



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: ulrike.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6126)

Bebauungsplan 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel (PIH-Konzept) – Aufstellungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.03.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.03.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich der über die Straße Willy-Brandt-Allee erschlossenen und zwischen dem altstadtseitigen Hansahafen und dem nordwestlich zur Roddenkoppel gelegenen Wallhafen im Stadtteil Innere Stadt gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich der nördlichen Wallhalbinsel wird der Bebauungsplan 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel (PIH¹-Konzept) - aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Umsetzung des von der PIH erarbeiteten Konzeptes für die Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck, welches am 25.02.2016 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Grundlage für die weitere Planung beschlossen wurde, geschaffen werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr
5.691 Lübeck Port Authority

¹ PIH Projektgruppe Initiative Hafenschuppen

Ergebnis:

Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

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

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

Ja
Nein

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, 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:

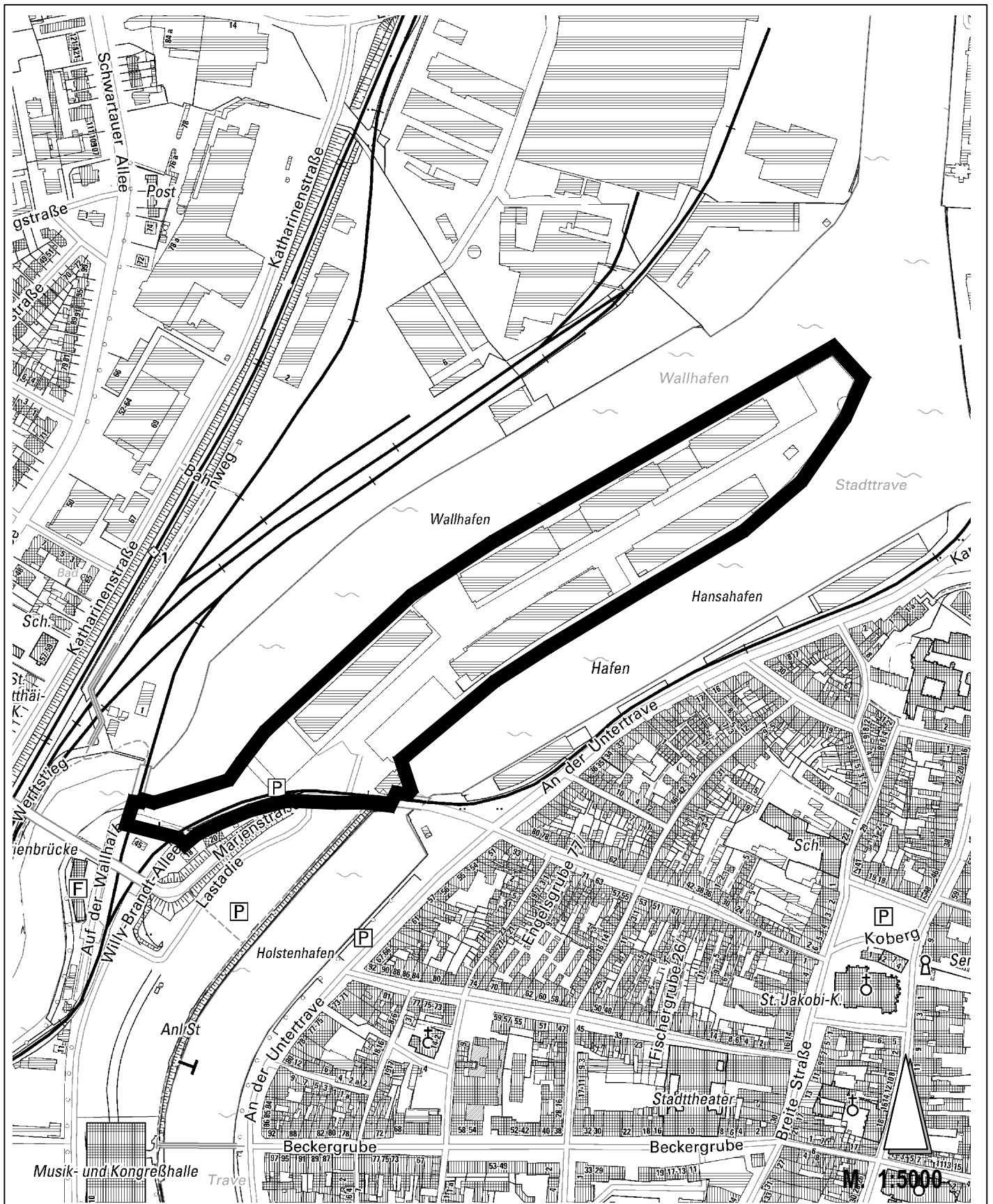
<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Nein
Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 2

Anlagen:
Anlage 1 – Übersichtsplan
Anlage 2 - Begründung

Senatorin Joanna Glogau



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 01.77.00 - Nördliche Wallhalbinsel

 Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel –

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Innere Stadt, begrenzt durch den altstadtseitigen Hansahafen, den zur Roddenkoppel nordwestlich gelegenen Wallhafen sowie die im Süden gelegene Willy-Brandt-Allee.

