zentralen Lage innerhalb der Lübecker Innenstadt als Oberzentrum ist eine Kerngebietsnutzung vorgesehen. Da das Plangebiet von kerngebietstypischen Nutzungen umgeben ist, liegt für das Grundstück ein Kerngebietscharakter vor. Ziel für das Baufeld zwischen Verwaltung, Kirche und Einzelhandel ist die Ansiedlung eines Hotels. Daneben sind auch Büros, Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel zulässig. Zur Erhöhung der Urbanität ist in den oberen Geschossen auch eine Wohnnutzung möglich. Tankstellen sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Störung der angrenzenden Wohnnutzung auch nicht ausnahmsweise zulässig. Insbesondere die durch Tankstellen hervorgerufenen zusätzlichen verkehrlichen Belastungen auch in den Abend- und Nachtstunden sollen verhindert werden.

Der Geltungsbereich liegt in dem zentralen Geschäfts- und Dienstleistungsbereich der Lübecker Innenstadt. Stadtplanerisches Ziel ist es, nicht nur diese Funktionen zu erhalten und zu fördern, sondern auch den Ansprüchen, die an ein Kulturdenkmal hohen Ranges gestellt werden und damit ein bedeutendes Ziel für Besucher auch hinsichtlich Angebots- und Nutzungsstruktur sind, gerecht zu werden. Daher ist die Ansiedlung von Spielhallen und Bordellbetrieben ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen:

Von den in der LBO genannten Vorschriften über die von den Außenwänden von Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen wird auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation in der historischen Altstadt Lübecks abgewichen. Die Unterschreitung ist historisch begründet. Die örtliche Lage bedingt einen besonderen städtebaulichen Umgang mit der Tiefe der Abstandsflächen. So werden zwar die nach § 6 LBO geforderten Abstände zu den Schlüsselbuden eingehalten, die Abstände an der Marktwiese, der Twiete und dem Weiter Krambuden aber unterschritten. Die Grundstruktur des Straßen- und Wegenetzes der Lübecker Altstadt ist seit 850 Jahren weitgehend unverändert. Die beeindruckende Regelmäßigkeit, der Verlauf und die gestalterische Ausprägung der Straßen und Erschließungswege sind historisch von großer Bedeutung und charakteristisch für das städtebauliche Erscheinungsbild der Altstadtinsel. Ein weitgehend regelmäßiges Raster von Hauptstraßen in Nord-Südrichtung und Rippenstraßen in Ost-Westrichtung und den untergeordneten Gängen prägt den Stadtgrundriss. So sollen im Sinne der Wiederherstellung der historischen Baufluchten die vorhandenen Straßen bzw. Erschließungswege durch die Fassaden des geplanten Baukörpers begrenzt werden.

Twiete:

Im Bereich der Twiete war ursprünglich zwischen dem Marienwerkhaus und der gegenüber-

liegenden Bebauung nur ein Gang von etwa 2,70 bis 2,90 m Breite vorhanden. Ein derartig geringer Abstand kann heute aus Sicherheitsgründen nur mit beidseitigen Brandwänden eingehalten werden. Auf Grund der Baustruktur des denkmalgeschützten Marienwerkhauses muss vor dessen Fassade ein Abstand von wenigstens 5,0 m zum Schutz vor Brandübertragung eingehalten werden. Es sind dann keine brandschutztechnischen Vorkehrungen am Marienwerkhaus erforderlich, die heranrückende Bebauung muss jedoch technische Vorkehrungen zum Brandschutz treffen wie z.B. eine Brandschutzverglasung oder eine Sprinkleranlage. Im Marienwerkhaus befinden sich an der betreffenden Südfassade Nebenräume, Küchen und die Treppenhäuser, so dass keine Einschränkung von Wohnräumen hinsichtlich der Belichtung zu erwarten ist. Auch soll das Marienwerkhaus künftig nicht mehr zum Wohnen, sondern für soziale Zwecke, Dienstleistungen oder Gastronomie genutzt werden.

Weiter Krambuden:

Im Bereich Weiter Krambuden wird die Bauflucht, die sich durch das Marienwerkhaus und das Kaufhaus P&C ergibt und der historischen Bauflucht zum Rathausmarkt entspricht aufgenommen. Der Gang Weiter Krambuden verläuft zwischen der Bebauung des Rathaushofes und der ehemaligen Bebauung auf dem Stadthausgrundstück. Der Gang existiert bereits seit dem Mittelalter und ist daher von historischer Bedeutung. Im Sinne der Stadtreparatur soll die geplante Bebauung direkt an den Gang angrenzen.

Markttwiete:

Die Markttwiete verläuft schräg und unterscheidet sich dadurch im Erscheinungsbild von den Rippenstraßen. Sie dient der Erschließung des Marktes und endet dort. Die Markttwiete ist historisch gesehen eine Hauptwegeverbindung zum Markt mit einer relativ hohen und dichten beidseitigen Bebauung. Die Markttwiete entsprach vor der Kriegszerstörung in ihrer Breite den Rippenstraßen, wie etwa der gegenüberliegenden Braunstraße. Im Sinne der Stadtreparatur soll die Markttwiete auf die erforderliche Durchfahrtsbreite von mindestens 9,0 m reduziert werden. Die Abstandsflächen nach der LBO dürfen unterschritten werden. Im Bereich des Erdgeschosses befinden sich Kabelkanalanlagen, die nicht überbaut werden dürfen, die Kabelkanalanlagen sind als Leitungsrecht festgesetzt. Die Obergeschosse dürfen diese Fläche überragen, so dass Arkaden ausgebildet werden können.

