



Lübeck, 16.04.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 01.07.00 – Rathaushof/ Schlüsselbuden (ehemaliges Stadthausgrundstück) - Satzungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.05.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.05.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.05.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.05.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 01.07.00 – Rathaushof/ Schlüsselbuden (ehemaliges Stadthausgrundstück) – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit den, in dem beiliegenden Prüf- und Abwägungsbericht (Anlage 1) dargelegten Ergebnissen geprüft.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird in der beigefügten Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 BauGB wird der Bebauungsplan 01.07.00 – Rathaushof/ Schlüsselbuden (ehemaliges Stadthausgrundstück)– in der vorliegenden Fassung (Anlagen 2-4) als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

4. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten und im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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
5.651 Gebäudemanagement
5.660 Stadtgrün und Verkehr
5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegenden Auswertungsbericht)

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

Nein
Ja (Anlage ...)
(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt.8 der Begründung)

Begründung:

Siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht)
- 2 Bebauungsplan, Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan, Entwurf zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück)
Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.2 und der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2
BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 16.04.2015

Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 J.G. Niederegger GmbH & Co KG, mit Schreiben vom 25.03.2014		
<p>1.1 <u>Entwidmung</u></p> <p>Die Entwidmung der derzeit öffentlich genutzten Flurstücke 2/45 und 2/44 führt zu einer Beeinträchtigung des Café Maret (Markt 17) und verengt unnötigerweise die Zufahrt der Marktbesucher zum Markt. Es wird angeregt, die Flurstücke 2/45 und 2/44 weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung zu halten.</p>	<p>Die genannten Flurstücke wurden dem Baugrundstück zugeschlagen, um die historische Bauflucht entsprechend der Bebauung vor der Kriegszerstörung durch den zweiten Weltkrieg wiederherstellen zu können. Das Flurstück 2/45 befindet sich an der Straße Schlüsselbuden und steht nicht im Zusammenhang mit dem Zugang zum Markt. Die Anregung bezieht sich somit auf das Flurstück 2/44, das zwischen dem vorhandenen Parkplatz und dem Kaufhaus Peek & Cloppenburg liegt. Um dem Fußgänger hier weiterhin zu ermöglichen, die gewohnte Fläche neben dem Durchgang für die Fahrzeuge der Marktbesucher zu nutzen, wurde auf einem Großteil des Flurstückes ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Das entsprechende Gehrecht wird als Arkade ausgebildet d.h. es erfolgt eine Überbauung ab dem ersten Obergeschoss und ist somit ausschließlich dem Fußgänger vorbehalten. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass das Gehrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden muss. Ein Großteil des Flurstückes 2/44 steht somit weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>1.2 <u>Toilettenanlage</u></p> <p>Es wird angeregt die Toilettenanlage am Standort zu erhalten.</p>	<p>Die öffentlichen Toiletten werden in der gewohnten Anzahl im</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>Der Wegfall der jetzt gut platzierten öffentlichen Toiletten würde wieder zu einer starken Belästigung durch ungerechtfertigte Besucher unserer Toilettenanlagen führen.</p>	<p>geplanten Hotel zur Verfügung gestellt. Eine entsprechende Regelung ist im Rahmen des Kaufvertrages mit dem Hotelbetreiber Motel One getroffen worden. Es werden in der Zeit von 10.00 Uhr bis mindestens 24.00 vier Damen und zwei Herrentoiletten der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Mit den Entsorgungsbetrieben wurde bereits eine aufschiebend bedingte Nutzungsvereinbarung getroffen. Die Toiletten sind in das Gebäude integriert worden, um sowohl die Sauberkeit als auch die soziale Kontrolle der öffentlichen Toiletten zu gewährleisten. Damit bleiben die Toiletten am Standort erhalten und erfahren zusätzlich eine Verbesserung hinsichtlich der Benutzerfreundlichkeit.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>1.3 <u>Gebäudehöhe</u></p> <p>Die vorgesehene Gebäudehöhe ist unverhältnismäßig und verdeckt für Touristen den freien Blick auf die Marienkirche.</p>	<p>Die Gebäudehöhe richtet sich nach der umgebenden Bebauung und der historischen Höhenentwicklung. So liegen die Trauf- und Firsthöhe unter den entsprechenden Höhen der direkt angrenzenden Bebauung des Marienwerkhause und des Kaufhauses. Außerdem wurde bei der maximal zulässigen Höhe die den Marktplatz umgebende Bebauung betrachtet. Bereits vor der Kriegszerstörung zeichnete sich die damals vorhandene städtebauliche Struktur durch eine dichte Bebauung mit relativ hohen Baukörpern aus. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind im Sinne der Stadtreparatur erwünscht und fügen sich angemessen in die Umgebung ein.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>Nr. 2 Telekom Deutschland GmbH mit Schreiben vom 12.10.2013</p>		