Es werden folgende Flurstücke erfasst: Gemarkung Innere Stadt, Flur 93: 13 tlw., 10, 9/3, 1, 2, 6, 3, 19, 26, 20, 24/2, 25/5, 27, 23, 21, 22, 25/4, 25/2 (Media Docks), 52 und Flur 71: 33/77.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,33 ha.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 25.02.2016 soll das sogenannte ‚KaiLine-Projekt‘ nicht mehr weiterverfolgt werden. Statt dessen soll das Konzept der ‚Projektgruppe Initiative Hafenschuppen‘ (PIH) umgesetzt werden. Diese hat sich durch Abschluss eines Anhandgabevertrages mit der Hansestadt Lübeck verpflichtet, die bauliche Umsetzung des Konzeptes in enger Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung durchzuführen.

Vor diesem Hintergrund stellte die PIH eine Bauvoranfrage für sämtliche Vorhaben zur Umsetzung des PIH-Konzeptes auf der nördlichen Wallhalbinsel. Die Prüfung der Bauvoranfrage kommt zu dem Ergebnis, dass die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01-75-00 der Hansestadt Lübeck in dem beantragten Umfang rechtlich nicht möglich sind, da die Grundzüge der Planung betroffen sind. Im Wesentlichen kann für die geänderte Nutzungsmischung (vorwiegend Gewerbe, untergeordnet Wohnen) und die Überschreitung von Baufeldern und Baulinien keine Befreiung erteilt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die aktuell geplanten Vorhaben nicht den geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes entsprechen und damit nicht genehmigungsfähig sind.

Für den Hotelneubau, ein neues Bürogebäude, das Parkhaus und die öffentlichen Freiräume werden jeweils kurzfristig Wettbewerbe ausgelobt. Hierfür beauftragt die PIH gemeinsam mit den Investoren Büros und stimmt das Verfahren mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Inhalte der Wettbewerbsergebnisse entsprechend berücksichtigen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 01.77.00 der Hansestadt Lübeck wird im Normalverfahren gem. Baugesetzbuch (BauGB) als qualifizierter (Angebots-)Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck ist nicht erforderlich.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die nördliche Wallhalbinsel entstand vor etwa 100 Jahren in ihrer heutigen Ausprägung als Teil einer Hafenbaumaßnahme. Die Aktivitäten am Altstadtrand und somit auch auf der Wallhalbinsel wurden bis in die 1960er Jahre durch Umschlags- und Wirtschaftstätigkeiten der inneren Stadthäfen bestimmt. Die Bebauung der Nördlichen Wallhalbinsel wird aus parallel zu den Kaikanten stehenden Hafenschuppen am Behn- und Kulenkampkai sowie dem denkmalgeschützten Lagerhaus der Lübecker Kaufmannschaft, das seit 2002 als ‚Media Docks‘ Betriebe der Medien- und IT-Branchen sowie weitere Unternehmen beherbergt, geprägt. Die übrigen, nicht denkmalgeschützten ehemaligen Lagerhäuser stammen, abgesehen von einigen neueren baulichen Ergänzungen, aus der Entstehungszeit und sind größtenteils mit nicht hafenspezifischen Nutzungen als Lagerflächen belegt. Der gemeinnützige Verein Gesellschaft Weltkulturgut nutzt in Schuppen D eine Werkstatt. Dort ist auch der Liegeplatz der Lisa von Lübeck. In Schuppen C ist das Projekt Kunst am Kai mit entsprechenden Veranstaltungsmöglichkeiten angesiedelt. In Schuppen F sind Vereine und Betriebe sowie ein Supermarkt für Flohmarktartikel ansässig. An der nordöstlichen Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel befindet sich der „Strandsalon“, eine im Lübecker Sommerleben mittlerweile fest etablierte, saisonale gastronomische Nutzung. Das Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke, das sogenannte ‚Drehbrückenhaus‘, die historischen Krananlagen sowie die umlaufenden Kaimauern von Beginn des Wallhafens bis zum Ende des Hansahafens unterliegen dem Denkmalschutz.

Aktueller Planungsstand

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Projekt KaiLine mit 4 - 5 geschossigen Neubauten mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung zu realisieren. Diese Ziele stehen im Widerspruch zum Entwicklungskonzept der PIH¹, das mit Bürgerschaftsbeschluss vom 25.02.2016 umgesetzt werden soll. Diese Planungen sehen den Erhalt und die Sanierung der bestehenden Hafenschuppen vor. Die neueren Verbindungsbauten zwischen den Hafenschuppen B und C sowie C und D sollen zurück gebaut werden.