Brandschutz:

Auf Grund der Unterschreitung der Abstandsflächen sind besondere Vorkehrungen zum Brandschutz erforderlich, die bauordnungsrechtlich zu bestimmen sind.

Gebäudehöhe:

Um dem Status des UNESCO-Welterbes Lübecker Altstadt angemessen Rechnung zu tragen und die unmittelbare Nähe zu den bedeutsamen Baudenkmalern Marienkirche mit dem Marienwerkhaus und Rathaus ausreichend zu berücksichtigen, sind die maximalen Gebäudehöhen mittels einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Firsthöhe festgesetzt. Die maximale Traufhöhe von 13,0 m orientiert sich an der Traufkante des Marienwerkhauses und an den Höhen der bis zum 2. Weltkrieg vorhandenen Bebauung. Der Baukörper des geplanten Neubaus muss sich in das Ensemble der Bebauung um den historischen Rathausmarkt einfügen. Die Firsthöhe von 19,0 m darf dabei auch für Dachaufbauten nicht überschritten werden. Durch die Lage innerhalb des UNESCO-Welterbes Lübecker Altstadt und angrenzend an die Marienkirche kommt der Dachlandschaft aufgrund der Einsichtsmöglichkeiten von den Kirchtürmen besondere Bedeutung als „fünfte“ Fassade zu. Technische Aufbauten wie aufgeständerte Solaranlagen, Lüftungen, Klimaanlage usw. sind gestalterisch in das letzte Geschoss zu integrieren.

Da das Plangebiet nicht eben ist, werden First- und Traufhöhe auf einen in der Planzeichnung eingetragenen Bezugspunkt bezogen.

Geschossigkeit

Auf die Festsetzung der Geschossigkeit wird verzichtet, es wird davon ausgegangen dass die Festsetzung von 13,0 m Traufhöhe und 19,0 m über dem Bezugspunkt die Gebäudehöhe ausreichend berücksichtigt.

Grundstücksausnutzung:

Die in der Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) angegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung können bei Ausnutzung der maximal zulässigen Traufhöhe in Bezug auf die Geschossflächenzahl überschritten werden. Die Überschreitung lässt die BauNVO zu, wenn besondere städtebauliche Gründe, wie sie in der historisch geprägten Siedlungsstruktur der Lübecker Altstadtinsel gegeben sind, dafür sprechen. Die Überschreitung ergibt sich aus dem kleinen Baufeld und dem gewollten geringen Abstand zur Nachbarbebauung.

5.2.3 Bauweise:

Da sich der Geltungsbereich nur über ein Baugrundstück erstreckt, ist die Festsetzung der Bauweise nicht erforderlich.

5.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baufeld ist zum Schlüsselbuden, zur Twiete und zum Weiter Krambuden von Baulinien umgeben, um sicherzustellen, dass die durch die Kriegszerstörung entstandene Baulücke durch den geplanten Baukörper geschlossen wird. Zur Markttwiete ist eine Baugrenze festgesetzt, da diese Raumkante historisch durch die ursprünglich vorhandene Bebauung mit Verkaufsbuden durch Vor- und Rücksprünge geprägt war. Die exakte Ausbildung der Raumkante soll durch das Ergebnis des erforderlichen Wettbewerbes festgelegt werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt fahrtechnisch über die Straße Schlüsselbuden sowie für Fußgänger über die Markttwiete. Die Breite der Markttwiete, gleichzeitig die Durchgangsbreite soll künftig mindestens 9,0 m betragen, um die Erschließung des Rathausmarktes zu gewährleisten. Zusätzlich sind vor dem Hotel Arkaden bzw. ein Rücksprung im Erdgeschoss vorgesehen, die von Fußgängern genutzt werden können.

Über die Markttwiete erfolgt weiterhin die Beschickung des Marktes und die Belieferung des Kaufhauses P&C innerhalb der zulässigen Lieferzeiten von 5.00 - 10.30 Uhr und von 19.00 – 22.00 Uhr, ansonsten ist sie dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Eine Änderung der Widmung ist nicht vorgesehen. Um der unzulässigen Nutzung der Markttwiete als Vorfahrt für das künftige Hotel entgegen zu wirken, werden in der Straße Schlüsselbuden gegenüber dem Hotelstandort in Höhe Posthof zwei Taxenplätze eingerichtet. Ferner wird eine Ladezone zwischen Fischstraße und Mengstraße geschaffen, die ein kurzzeitiges Parken der Hotelgäste ermöglicht. Außerdem soll im Rahmen der Wettbewerbsauslobung vorgegeben werden, dass der Eingangsbereich des Hotels zum Schlüsselbuden orientiert sein muss.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

5.3.3 Wegeeinziehung

Die Flurstücke 2/44 und 2/42 werden dem Baugrundstück zugeschlagen. Da es sich um öffentlich gewidmete Flächen handelt, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Entwicklungsverfahren nach § 8 Abs. 1 StrWG durchzuführen.