<p>2.1 <u>Kabelkanalanlagen</u></p> <p>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 er-</p>	<p>Der vorliegende Lageplan, gibt den Trassenverlauf nur annähernd wieder, daher wurde eine Suchgrabenschachtung durchgeführt und die exakte Lage des Kabelkanals ermittelt. Im Ergebnis zeigt sich, dass ein Teil der Telekommunikations-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>heblichen technischen Problemen möglich. Der Bestand ist im anliegenden Lageplan ausgewiesen.</p>	<p>anlage innerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Um die Lage des Kabelkanals zu berücksichtigen, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, die bedingt, 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. Der Siegerentwurf aus dem Realisierungswettbewerb vom Januar 2015 sieht in dem entsprechenden Bereich die Ausbildung von Arkaden vor.</p> <p>Zur Sicherung der Telekommunikationsanlage wurde im Grundstückkaufvertrag die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vereinbart.</p>	
<p>Nr. 3 Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst mit Schreiben vom 14.10.2013</p>		
<p>3.1 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelbelastung</u></p> <p>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.</p> <p>Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können. Bauträger sind darauf hinzuweisen.</p>	<p>Der Textteil des Bebauungsplans wird um einen Hinweis zur potenziellen Kampfmittelbelastung und zum Untersuchungserfordernis ergänzt.</p> <p>Bauherr, Architekt sowie die Baugenehmigungsbehörde sind bezüglich des Untersuchungserfordernisses durch den Kampfmittelräumdienst informiert worden.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Nr. 4 Kabel Deutschland Vertreib und Service GmbH mit Schreiben vom 02.10.2013</p>		
<p>4.1 <u>Telekommunikationsanlagen</u></p> <p>Es werden keine Einwände geltend gemacht, aber daraufhin gewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden.</p>	<p>Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen werden durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und eine entsprechende Bedingung im Kaufvertrag berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 5 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost mit Schreiben vom 07.10.2013		
<p>5.1 <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Gegen das genannte Vorhaben bestehen nach erster Einschätzung keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Es wird um eine weitere Beteiligung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gebeten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und das LLUR an weiteren Verfahrensschritten beteiligt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Nr. 6 E.ON Netz GmbH mit Schreiben vom 09.10.2013 und 07.04.2014		
<p>6.1 <u>Allgemein</u></p> <p>Die Planung berührt keine von der E.ON Netz wahrzunehmenden Belange.</p>	<p>Keine Anpassung erforderlich</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Nr. 7 Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck mit Schreiben vom 20.10.2013		
<p>7.1 <u>Allgemein</u></p> <p>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.</p>	<p>Keine Anpassungen erforderlich</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Nr. 8 Stadtverkehr Lübeck mit Schreiben vom 08.10.2013		
<p>8.1 <u>Allgemein</u></p> <p>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.</p>	<p>Keine Anpassungen erforderlich</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>8.2 <u>Stellplätze</u></p> <p>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 ange-regt (Kurzzeit) Parkplätze am Schüsselbuden zwischen Beckergrube und Mengstraße für Hotelgäste vorzusehen.</p>	<p>Der Anregung Kurzzeit-Parkplätze an der Straße Schüsselbuden zwischen Mengstraße und Beckergrube vorzusehen wird gefolgt. Da der vorgeschlagene Standort der Kurzzeit-Parkplätze aber außerhalb des Plangebietes liegt, resultieren hieraus keine Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Kurzzeit-Parkplätze sollen im Rahmen der Realisierung der Hochbau-maßnahmen ausgewiesen werden.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Nr. 9 Stadtwerke Lübeck Netz GmbH mit Schreiben vom 22.10.2013</p>		
<p>9.1 <u>Allgemein</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan.</p> <p>Hinsichtlich der Nutzung der Netze für Elektrizität-, Wasser sowie Wärmeversorgung wird im Rahmen der Detailplanung ein Konzept erstellt.</p>	<p>Keine Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>9.2 <u>Netztransformationsstation (Trafo)</u></p> <p>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 Prü-fung weitergeleitet. Da auch eine Energieversorgung des ge-planten Gebäudes erfolgen muss, ist eine Koppelung mit dem vorhandenen Trafo denkbar.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
Nr. 10 Untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck mit Schreiben vom 30.09.2013		
<p>10.1 <u>Versickerung</u></p> <p>Eine Versickerung von Regenwasser ist in der Altstadt nicht möglich.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Nr. 11 Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 22.10.2013		
<p>11.1 <u>Altlastenverdacht</u></p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>11.2 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelbelastung</u></p> <p>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.</p>	<p>Der Hinweis zur potenziellen Kampfmittelbelastung und zum Untersuchungserfordernis ist in den Textteil des Bebauungsplans eingeflossen.</p> <p>Bauherr, Architekt sowie die Baugenehmigungsbehörde sind entsprechend informiert worden. (siehe Pkt. 3)</p>	<p>berücksichtigen</p>