Das Nutzungskonzept der PIH sieht im Wesentlichen kulturelle, soziale und gastronomische Nutzungen vor. Verträgliche gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen sollen nur in einem geringeren Umfang realisiert werden. Neubauten sind im südlichen Bereich geplant. Südlich der Media Docks ist ein Hotel als Ersatzbau für den ehemaligen Schuppen E vorgesehen. Dem Schuppen A südwestlich vorgelagert soll ein Bürogebäude („Medienhaus“) entstehen, in Richtung Marienbrücke ist ein Parkhaus geplant.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von der Drehbrücke im Süden über die Willy-Brandt-Allee an den übergeordneten städtischen Verkehr angebunden. Stellplätze stehen zur Zeit im Eingangsbereich zum Plangebiet und auf den öffentlichen Flächen in großer Anzahl zur Verfügung. Das aktuelle Erschließungskonzept sieht eine mittige öffentliche Verkehrsfläche vor, die den Individualverkehr aufnehmen soll. Dabei soll ein weitgehend verkehrsberuhigter, attraktiver öffentlicher Raum entstehen, der dem besonderen Charakter der Wallhalbinsel entspricht und zum Aufenthalt einlädt. Die erforderlichen Stellplätze sollen dezentral untergebracht werden, wobei für den zusätzlichen Bedarf ein Parkhaus am Eingang zur nördlichen

¹ Projektgruppe Initiative Hafenschuppen entwickelte das Konzept zur behutsamen Entwicklung der nördlichen Wallhalbinsel

Wallhalbinsel vorgesehen werden soll. Zusätzlich sind Angebote an Car-Sharing- und Mietfahrrad-Plätzen angedacht.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen ‚An der Untertrave‘ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Nach Neugestaltung des Drehbrückenplatzes und der Untertrave wird eine Verlegung an die Willy-Brand-Allee geprüft. Die bestehende ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck für ‚Zentrale Gebiete (Citylagen)‘. Ein vollständig barrierefreier Ausbau der Haltestellen entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) ist bisher nicht erfolgt.

Fuß- und Radwegeanbindung

Die derzeitige Fuß- und Radwegeanbindung erfolgt über die gemischten Verkehrsflächen im zentralen Bereich zwischen den beiden Schuppenreihen sowie auf den wasserseitig vorgelegerten Kaiflächen. Die Planungskonzeption berücksichtigt die vorhandenen, gemischten Flächen für eine attraktive Fuß- und Radwegeerschließung. Dabei sollen die Anforderungen an die Barrierefreiheit und ebene Oberflächen weitgehend beachtet werden. Aufgrund der besonderen Situation und der denkmalpflegerischen Vorgaben wird diese Anforderung in Teilbereichen, speziell auf den ufernahen Kaiflächen, jedoch nicht vollständig umsetzbar sein.

2.2 Natur und Umwelt

Den Angaben zu Natur und Umwelt liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Kieler Institut für Landschaftsökologie: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kiel 14.12.2009
- Planlabor Stolzenberg: FFH-Vorprüfung, Lübeck, 30.09.2009 und Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan 01.75.00, 18.08.2011
- Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Hamburg, 07.12.2009

Topografie

Die „Nördliche Wallhalbinsel“ befindet sich im Hochwasser gefährdeten Bereich und weist eine Geländehöhe von 2,15 m bis 2,30 m über NHN auf. Sie liegt unterhalb der Hochwassergrenze für Wohnnutzungen, die mit einer Höhe von 3,87 m über NHN festgesetzt ist.

Landschaftsbild und Erholung

Das Flair des historischen Hafenquartiers soll weiterhin das Bild der Nördlichen Wallhalbinsel kennzeichnen. Der Charakter des Gebietes soll durch gestaltete urbane Freiräume und Wasserflächen geprägt werden und weniger durch Grünflächen. Ziel ist es, den Bestand an Großpflaster und Schienensträngen unter Einbeziehung der alten Hafenkranen als Reminiszenz an die ursprüngliche Hafennutzung neu zu interpretieren und zu einem umlaufenden großzügigen öffentlichen Raum zu gestalten. Die Flächen zwischen den Schuppen sollen dabei zu attraktiven Plätzen unter Berücksichtigung von Vegetationsflächen entwickelt werden.

