



► Nr. VO/2017/05611  
öffentlich

Lübeck, 12.12.2017

## Bericht

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Christine Koretzky (E-Mail: christine.koretzky@luebeck.de Telefon: 122-6127)

## Sachstandsbericht Nördliche Wallhalbinsel – Umsetzung des PIH Konzeptes (5.610)

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.12.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.01.2018	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
15.01.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 25.02.2016 (VO/2016/03382) mehrheitlich beschlossen: „Das Projekt „Kailine“ wird nicht weiter verfolgt. Das Konzept der „PIH“ zur Wallhalbinsel ist umzusetzen.“

Im Zuge der Erstellung des Konzepts hat sich die PIH EuE GmbH konstituiert. Diese hat mit Unterschrift vom 20.04.2017 einen Anhandgabevertrag mit der Hansestadt Lübeck geschlossen.

Die PIH EuE GmbH verpflichtet sich, im Anhandgabevertrag mit diversen Bereichen der Hansestadt Lübeck Abstimmungsverfahren zur baulichen Umsetzung des Konzeptes durchzuführen.

### Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: keine  
Ergebnis:

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

Ja  
 Nein  
Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

## **Bericht:**

Entsprechend des Anhandgabevertrages mit der PIH EuE GmbH (in Folge: PIH) verpflichtete sich diese, sich (u.a.) mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung bezüglich der Befreiungen von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abzustimmen. Vor diesem Hintergrund stellte die PIH eine Bauvoranfrage für sämtliche Vorhaben zur Umsetzung des PIH-Konzepts auf der Nördlichen Wallhalbinsel.

Die Prüfung der Bauvoranfragen kommt zu dem Ergebnis, dass die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in diesem Umfang rechtlich nicht möglich sind, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Maßgeblich die veränderte Nutzungsmischung (vorwiegend Gewerbe, untergeordnet Wohnen) und das erhebliche Überschreiten von Baufeldern und Baulinien können nicht befreit werden.

Die liegenschaftlichen Aspekte werden in diesem Bericht nicht behandelt.

## **Hintergrund:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Ergebnis und die Ziele des Masterplanes, der als erster Preis aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen war, zu sichern. Dies waren 4-5 geschossige Neubauten mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung, sowie gestalterisch begründete Festsetzungen, die die Reminiszenz an die Hafennutzung sicherstellen sollten (Projekt Kailine). Diese Ziele stehen im Widerspruch zu den Zielen der Planung der PIH. Mit Bürgerschaftsbeschluss vom 25.02.2016 wird das Kailineprojekt nicht weiterverfolgt. Das Konzept der PIH ist umzusetzen.

Die Ziele des PIH-Konzeptes müssen durch eine Änderung des Bebauungsplanes 01.75.00 „Nördliche Wallhalbinsel“ gesichert werden.

Um den ursprünglichen Zeitplan der PIH partiell halten zu können, wird die PIH im weiteren Verfahren in zwei Bauabschnitten vorgehen:

### **1. Bauabschnitt**

Soweit die Umnutzung einzelner bestehender Schuppen der Art der baulichen Nutzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in Summe nicht entgegenstehen, wird die Umnutzung im Vorfeld genehmigt werden. Dies sind namentlich die Schuppen A, B und C.

Der Wettbewerb für das Hotelgrundstück kann unverzüglich durchgeführt werden. Die Grundlagen sind einvernehmlich mit dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege und dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung abzustimmen.

Das Ergebnis wird in den Bebauungsplan übernommen. Einer Höhenentwicklung über die jetzigen Festsetzungen wird aus städtebaulichen Gründen im Zusammenspiel mit der Höhenentwicklung der Bestandsschuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel und den Media-Docks nicht zugestimmt. Soweit der Preisträger sich in den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes bewegt, kann auch der Hotelbau im ersten Bauabschnitt realisiert werden.

Da die Entwurfsplanung zur Erschließung (inkl. Bodengutachten, Höhen-Vermessung, Verkehrsgutachten, etc.) weitgehend fertiggestellt und vorabgestimmt ist, ist ein Baubeginn sowohl für die Erschließung, als auch für die vorgenannten Gebäude inkl. der dazugehörigen Grundstücks-Ankäufe noch in 2018 möglich und geplant.

Dabei wurde sich darauf geeinigt, dass im Gegensatz zu dem Konzept der PIH, die Plätze zwischen den Schuppen B / C, sowie C / D öffentliche Flächen bleiben, um zukünftige städtebauliche Entwicklungen auf der Roddenkoppel inkl. Brückenschlag zu sichern.

## **2. Bauabschnitt**

Der zweite Bauabschnitt umfasst die Schuppen D + F, den Strandsalon-Neubau, das Parkhaus, eventuell den Hotelneubau sowie die Herstellung der öffentlichen Plätze mit einem vorgesehenen Baubeginn nach Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderungen (voraussichtlich Ende 2019/2020)

Für Schuppen D und F muss im Rahmen des Bebauungsplanes vor allem die Standortverträglichkeit des Strandsalons und der geplanten lärmemittierenden Gewerbebetriebe mit der geplanten Wohnnutzung abgeglichen werden.

### **Weiteres Vorgehen:**

Entsprechend des Anhandgabevertrages wird die Hansestadt Lübeck ein Bebauungsplanverfahren einleiten. Ebenfalls entsprechend des Anhandgabevertrages beauftragt die PIH ein entsprechendes Planungsbüro auf ihre Kosten. Das Bauleitplanverfahren kann ohne Zeitverzug gestartet werden.

Es bedarf kurzfristig der Abschlüsse städtebaulicher Verträge zur Durchführung des B-Plan-Änderungsverfahrens sowie zur Durchführung des Realisierungs-Wettbewerbs für den Hotelneubau und des im Eingangsbereich geplanten Parkhauses mit Gewerbeflächen.

Der Erschließungsvertrags-Entwurf und die Anhandgabe-Vereinbarung müssen nach Ansicht der PIH auf die Durchführung in zwei Bauabschnitten angepasst werden (Umfang + Dauer).

### **Anlagen :**

Senatorin Joanna Glogau