Nr. 12 Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege mit Schreiben vom 15.10.2013		
<p>12.1 <u>Grabungsschutzgebiet/ Bodendenkmal</u></p> <p>Das Plangebiet betrifft ein Grundstück in der historischen Altstadt von Lübeck, das im Jahr 1992 per Landesverordnung zum Grabungsschutzgebiet erklärt wurde (GVOBl. Schl.-H. 1992, S. 320). Gemäß §§ 2 und 3 dieser Landesverordnung</p>	<p>Die Hinweise sind sowohl in die Begründung aufgenommen als auch als Hinweis den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beigefügt worden. Außerdem wird der geschützte Bereich durch eine Randsignatur in der Planzeichnung darge-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>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 abgesichert.</p> <p>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.</p> <p>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>	<p>stellt.</p>	
<p>Nr. 13 Verkehrsbehörde Hansestadt Lübeck mit Schreiben vom 24.10.2013 und 16.04.2014</p>		
<p>13.1 <u>Haltebereich für an- und abfahrende Hotelgäste</u></p> <p>Es stehen keine Verkehrsflächen in der Straße Schüsselbuden und/oder Markttwiete (Fußgängerzone) für an- und abfahrende 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 durch Hotelgäste und Lieferanten zu rech-</p>	<p>Für das Plangebiet des Bebauungsplan 01.07.00 Rathaus Hof / 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</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>nen ist, was zwangsläufig zu gefährlichen Situationen führen würde. Darüber hinaus wird diese Straße vom ÖPNV und Taxen/Mietwagen und dem Individualverkehr befahren.</p> <p>Die Schaffung von zwei Taxenplätzen wird kritisch gesehen, da an dieser Stelle bereits die Bedarfshaltestelle für Reisebusse platziert ist. Die geplante Kurzparkzone mit Zeichen 286 und Zusatzbeschilderung (Ladezone) kann auch von Hotelgästen genutzt werden, sie kann jedoch nicht für diese freigehalten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in diesem Bereich der Straße Schüsselbuden bereits zwei Schwerbehindertenparkplätze befinden, die die Länge der Ladezone einschränken.</p>	<p>die Erfordernisse der geplanten Bebauung anzupassen. Im Rahmen der verkehrlichen Anpassung sind im Bereich der Straße Schüsselbuden gegenüber dem geplanten Hotelstandort in Höhe Posthof zwei Taxenplätze einzurichten. Ferner ist eine Ladezone zwischen Fischstraße und Mengstraße für kurzzeitiges Parken vorzusehen, die u.a. auch 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> <p>Breite und Ausbildung der Straße Schüsselbuden, einer der Haupterschließungsachsen der Lübecker Altstadtinsel, sind ausreichend, um entsprechende Taxenplätze und die erforderliche Haltezone unterzubringen. Die Anordnung von Verkehrszeichen und die detaillierte Nutzungsaufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche aus Straßenverkehrsbehördlicher Sicht ist nicht Aufgabe der Bebauungsplanung und wird auch nicht von dem im Baugesetzbuch geregelten Festsetzungskatalog erfasst.</p>	
<p>13.2 <u>Parkraum</u></p> <p>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>Die Nutzung von Bewohnerparkplätzen ist nur mit entsprechendem Anwohnerparkausweis zulässig, daher wäre eine Nutzung durch die Gäste des geplanten Hotelneubaus unzulässig. Das Hotel bedingt bauordnungsrechtlich einen Stellplatzbedarf von 20 Stellplätzen, die über eine Baulast im Parkhaus an der Falkenstraße abgedeckt werden. Daneben stehen den Gästen auch die Großparkplätze an der MUK, am Klughafen und die weiteren nahegelegenen Parkhäuser zur</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
	<p>Verfügung.</p> <p>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.</p>	
<p>13.3 <u>Lieferverkehr</u></p> <p>Die für den Lieferverkehr des Hotels notwendige Verkehrsfläche ist nicht vorhanden; die Belieferung über die Stirnseite des Gebäudes (Marktseite) des am Markt befindlichen 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 Schlüsselbuden 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>Die Führung des Lieferverkehrs über die Fläche zwischen Marienwerkhaus und Neubau wird kritisch gesehen, da die Breite aus unserer Einschätzung nicht ausreicht um mit einem Liefer-</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 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> <p>Der Lieferverkehr kann aus den in der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde ausreichend geschilderten Gründen nur über die Twiete oder vorausgesetzt die Tragfähigkeit in diesem Bereich ist gegeben über den Marienkirchhof und den ersten Teilbereich der Verkehrsfläche Weiter Krambuden erfolgen. Der Lieferverkehr kann über die Twiete erfolgen, auch wenn hier ein gewisses Maß an Vorsicht und Achtsamkeit gefragt ist. Der besondere Standort für ein Hotel direkt im Herzen der Lübecker Innenstadt erfordert vom Betreiber ein gewisses Maß an Flexibilität u.a. auch eine aus verkehrsbehördlicher Sicht nicht ideale Lieferzone, die ein rückwärts gerichtetes Ein- oder Ausfahren erfordert. Dies trifft auch für die Lieferzone bei P & C zu und hat hier bisher nicht zu größeren Behinderungen geführt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