5.3.4 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Die nach dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein erforderlichen Stellplätze werden abgelöst. Dies ist möglich, da das Grundstück auf Grund seiner innerstädtischen Lage gut an den Nahverkehr angebunden ist und die Lübecker Altstadt abgesehen von den bestehenden Parkhäusern und der Stellplatzanlage an der Kanalstraße von Stellplätzen möglichst freigehalten werden soll.

5.3.5 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind im Straßenraum vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung muss im Trennsystem erfolgen. Dazu ist es erforderlich neue Hausanschlüsse an die bestehenden öffentlichen Entwässerungsanlagen herzustellen.

Die auf dem Grundstück vorhandenen öffentlichen Mischwasserleitungen können nach Beseitigung der öffentlichen WC-Anlagen außer Betrieb genommen werden. An die vorhandene Mischwasserleitung auf der westlichen Seite ist die Parkplatzentwässerung angeschlossen, die mit der Neubebauung ebenfalls entfallen kann.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen.

Versickerung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Altstadt nicht möglich.

5.4 Gestaltung

Auf Grund der städtebaulich bedeutsamen Lage wird vor dem Verkauf des Baugrundstückes und der nachfolgenden Realisierungsplanung ein konkurrierendes Entwurfsverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan bildet hierfür den Rahmen.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Umgriff der Erhaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan anzuwenden ist.

Gestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Umgriff der Gestaltungssatzung, die parallel zum Bebauungsplan anzuwenden ist. Planerisch gewollte Abweichungen von der Gestaltungssatzung, die sich durch das Ergebnis des konkurrierenden Entwurfsverfahrens ergeben, sollen ermöglicht werden.

5.6 Hinweise

Bodendenkmalpflege

Der Plangeltungsbereich ist Teil des eingetragenen Bodendenkmals der Lübecker Altstadtinsel und als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen. Alle Bodeneingriffe unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt durch die Denkmalschutzbehörde.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine nennenswerten Auswirkungen auf Natur- und Landschaft, da es sich um eine komplett versiegelte Fläche handelt.

6.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Da das Plangebiet nahezu keine Begrünung und Bebauung aufweist, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen.

6.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Durch die hervorragend städtebaulich und verkehrlich integrierte Lage des Plangebietes und die vorgegebene Kompaktheit des Baukörpers werden die Klimaschutzbelange aus städtebaulicher Sicht berücksichtigt.

Energetische Optimierung

Zur energetischen Optimierung des Baukörpers können im Rahmen des Wettbewerbs Vorgaben gemacht werden.

6.1.4 Sonstige Umweltauswirkungen

Lärmbelastung

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Akustik Labor Nord GmbH wurden folgende Schallquellen untersucht:

Straßenverkehrsgeräusche

Der Plangeltungsbereich ist durch Straßenverkehrsgeräuschemissionen der Straße Schlüsselbuden belastet. Die Einwirkung von Straßenverkehrsgeräuschen wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes prognostiziert und entsprechend DIN 18005 beurteilt. Entsprechend dem Ergebnis wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gewerbegeräusche durch den Hotelneubau

Im Rahmen der Bauleitplanung soll aus schalltechnischer Sicht die spätere Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens vorbereitet werden. Die Beurteilung der Geräuschemissionen durch die planungsrechtlich zulässige Nutzung erfolgt nach TA Lärm. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, liegen über die beabsichtigte Hotelplanung keine konkreten Daten vor, die eine vorhabenbezogene Untersuchung ermöglichen. Daher wird im Rahmen des Bauleitverfahrens auf das Instrument der Emissionskontingentierung aus DIN 18005 in Verbindung mit DIN 45691 zur Sicherung des Schallschutzes zurückgegriffen. Für das Kerngebiet folgt die Festsetzung von Emissionskontingenten LEK. Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist für das konkrete Bauvorhaben in einer detaillierten Untersuchung nach TA Lärm die Vereinbarkeit mit getroffenen Festsetzungen nachzuweisen. In der vorliegenden Untersuchung wurden Emissionsbeschränkungen für das Kerngebiet erarbeitet, mit dem Ziel die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Geräuschemissionen in der Nachbarschaft nicht zu überschreiten. Für die Tageszeit sind keine Einschränkungen erforderlich. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte erweist sich ein Emissionskontingent nachts von 49 dB(A)/m² als erforderlich.

Freizeitgeräusche auf dem Rathausmarkt

Der Rathausmarkt wird als Veranstaltungsfläche genutzt. Es werden verschiedene Veranstaltungen unterschiedlicher Art, mitunter unter Einsatz elektroakustischer Beschallungsanlagen, durchgeführt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden potentielle Konflikte im Hinblick auf die geplante Hotelnutzung untersucht und nach der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein beurteilt. Im Ergebnis zeigt sich, dass für die geplante Hotelnutzung keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten zu erwarten sind, wenn die entsprechenden ordnungsrechtlichen Auflagen befolgt werden. Es ist zwar davon auszugehen, dass die entsprechenden Auflagen zum Lärmschutz erteilt werden, erfahrungsgemäß kommt es je nach Veranstaltungsart und -dauer (z.B. Konzerte), zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Des Weiteren wurde die „Lärmbelastung“, die von den Kirchenglocken der unmittelbar angrenzenden Marienkirche ausgeht, nicht mit in die Betrachtung der Gesamtlärm-Situation einbezogen. Daher werden auch die zum „Weiter Krambuden“ orientierten Flächenanteile des Baugrundstücks in den Lärmpegelbereich IV übernommen.

