

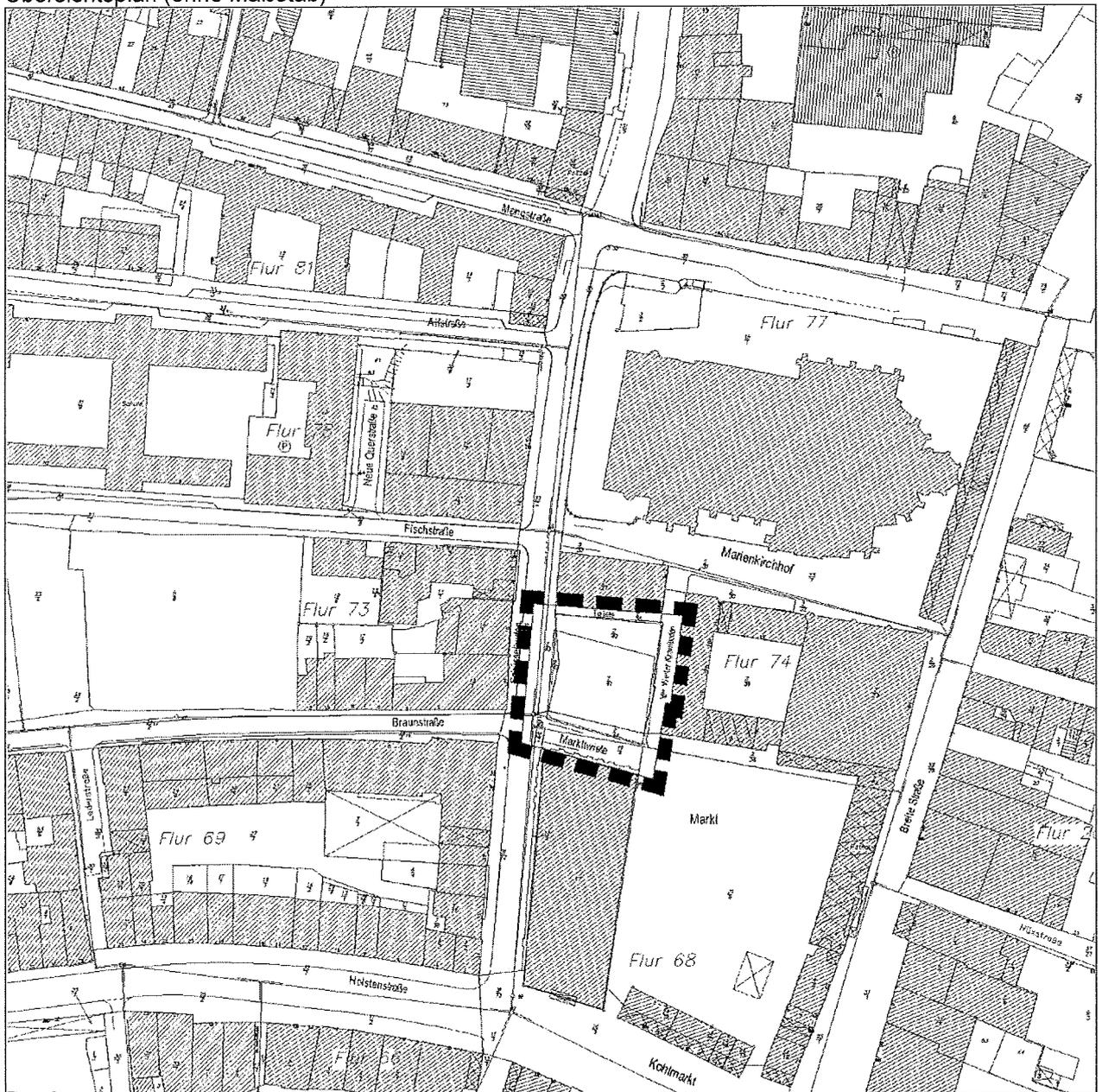
# BEGRÜNDUNG

zum

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

Ausfertigung

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 m<sup>2</sup> 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 Schlüsselbuden angeschlossen. Fußläufig ist es zusätzlich über die Marktwiese, die auch als Erschließung für die Marktbesucher dient an den Markt und über die Wiese bzw. den Weiler 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 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 <sup>2</sup>
davon:	
Kerngebiet	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 880 m <sup>2</sup>

### 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 Kerngebietenutzung vorgesehen. Da das Plangebiet von kerngebietstypischen Nutzungen umgeben ist, liegt für das Grundstück ein Kerngebietencharakter 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 freizuhaltenden 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 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 Schlüsselbuden 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 m<sup>3</sup>/ 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 Straßenverkehrsgeräuschimmissionen 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 Geräuschimmissionen 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 Geräuschimmissionen 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)/m<sup>2</sup> 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 Krumbuden“ 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 / Schlüsselbuden (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 / Schlüsselbuden (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 Schlüsselbuden, 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 beige-fügten 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 Markttwiete, zu den öffentlichen Toiletten, zu der Gebäudehöhe und zu den verkehrlichen Belangen, insbesondere in Hinsicht auf verkehrsordnerische Belange vorgebracht.

### Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 21.05.2015 als Satzung beschlossen.

## 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



Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
Im Auftrag

  
Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

  
Karsten Schröder  
Bereichsleiter