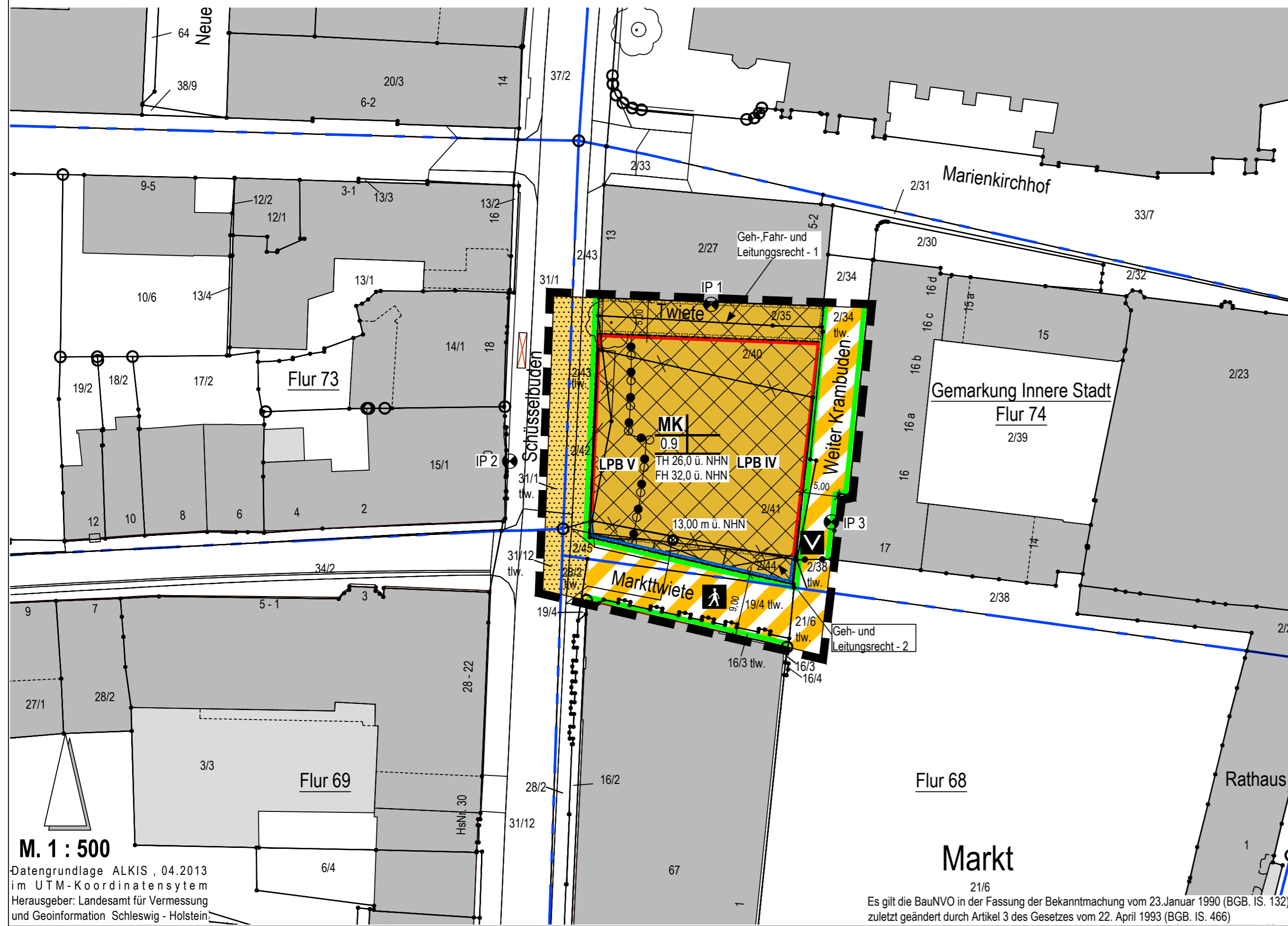
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>fahrzeug zu wenden. Dies bedeutet dann aber ein Rückwärts-Einfahren in die Straße Schüsselbuden, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Marienwerkhaus unmittelbar am Gehweg steht und nur ein mangelndes Sichtdreieck vorhanden ist. Zudem ist in der Straße ein Zweirichtungsradfahren zugelassen, was zusätzliche Erschwernisse beim Zurücksetzen in die Straße mit sich bringt, die auch durch ein hohes Aufkommen an öffentlichem Personennahverkehr geprägt ist.</p>		
<p>13.4 <u>Zufahrt Markt</u></p> <p>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>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13.5 <u>Zugang Markt</u></p> <p>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>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>13.6 <u>Hydraulischer Poller</u></p> <p>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</p>	<p>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. Daher erscheint die Sicherung des Marktes durch einen Poller nicht erforderlich. Der zwischenzeitlich durchgeführte Realisierungswettbewerb hat u.a. zum Ergebnis, dass der Eingangsbereich in der Gebäudeecke Schüsselbuden/ Markttwiete liegt, so dass ein Befahren der Markttwiete durch Hotelgäste aus funktionalen</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>hydraulischen Pollers sollten daher zu Lasten des Investors gehen.</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde hält einen Poller (klappbar oder hydraulisch) weiterhin für erforderlich und empfiehlt, die Kosten für den Poller dem jeweiligen Investor aufzuerlegen, da durch die Generierung von zusätzlichem An- und Abreiseverkehr ein Befahren mit Taxen und Individualverkehr wahrscheinlich ist. Das Befahren des Marktes ist jedoch außerhalb der Lieferzeiten nicht gewollt, da es sich hier um einen Teil der Fußgängerzone handelt. Zudem wird der Markt intensiv von Gastronomie genutzt. Die Polizeidirektion Lübeck, die im weiteren Verfahren vor der Anordnung von Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen anzuhören ist, sieht ebenfalls die Notwendigkeit einen Poller aufzustellen.</p>	<p>Gründen nicht wahrscheinlich ist.</p> <p>Sollte sich anders als erwartet aus der Hotelnutzung die Erforderlichkeit eines Pollers ergeben, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesem nicht entgegen.</p>	
<p>13.7 <u>Lärmbelastung</u></p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Die Maßnahmen sind in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt 6.1.4 „Sonstige Umweltauswirkungen“ beschrieben.</p>	berücksichtigen
<p>Nr. 14 3.370 Feuerwehr mit Schreiben vom 01.10.2013</p>		
<p>14.1 <u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Für das geplante Bebauungsplangebiet ist die erforderliche Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brand-</p>	<p>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 Be-</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/Behandlung
<p>schutzdienststelle auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zu ermitteln. Hierfür sind vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) anzugeben. Der auf Grundlage der Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz 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>	<p>bauungsplan beschrieben.</p>	