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Durch den Bebauungsplan wird ein provisorischer Parkplatz aufgegeben und dadurch der Parkdruck für die Anwohner in diesem Teil der Innenstadt erhöht.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Ansiedlung eines Hotels werden zusätzliche Verkehre durch die Anlieferung sowie Abholung (Müll, Wäsche, Frühstück usw.) und durch vorfahrende Hotelgäste entstehen, die verkehrliche Anbindung erfolgt über den Schüsselbuden.

6.4 Schutz der Umgebung vor Erschütterungen

Vor Beginn der Bauarbeiten ist entsprechend dem aktuellen technischen Stand sicherzustellen, dass es an den umliegenden Gebäuden insbesondere das Rathaus und die Mareinkirche betreffend zu keinen Schäden durch Erschütterungen kommen kann.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Toiletten

Bevor die Bebauung realisiert werden kann, sind die bestehenden Toilettenhäuschen zu entfernen. Aufgrund der zentralen Lage und der vielen öffentlichen Veranstaltungen auf dem Rathausmarkt ist von einem erhöhten Bedarf einer öffentlichen WC-Anlage auszugehen, die sich auch in den Benutzerzahlen der vorhandenen Anlage widerspiegelt. Daher ist es erforderlich, vor dem Entfernen der vorhandenen Anlage, einen Ersatzstandort festzulegen und die Anlagen dort auch baulich umzusetzen.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Einnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung mit einem Hotelneubau und die hierfür erforderliche Einziehung öffentlicher Flächen, die in das Baugrundstück integriert werden. 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 Hotelnutzung auch dauerhaft weitere Steuereinnahmen für die Stadt zu erwarten, die sowohl aus dem Hotelbetrieb, als auch aus den sonstigen Ausgaben von Hotelgästen insbesondere in Lübecker Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben erwachsen.

8.2 Ausgaben

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

a) unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten.

b) mittelbare Kosten

Es entstehen der Hansestadt Lübeck Kosten für die Verlagerung bzw. den Neubau der Toilette an einem Ersatzstandort im unmittelbaren Umfeld des Marktplatzes.

Etwaige Kosten für Änderungen an den öffentlichen Verkehrsanlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen sowie archäologische Maßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 18.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.07.00 Rathaushof / Schüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) beschlossen.

Durch die Aufstellung im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Festsetzung eines Kerngebietes im Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) kann aus der Flächendarstellung als gemischte Baufläche des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.06. bis einschließlich 05.07.2013 durch Aushang in der Bauverwaltung sowie in einer am 19.06.2013 im Katharineum zu Lübeck durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in vier eingegangenen Stellungnahmen wurden von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen zu folgenden Themenbereichen vorgebracht: Wettbewerbsverfahren, Ausbildung der Verkehrsflächen, funktionale Anbindung des Hotelneubaus, Stellplätze, Gestaltung/ Architektur/ Kubatur des Baukörpers, Verlagerung der Toiletten, Verbesserung Erscheinungsbild Schüsselbuden, Stadtreparatur und Abstand zum Marienwerkhaus. Das Protokoll der Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Anlage 4 beigefügt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2)

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vom 25.09. bis 25.10.2013 durchgeführt worden. Im Rahmen der Stellungnahmen wurden auf vorhandenen Leitungstrassen, den archäologischen Bodenschutz und die erforderliche Untersuchung auf Kampfmittel hingewiesen. Außerdem wurden Anregungen zur Verkehrsordnung und zum Lärmschutz vorgebracht. Zu den Stellungnahmen der Behörden siehe beigefügten Bericht zur Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in Anlage 5. Die Behörden werden parallel zur Offenlegung wiederholt beteiligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung erfolgt nach Beschlussfassung.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Schallimmissionsuntersuchung: ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 13.09.2013

Lübeck, den 03.02.2014

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.6 / Ly

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&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&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.

5

Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück)
Bericht zur Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
Nr. 1	Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 12.10.2013		
1.1	<u>Kabelkanalanlagen</u> In den Randbereichen des Plangeltungsbereiches befinden sich umfangreiche Telekommunikationsanlagen im Bereich der öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen. Eine Verlegung der Anlagen ist nur unter sehr großem Aufwand und mit erheblichen technischen Problemen möglich. Der Bestand ist im anliegenden Lageplan ausgewiesen.	Nach dem vorliegenden Lageplan, der den Trassenverlauf nur annähernd wiedergibt, liegt ein Teil eines Kabelkanals innerhalb der überbaubaren Fläche. Um die Lage des Kabelkanals zu berücksichtigen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Bereich dauerhaft zugänglich bleibt. Dazu wurde ein Leitungsrecht festgesetzt und bestimmt, dass eine Überbauung im Erdgeschossbereich nicht zulässig ist. In den Obergeschossen kann der geplante Neubau den Bereich überragen. Es sollen hier Arkaden ausgebildet werden. Die genaue Lage der Trasse wird vermessen und im Bebauungsplan berücksichtigt.	Berücksichtigung
Nr. 2	Amt für Katastrophenschutz, Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 14.10.2013		
2.1	<u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelbelastung</u> Für das Plangebiet kann eine Belastung des Bodens mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist daher eine Untersuchung auf Kampfmittel erforderlich, die vom Amt für Katastrophenschutz durchzuführen ist. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können. Bauträger sind darauf hinzuweisen.	Der Hinweis zur potenziellen Kampfmittelbelastung und zum Untersuchungserfordernis ist in den Textteil des Bebauungsplans eingeflossen. Bauherr, Architekt sowie die Baugenehmigungsbehörde sind entsprechend informiert worden.	Berücksichtigung
Nr. 3	E.ON Netz GmbH mit Schreiben vom 09.10.2013		
3.1	<u>Allgemein</u> Die Planung berührt keine von der Telekom wahrzunehmenden	Keine Anpassung erforderlich	Kenntnisnahme