01.07.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90) Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,9 Grundflächenzahl
TH Traufhöhe 26,0m über Bezugspunkt
FH Firsthöhe 32,0m über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- Baulinie (red line)
Baugrenze (blue line)

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (yellow hatched)
Straßenbegrenzungslinie (green line)
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (orange hatched)
Verkehrsberuhigter Bereich (black square with white X)
Fußgängerbereich (black square with white A)

Stadterhaltung und Denkmalschutz (§9 Abs. 6, §17 Abs.1 BauGB)

- Erhaltungssatzung, Bodendenkmalschutz, Grabungsschutzgebiet und UNESCO Welterbe (white box with black border)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und (oder) Leitungsrechten zu belastende Flächen (G-F-L) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (dashed line)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) (dotted line)
Höhenbezugspunkt (circle with cross)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (dashed line with dots)
Abgrenzung der Bereiche mit Lärmerschützmaßnahmen (cross-hatched)
Arkade (cross-hatched)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenzen (vorhanden) (dashed line)
künftig entfallende Flurstücksgrenze (dotted line)
Flurgrenzen (dotted line)
Flurstücksnummern (number)
vorhandene Bebauung (grey fill)
Normalhöhennull (NHN) (crosshair)
Angaben in Meter (number)
Lärmpegelbereiche (LPB) Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (LPB IV (66-70 dB(A)), LPB V (71-75 dB(A)))
Immissionspunkt (IP 1) (circle with cross)

Anlage 2

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 18.03.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 02.04.2013 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 20.06.2013 bis einschließlich 05.07.2013 durchgeführt worden.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 (2) Nr. 1 / § 13 a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Bauausschuss hat am 03.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.03.2014 bis zum 22.04.2014 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 00.00.0000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katasteramtlich Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 00.00.0000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
10. (Ausfertigung): Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 00.00.0000 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 00.00.0000 in Kraft getreten.

TEIL B - TEXT

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.
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 Erotiksortiment 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 üNNH (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 Marktwiese ist im Erdgeschoss mindestens um die im Plan eingetragene Breite der Arkaden (technisch erforderliche Breite der vorhandenen Telekommunikationsanlage) zurückzutreten.
4.2 Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstückstückflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
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 Grundstückseigentümer des im Plangebiet befindlichen Kerngebietes und der Eigentümer bzw. Nutzer des benachbarten Flurstückes 2/27, Schlüsselbuden 13 (Marienwerkhaus) und dem Leitungsträger der Stadtentwässerung (Entsorgungsbetriebe Lübeck EBL) 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.
Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel, Raumarten, Büroräume und ähnliches.
Footnote: 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 schalldämmte 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 LEK 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 der Planzeichnung eingetragenen Immissionsorte IP1 bis IP3 gelten um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente.