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	menden Belange.		
Nr. 4	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH mit Schreiben vom 02.10.2013		
4.1	<u>Telekommunikationsanlagen</u> Es werden keine Einwände geltend gemacht, aber daraufhin gewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden.	Die Telekommunikationsanlagen werden berücksichtigt, siehe unter Punkt Nr. 3.	Berücksichtigung
Nr. 5	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 07.10.2013		
5.1	<u>Immissionsschutz</u> Gegen das genannte Vorhaben bestehen nach erster Einschätzung keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Es wird um eine weitere Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gebeten.	Die Stellungnahme wurde an die Bauordnung weitergeleitet.	Berücksichtigung.
Nr. 6	Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck mit Schreiben vom 20.10.2013		
6.1	<u>Allgemein</u> Es werden keine Einwände vorgebracht. Das Vorhaben dient dem Tourismus und der Wirtschaftlichkeit, ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt.	Keine Anpassungen erforderlich	Kenntnisnahme.
Nr. 7	Stadtverkehr Lübeck mit Schreiben vom 08.10.2013		
7.1	<u>Allgemein</u> Es bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes. Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Zufahrt und Haltestellen des ÖPNV liegen außerhalb des Bebauungsplanes.	Keine Anpassungen erforderlich	Kenntnisnahme

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
7.2	<p><u>Stellplätze</u> Da die Stellplätze laut Begründung abgelöst werden sollen, wird davon ausgegangen, dass bei An- und Abreise Fahrzeuge in der Straße Schüsselbuden halten müssen. Der Schüsselbuden ist eine der wichtigsten Verbindungsstraßen für den ÖPNV, Behinderungen des Busverkehrs durch falsch abgestellte PKW müssen vermieden werden. Es wird daher angeregt (Kurzzeit) Parkplätze am Schüsselbuden zwischen Beckergrube und Mengstraße für Hotelgäste vorzusehen.</p>	<p>Die Anregung Kurzzeit-Parkplätze am Schüsselbuden zwischen Mengstraße und Beckergrube vorzusehen wird zur weiteren Prüfung an den Bereich Verkehr weitergeleitet. Da der vorgeschlagene Standort der Kurzzeit-Parkplätze außerhalb des Plangebietes liegt, sind Anpassungen im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
Nr. 8	Stadtwerke Lübeck Netz GmbH mit Schreiben vom 22.10.2013		
8.1	<p><u>Allgemein</u> Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan. Hinsichtlich der Nutzung der Netze für Elektrizität-, Wasser sowie Wärmeversorgung wird im Rahmen der Detailplanung ein Konzept erstellt.</p>	Keine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.	Kenntnisnahme
8.2	<p><u>Netztransformationsstation (Trafo)</u> Im ehemaligen Stadthaus befand sich ein Trafo, welcher ersatzweise auf dem Marienkirchhof platziert wurde. Dieser Standort war als vorübergehende Lösung angedacht, bis eine Integrierung in die zukünftige Bebauung erfolgen kann. Es wird gebeten dies zu berücksichtigen und die Stadtwerke an dem weiteren Vorgehen zu beteiligen.</p>	<p>Im Bebauungsplan kann die Integration im geplanten Gebäude nicht festgesetzt werden, da es sich hier um eine privat-rechtliche und keine öffentlich-rechtliche Regelung handelt. Die Anregung wird aber an den Investor mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet. Da auch eine Energieversorgung des geplanten Gebäudes erfolgen muss, ist eine Koppelung mit dem vorhandenen Trafo denkbar.</p>	Kenntnisnahme
Nr. 9	Untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck mit Schreiben vom 30.09.2013		
9.1	<p><u>Versickerung</u> Eine Versickerung von Regenwasser ist in der Altstadt nicht möglich.</p>	Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	Kenntnisnahme