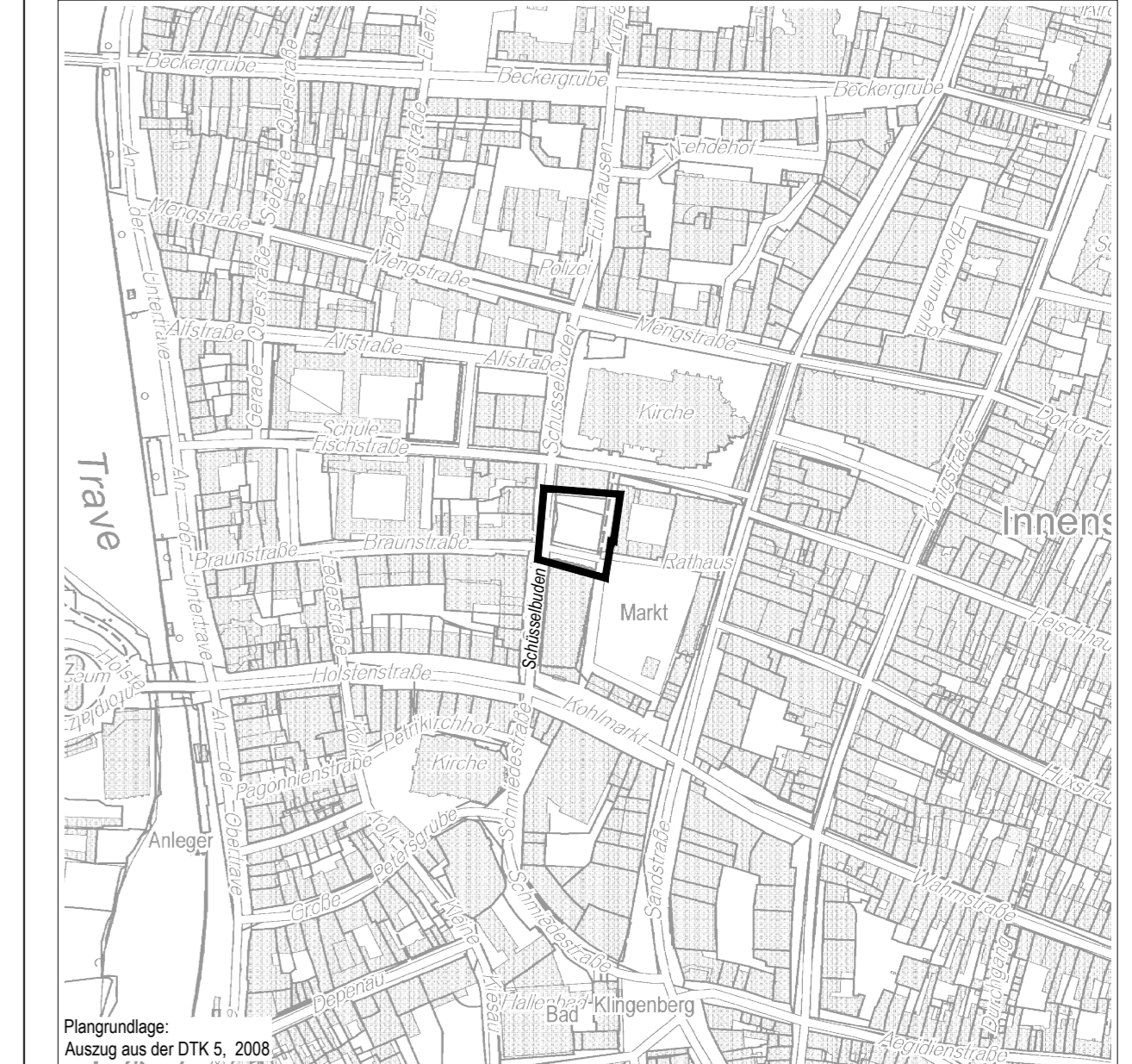
Table with 2 columns: Immissionsorte, Zusatzkontingent
IP 1 1. OG: 1
IP 1 2. OG: 1
IP 1 3. OG: 2
IP 2 EG: 3
IP 2 1. OG: 3
IP 2 2. OG: 3
IP 2 3. OG: 4
IP 3 2. OG: 1

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 Rathaus Hof / 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 Jahre 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 grundsätzlich 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, Unterkerlungen, 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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 00.00.0000 die Satzung über den Bebauungsplan 01.07.00 - Rathaus Hof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 01.07.00 RATHAUSHOF / SCHÜSSELBUDEN (EHEM. STADTHAUSGRUNDSTÜCK)