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
Nr. 10	Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 22.10.2013		
10.1	<u>Altlastenverdacht</u> Im Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters liegen für das Grundstück derzeit keine Anhaltspunkte betreffend einen etwaigen früheren Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen vor, die eine Einstufung als altlastenverdächtige Fläche begründen.	Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.	Kenntnisnahme
10.2	<u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelbelastung</u> Für das Plangebiet kann eine Belastung des Bodens mit Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist daher eine Untersuchung auf Kampfmittel erforderlich, die vom Amt für Katastrophenschutz durchzuführen ist. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können. Bauträger sind darauf hinzuweisen.	Der Hinweis zur potenziellen Kampfmittelbelastung und zum Untersuchungserfordernis ist in den Textteil des Bebauungsplans eingeflossen worden. Bauherr, Architekt sowie die Baugenehmigungsbehörde sind entsprechend informiert worden. (siehe Pkt. 2)	Berücksichtigung
Nr. 11	4.491 Archäologie und Denkmalpflege mit Schreiben vom 15.10.2013		
11.1	Grabungsschutzgebiet/ Bodendenkmal Das Plangebiet betrifft ein Grundstück in der historischen Altstadt von Lübeck, die im Jahr 1992 per Landesverordnung zum Grabungsschutzgebiet erklärt wurde (GVOBl. Schl.-H. 1992, S. 320). Gemäß §§ 2 und 3 dieser Landesverordnung sind Bodeneingriffe aller Art genehmigungspflichtig und drei Monate vor Aufnahme der Arbeiten schriftlich zu beantragen. Darüber hinaus ist dieses Areal aufgrund seiner besonderen Bedeutung in verfassungs-, wirtschafts- und sozialtopographischer Hinsicht im Jahre 1998 unter Nr. 162 in das Buch der Bodendenkmale der Hansestadt Lübeck eingetragen worden. Die Denkmaleigenschaft ist grundbuchlich	Die Hinweise sind sowohl in die Begründung aufgenommen als auch als Hinweis den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigelegt worden. Außerdem wird der geschützte Bereich durch eine Randsignatur in der Planzeichnung dargestellt.	Berücksichtigt

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>abgesichert. Jegliche Veränderung und Vernichtung eines eingetragenen Kulturdenkmals bedarf gem. § 7 (1) DSchG S-H (Fassung vom 12. Januar 2012) der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde, in diesem Fall des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie. Werden durch Eingriffe in die Substanz des Bodendenkmals (z. B. durch Gründungsmaßnahmen, Unterkellerungen, die Anlage von Medienkanälen o. ä.) „archäologische Untersuchungen, Bergungen, Dokumentationen und Veröffentlichungen notwendig, ist der Träger des Vorhabens im Rahmen des Zumutbaren zur Deckung der Gesamtkosten verpflichtet“ (§ 8 (1) DSchG S-H). Die Höhe dieser Kosten ist einvernehmlich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.</p>		
Nr. 12	Bauordnung Hansestadt Lübeck mit Schreiben vom 27.09.2013		
12.1	<p><u>Redaktionelle Änderung</u> Auf Seite 8 (RN 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche) ist im ersten Absatz "...aber überschritten." in "unterschritten" zu ändern.</p>	Die Korrektur ist in die Begründung übernommen worden.	Berücksichtigung
Nr. 13	Verkehrsbehörde Hansestadt Lübeck mit Schreiben vom 24.10.2013		
13.1	<p><u>Haltebereich für an- und abfahrende Hotelgäste</u> Es stehen keine Verkehrsflächen in der Straße Schüsselbuden und/oder Markttwiete (Fußgängerzone) für die an- und abfahrenden Hotelgäste zur Verfügung. Ein Halten auf den Fahrbahnen beider Straßen für diesen Zweck ist nicht realisierbar. Die Straßenverkehrsbehörde sieht die Verkehrssituation im dortigen Bereich kritisch, da das Radfahren entgegengesetzt der Einbahnstraße zugelassen ist und hier mit verstärktem Verkehrsaufkommen</p>	Für das Plangebiet des Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) besteht aktuell bereits Planungsrecht nach § 30 in Verbindung mit § 34 BauGB, Art der Nutzung ist Kerngebiet, so dass die Realisierung eines Hotelneubaus auch ohne die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bereits planungsrechtlich zulässig wäre. Das Grundstück ist durch die Straße Schüsselbuden mit einer Breite von 12,0 m voll erschlossen. Die Verkehrsführung ist an die Erfordernisse	Keine Berücksichtigung

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>durch Hotelgäste und Lieferanten zu rechnen ist, was zwangsläufig zu gefährlichen Situationen führen würde. Darüber hinaus wird diese Straße vom ÖPNV und Taxen/Mietwagen und dem Individualverkehr befahren.</p>	<p>der geplanten Bebauung anzupassen. Im Rahmen der verkehrlichen Anpassung sind im Bereich der Straße Schlüsselbuden gegenüber dem geplanten Hotelstandort in Höhe Posthof zwei Taxenplätze einzurichten. Ferner ist eine Ladezone zwischen Fischstraße und Mengstraße für kurzzeitiges Parken vorzusehen, die von ankommenden und abfahrenden Hotelgästen genutzt werden kann. Der Verzicht auf die Bebauung eines erschlossenen Baugrundstückes innerhalb der Lübecker Altstadtinsel stellt keine angemessene Konsequenz aus den Bedenken der Verkehrsbehörde dar.</p> <p>In der Innenstadt der Hansestadt Lübeck sind mehrere Hotels vorhanden, die keine eigene Vorfahrt aufweisen, wodurch keine Gefährdungen für andere Verkehrsteilnehmer hervorgerufen werden.</p>	
13.2	<p><u>Parkraum</u> Aufgrund der ohnehin schon geringen Flächen für den ruhenden Verkehr in diesem Quartier (massiver Wegfall von Bewohnerparkflächen aufgrund der Großgrabung und Bauvorhaben in der Fischstraße) können keine zusätzlichen Bewohnerparkplätze zum Parken für die Hotelgäste zur Verfügung gestellt werden. Bei einer Bebauung der Parkplatzfläche würden Schwerbehindertenparkplätze ohne unmittelbaren Ersatz entfallen.</p>	<p>Es ist nicht vorgesehen, dass die Gäste des geplanten Hotelneubaus Bewohnerparkplätze nutzen, dies wäre auch nicht zulässig. Es ist vorgesehen, dass die Gäste entweder die Großparkplätze an der MUK oder an der Trave bzw. die nahegelegenen Parkhäuser nutzen. Der provisorische Parkplatz auf dem ehemaligen Stadthausgrundstück war nur eine Zwischenlösung, eine dauerhafte Nutzung zum Parken war nie vorgesehen und widerspricht auch den Erhaltungszielen als Welterbe. Insofern fallen keine regulären Parkplätze weg. Durch die Baumaßnahme Gründungsquartier wird der Bedarf an Bewohnerparkplätzen nicht erhöht, da vorgesehen ist eine Tiefgarage zu errichten.</p>	Keine Berücksichtigung
13.3	<p><u>Lieferverkehr</u> Die für den Lieferverkehr des Hotels notwendige Verkehrsfläche ist nicht vorhanden; die Belieferung über die Stirnseite des Gebäudes (Marktseite) des am Markt be-</p>	<p>Es ist vorgesehen das Be- und Entladen des Hotels über eine private Fläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zwischen dem Marienwerkhaus und dem ehemaligen Stadthausgrundstück gekoppelt mit dem Be- und Entladen für</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>findlichen Warenhauskomplexes P&C erfolgt bereits im Rahmen der zulässigen Lieferverkehrszeiten und lässt keine weiteren Lieferverkehre zu. Die Straße Weiter Krambuden darf lediglich mit Fahrzeugen bis max. 7,5 t Gesamtgewicht befahren werden. Die Belieferung des Hotels könnte daher über den Markt nur innerhalb der festgelegten Lieferverkehrszeiten der Fußgängerzone erfolgen. Eine Anlieferung in der Straße Schüsselbuden ist, wie bereits auch jetzt für das Kaufhaus, nicht möglich. Im Rahmen der Sondernutzung betreiben mehrere Betriebe (u.a. Cafe Maret, Jim Coffee Longe, Ratskeller) Außengastronomie, die in erheblichem Umfang eingeschränkt bzw. unmöglich werden würde.</p> <p>Die von der LTM geplanten Veranstaltungen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für den regelmäßigen Wochenmarkt und den Weihnachtsmarkt, für den zusätzliche Toilettenanlagen untergebracht werden müssen(Weiter Krambuden). Auf den Hansetag 2014 und die unter Umständen fehlende Fläche auf dem Markt wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.</p>	<p>das Marienwerkhaus abzuwickeln, es handelt sich hierbei um den Bereich mit der Twiete, die keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche ist. Es müssen also keine Fahrzeuge auf öffentlich gewidmeten Straßenflächen stehen.</p>	
13.4	<p><u>Zufahrt Markt</u> Die Zufahrt über die Markttwiete muss in jedem Fall für Einsatzfahrzeuge der Polizei und Feuerwehr sowie für größere Fahrzeuge, die für den Aufbau von Bühnen etc. bei Großveranstaltungen notwendig sind, möglich sein.</p>	<p>Die Zufahrt über die Markttwiete wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt, da eine Breite zwischen dem geplanten Neubau und dem P&C-Gebäude von min. 9,0m verbleibt.</p>	Kenntnisnahme
13.5	<p><u>Zugang Markt</u> Sollte die jetzige Durchfahrtsbreite in der Markttwiete durch die geplante Bebauung geringer werden, ist zum Schutz der Fußgänger auf dieser dann außerhalb der Fußgängerzone befindlichen allgemeinen Verkehrsfläche ein den Vorgaben der StVO entsprechender Fußweg anzulegen.</p>	<p>Die Markttwiete wird künftig eine Breite von mindestens 9,0 m aufweisen. Die als Fußgängerzone ausgewiesene Breite beträgt aktuell 8,75 m, die verfügbare Breite wird also nicht verringert. Außerdem sind vor dem Hotel Arkaden festgesetzt, wodurch zusätzlich Platz für Fußgänger geschaffen wird.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
13.6	<u>Hydraulischer Poller</u> Sofern eine Bebauung mit einem Hotel erfolgt, wird es aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht unerlässlich sein, das Befahren des Marktes außerhalb der Lieferverkehrszeiten dieser Fußgängerzone in Form eines hydraulischen Pollers (wie in der Schmiedestraße) zu unterbinden. Ansonsten ist damit zu rechnen, dass Hotelgäste sowie Hotellieferanten den Markt zum Be- und Entladen und zum Wenden benutzen werden, was eine Gefährdung der dortigen Fußgänger zur Folge hätte. Die Kosten für die Beschaffung und den Einbau eines solchen hydraulischen Pollers sollten daher zu Lasten des Investors gehen.	Das Vorsehen eines Pollers ist nicht bebauungsplanrelevant, da hierzu keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden müssten. Eine Nutzung der Markttwiete durch hotelbedingten Fahrverkehr ist nicht vorgesehen. (siehe 3.1) Daher ist eine Sicherung durch einen Poller nicht erforderlich.	keine Berücksichtigung
13.7	<u>Lärmbelastung</u> Darüber hinaus ist der Investor bzw. der zukünftige Hotelbetreiber darauf hinzuweisen, dass die Lieferverkehrszeiten für die Markttwiete und den Markt wie folgt aussehen: 05.00 – 10.30 Uhr und 19.00 – 22.00 Uhr. Aufgrund dessen kann es zu größerem Lärm bereits ab 05.00 Uhr morgens kommen; insbesondere wenn Großveranstaltungen auf dem Markt aufgebaut werden. Zudem dürfen einige Großveranstaltungen, wie z. B. das Altstadtfest, am Freitag- und Samstagabend auch bis 24.00 Uhr durchgeführt werden, womit ebenfalls eine nicht unerhebliche Lärmbelastung verbunden ist.	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches die genannten Belastungen betrachtet. Als Ergebnis wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen anhand von Lärmpegelbereichen festgesetzt. Die Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 6.1.4 „Sonstige Umweltauswirkungen“ beschrieben.	Berücksichtigung
Nr. 14	3.370 Feuerwehr mit Schreiben vom 01.10.2013		
14.1	<u>Löschwasserversorgung</u> Für das geplante Bebauungsplangebiet ist die erforderliche Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zu ermitteln. Hierfür sind vom Bereich	Nach dem Regelwerk DVGW Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h auszugehen. Der Löschwasserbedarf ist in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben.	Berücksichtigung