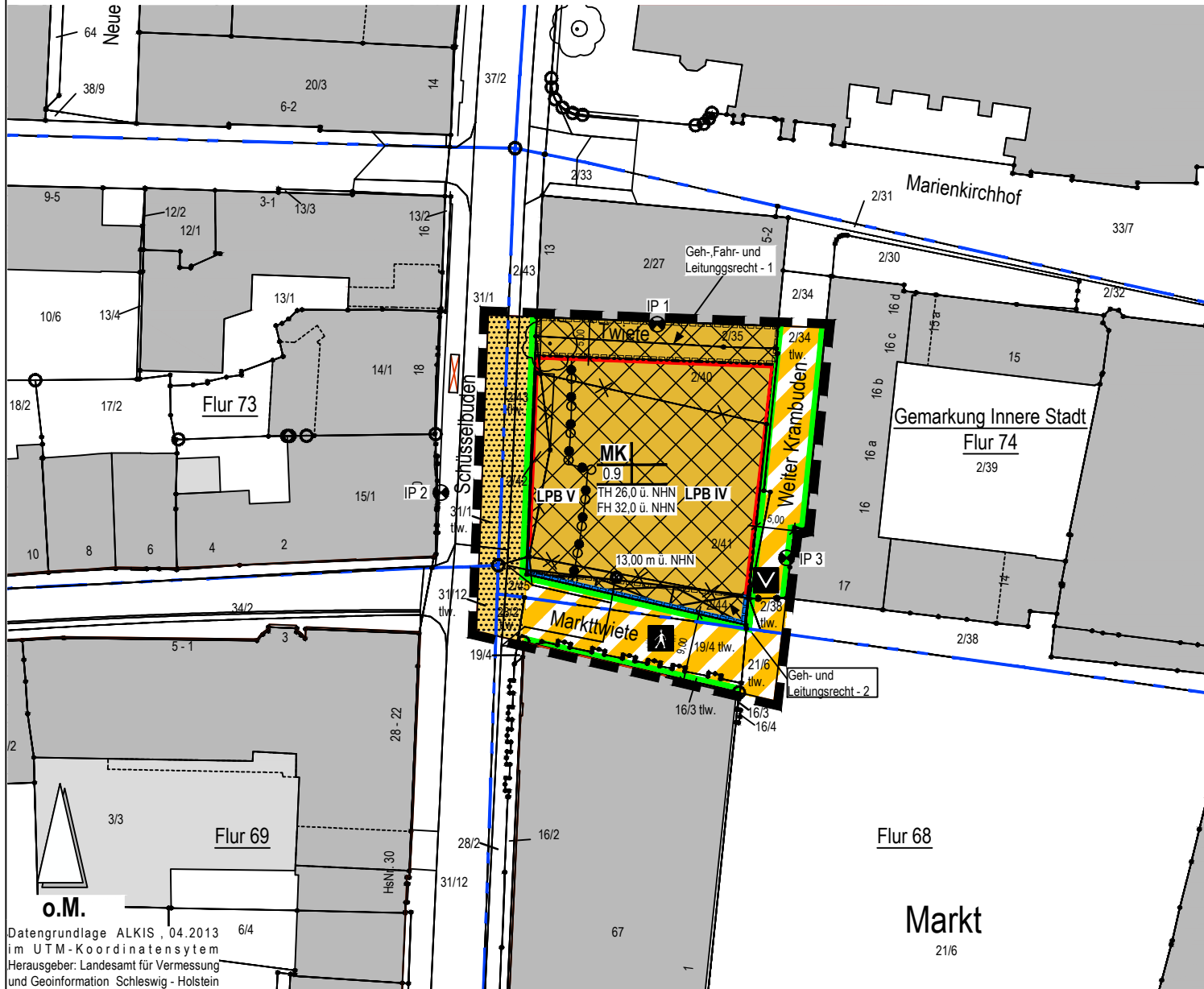
Stand des Verfahrens : SATZUNGSBESCHUSS

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung I Bauordnung

01.07.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B - TEXT



ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90)
 Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,9 Grundflächenzahl
TH Traufhöhe 26,0m über Bezugspunkt
FH Firsthöhe 32,0m über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baulinie
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerbereich

Stadterhaltung und Denkmalschutz (§9 Abs. 6, §17 Abs.1 BauGB)

Erhaltungssatzung, Bodendenkmalschutz, Grabungsschutzgebiet und UNESCO Welterbe

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und (oder) Leitungsrechten zu belastende Flächen (G-F-L) (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Höhenbezugspunkt
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 Abgrenzung der Bereiche mit Lärmschutzmaßnahmen
 Arkade

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen (vorhanden)
 künftig entfallende Flurstücksgrenze
 Flurgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Bebauung
NHN Normalhöhennull
 Angaben in Meter
LPB IV Lärmpegelbereiche (LPB) Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109
 LPB IV (66-70 dB(A))
 LPB V (71-75 dB(A))
 Immissionspunkt

o.M.
 Datengrundlage ALKIS, 04.2013 6/4
 im UTM-Koordinatensystem
 Herausgeber: Landesamt für Vermessung
 und Geoinformation Schleswig - Holstein

Bebauungsplan 01.07.00

- Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück) -

Teil B Text

Stand: 16.04.2015

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 Grundstücksflächen 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, der Eigentümer bzw. Nutzer des benachbarten Flurstückes 2/27, Schlüsselbuden 13 (Marienwerkhaus) und dem Leitungsträger der Stadtentwässerung (Entsorgungsbetriebe Lübeck EBL) 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 in seinem Geltungsbereich 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.

8.5 Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN 4109 und DIN 45691

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), und die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006) auf die in der textlichen Festsetzungen 6.1 bzw. 6.2 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