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	<p>Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach BauN-VO, die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) anzugeben. Der auf Grundlage der Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundsatz für das Bebauungsplangebiet festgelegt. Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf haben, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.</p>		
Nr. 15	3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 25.10.2013		
15.1	<p><u>Lärmpegelbereich</u> Der Planzeichnung (Teil A) ist zu entnehmen, dass für den hinteren Bereich des geplanten Hotels der Lärmpegelbereich III gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung der ALN Akustik Labor Nord GmbH (Nr. ALK1129.11172013 V/G/F) festgelegt wurde. Der gesundheitliche Umweltschutz/Immissionsschutz empfiehlt aus Gründen der Vorsorge, den straßenabgewandten Abschnitt mit dem Lärmpegelbereich III auf den Lärmpegelbereich IV zu erhöhen. In Bezug auf die Freizeitgeräusche auf dem Rathausmarkt wird auf Seite 23 der schalltechnischen Untersuchung angeführt, dass für die geplante Hotelnutzung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind, wenn die entsprechenden ordnungsrechtlichen Auflagen befolgt werden und dass weitere Regelungen zum Schallschutz vor Veranstaltungslärm ordnungsrechtlichen Auflagen überlassen bleiben. Es werden zwar die entsprechenden Auflagen zum Lärmschutz erteilt, aber erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass je nach Veranstaltungsart und -dauer (z.B. Konzerte), Überschreitungen der Immissionsrichtwerte möglich sind.</p>	<p>Die Anregung den Lärmpegelbereich III auf den Lärmpegelbereich IV zu erhöhen wird gefolgt. Die Anregung ist hinreichend begründet.</p>	Berücksichtigung

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Prüfung	Behandlung
	Des Weiteren wurde die „Lärmbelastung“, die von den Kirchenglocken der unmittelbar angrenzenden Marienkirche ausgeht, nicht mit in die Betrachtung der Gesamtlärm-Situation einbezogen.		
Nr. 16	Entsorgungsbetriebe Lübeck mit Schreiben vom 07.10.2013		
16.1	<u>Entsorgung</u> Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung muss im Trennsystem erfolgen. Dazu ist es erforderlich neue Hausanschlüsse an die bestehenden öffentlichen Entwässerungsanlagen herzustellen. Die auf dem Grundstück vorhandenen öffentlichen Mischwasserleitungen können nach Beseitigung der öffentlichen WC-Anlagen außer Betrieb genommen werden. An die vorhandene Mischwasserleitung auf der westlichen Seite ist die Parkplatzentwässerung angeschlossen, die mit der Neubebauung ebenfalls entfallen kann.	Die Angaben zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung wurden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.	Berücksichtigung
16.2	<u>Toilettenhäuschen</u> Bevor die Bebauung realisiert werden kann, sind die bestehenden Toilettenhäuschen zu entfernen. Aufgrund der zentralen Lage und der vielen öffentlichen Veranstaltungen auf dem Rathausmarkt ist von einem erhöhten Bedarf einer öffentlichen WC-Anlage auszugehen, die sich auch in den Benutzerzahlen der vorhandenen Anlage widerspiegelt. Daher ist es aus Sicht der Entsorgungsbetriebe erforderlich, vor dem Entfernen der vorhandenen Anlage, einen Ersatzstandort festzulegen und die Anlagen dort auch baulich umzusetzen. Für die Verlagerung bzw. Neubau der Toilette an einem Ersatzstandort entstehen der Hansestadt Lübeck Kosten, die als mittelbare Kosten in der Begründung zum Bebauungsplan genannt werden sollten.	Die Verlagerung der Toiletten bedarf keiner Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes und wird daher unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geklärt. Momentan gibt es mehrere Varianten zur Unterbringung der Toiletten, die noch geprüft werden. Die Baureifmachung des Grundstücks bzw. eine Bebauung kann erst erfolgen, wenn die Toiletten verlagert wurden. Die Kosten sind im Rahmen des Grundstücksverkaufs zu finanzieren.	Kenntnisnahme