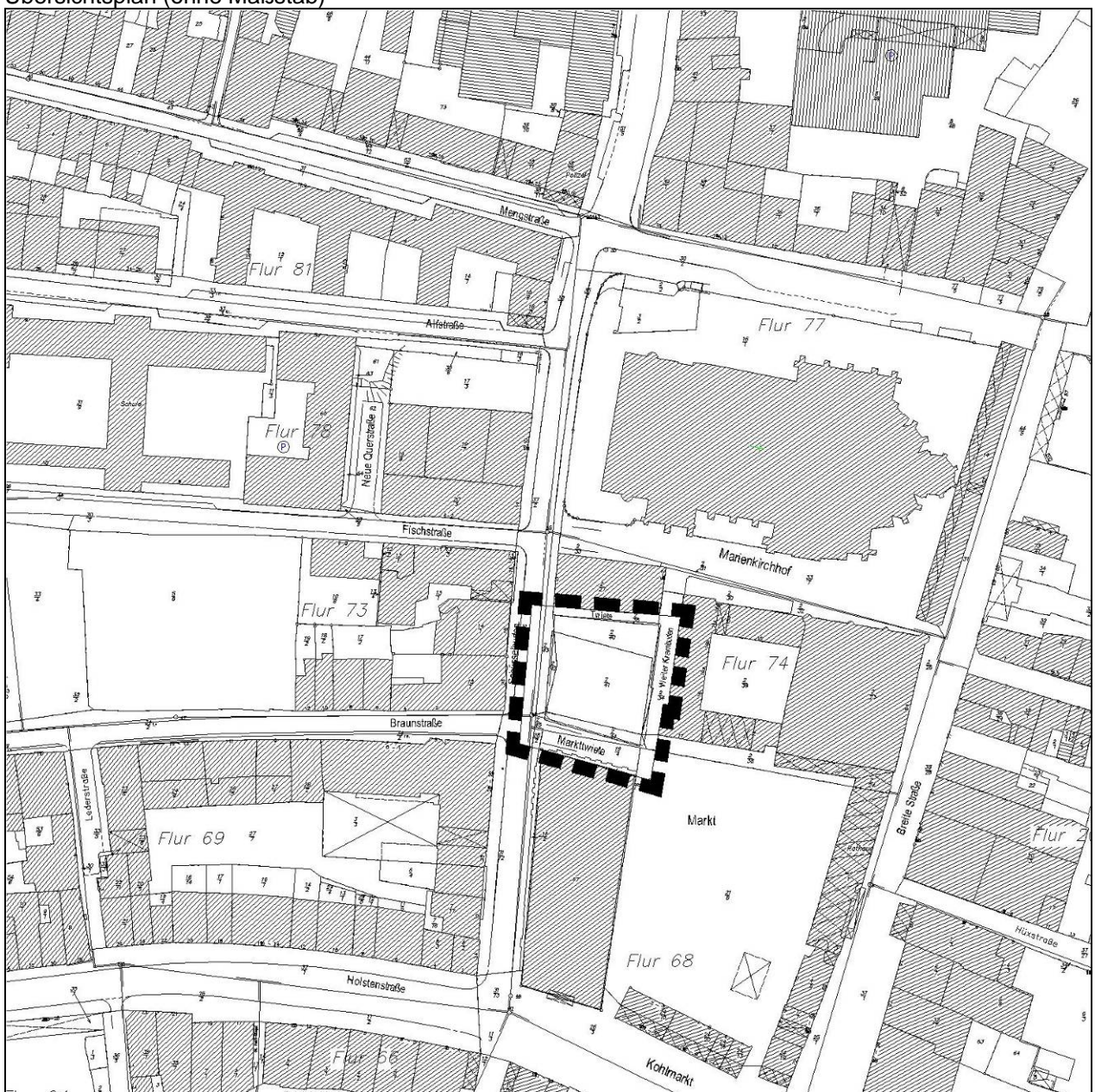
BEGRÜNDUNG

zum

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

Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand: 16.04.2015

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 68 Flurstücke 16/3 tlw., 19/4 tlw., 21/ 6 tlw. und 28/2 tlw, Flur 69 Flurstück 31/21 tlw., Flur 73 Flurstück 31/1, Flur 74 2/34 tlw., 2/35, 2/38 tlw., 2/40, 2/41, 2/42, 2/43 tlw., 2/44 und 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 wurde ein konkurrierendes Entwurfsverfahren unter Einbindung des Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirates sowie Vertretern von ICOMOS als von der UNESCO beauftragter Monitoringgruppe durchgeführt.

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 Schüsselbuden 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 Schüsselbuden 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 überschwemmungsgefährdeten 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 Schlüsselbuden ehemalige Post

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, ist 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.

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 anspruchsvollen 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 Markttwiete, 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 Rathausshofes 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 dennoch 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 Schlüsselbuden.

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

Die öffentlichen Toiletten werden im geplanten Hotel zur Verfügung gestellt. Eine entsprechende Regelung ist im Rahmen des Kaufvertrages mit dem Hotelbetreiber Motel One getroffen worden. Es werden in der Zeit von 10.00 Uhr bis mindestens 24.00 vier Damen und zwei Herrentoiletten der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Mit den Entsorgungsbetrieben wurde eine entsprechende aufschiebend bedingte Nutzungsvereinbarung getroffen.

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

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.

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

Nach Beschlussfassung durch den Bauausschuss am 03.03.2014 erfolgte die öffentliche Auslegung vom 19.03. bis zum 22.04.2014, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2014 über die öffentliche Auslegung informiert. Es wurden Anregungen und Bedenken zu den Themen Sicherstellung der Erschließung des Marktplatzes über die Marktwiese, zu den öffentlichen Toiletten, zu der Gebäudehöhe und zu den verkehrlichen Belangen, insbesondere in Hinsicht auf verkehrsordnerische Belange vorgebracht.

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 16.04.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.2 / Ly