Natur- und Artenschutz

Die Nördliche Wallhalbinsel ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Hafengebiet vollständig versiegelt. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Pflanzen keine Bedeutung.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten auf der Grundlage einer Begehung und einer Potenzialanalyse erarbeitet (Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel, Dezember 2009). Danach können im Plangebiet gebäudebrütende Arten wie Rauch- und Mehlschwalbe, Stadttaube, Dohle, Sturmmöwe, Bachstelze, Hausrotschwanz vorkommen. Im Gebäudebestand sind punktuell wenig ausgebildete Tagverstecke für Fledermäuse zu erwarten. Vor der Sanierung der Schuppen ist eine entsprechende Untersuchung durchzuführen und notwendige artenschutzfachliche Maßnahmen und ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen zu bestimmen. Das Vorkommen geschützter Fischarten, Reptilien und Amphibien wird aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen.

Boden, Wasser, Altlasten, Klima, Luft

Ein Eingriff in schützenswerte Oberbodenstrukturen findet nicht statt, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt ist. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch Altlasten wird aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse nicht erwartet. Eine Verschlechterung der Luftqualität und damit des Klimas wird durch die beabsichtigte Planung ebenfalls ausgeschlossen.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich sowohl der angrenzenden Gewerbeflächen der Roddenkoppel und der Industriegebiete im Hafen einschließlich des Rangierbereiches des Hafenhofes (Gewerbelärm) mit den dortigen Kaianlagen und des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen (Verkehrslärm) sowie im Einwirkungsbereich der Schienenstrecke Lübeck – Kiel/ Puttgarden/ Travemünde. Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionssituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Lärmkontor, Hamburg, 2009). Der durch das Vorhaben zu erwartende zusätzliche Verkehrslärm kann gegenüber der bereits vorhandenen Belastung auf den angrenzenden Straßen vernachlässigt werden. Signifikante Pegelzunahmen werden nicht erwartet.

Im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann durch Grundrissgestaltung (Lage der schützenswerten Nutzungen zur lärmabgewandten Gebäudeseite) oder passive Schallschutzmaßnahmen Vorsorge getroffen werden.

Zum Schutz vor Staub- Abgas- und Radarimmissionen aus angrenzendem Gewerbe und Schiffsverkehr werden keine Maßnahmen erforderlich.

Die vorliegende Immissionsschutzuntersuchung ist in Bezug auf die Planungen auf der Roddenkoppel, die geänderte Entwicklungsplanung und die fortgeschriebenen rechtlichen Grundlagen zu aktualisieren.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche zu überplanenden Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Für die Entwicklung des PIH-Konzeptes wurde eine zeitlich befristete Anhandgabe über die hierfür benötigten Flächen vereinbart. Nach Abschluss dieses Bebauungsplanverfahrens sollen die entsprechenden Bau- und Grundstücksflächen an die PIH veräußert werden. Die öffentlichen Straßenverkehrs- und die Platzflächen zwischen den Schuppen bleiben nach erfolgtem Um- und Ausbau durch die PIH als Erschließungsträger sowie auch die Kaianlagen im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Der zzt. geltende Bebauungsplan 01.75.00 weist für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Mischgebietsflächen mit 3 – 5 Geschossen und max. zulässigen Gebäudehöhen zwischen 13,80 m und 19,80 m ü.NN aus. Die denkmalgeschützten Gebäude sind durch umlaufende Baulinien gesichert. Im Eingangsbereich an der Willy- Brandt-Allee im Bereich des Hansahafens ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen festgesetzt. Die Freiflächen sind in Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen sowie für Sondernutzungen gegliedert. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind innerhalb der überbaubaren Flächen halbgeschossige Tiefgaragen vorgesehen. Die denkmalgeschützten Kaimauern sind inkl. deren Konstruktion in einem bis zu 10 m breiten Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004). Das Plangebiet wird darin als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Lübeck zugeordnet sowie als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung² stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Basierend auf 6 definierten Handlungsfeldern entwirft das ISEK 2010 den 10 Lübecker Stadtteilen zugeordnete städtische Entwicklungsziele. Für die nördliche Wallhalbinsel als Teil der Innenstadt werden keine konkreten Maßnahmen benannt. Aufgrund ihrer Lage unmittelbar westlich vor dem Altstadtring und ihrer historisch bedeutsamen, teilweise denkmalgeschützten, Gebäude und Anlagen lassen sich gleichwohl folgende Entwicklungsziele aus den definierten Handlungsfeldern (HF) ableiten:

- (HF 1): Kommunikation und Nachbarschaft befördern
- (HF 2): Innenstadt zwischen Tradition und Moderne entwickeln, qualitätvolle Entwicklung des öffentlichen Raumes für Straßen und Plätze mit Aufenthaltsqualität
- (HF 3): soziale und kulturelle Integration fördern
- (HF 4): differenzierte Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen, Gründerförderung
- (HF 5): Welterbe und kulturelles Erbe bewahren, Vielfältige Kunst und Kultur fördern und Kultursensibilität vermitteln
- (HF 6): integriertes Arbeiten fördern und fordern

² Der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossene und am 08.10.1990 in Kraft getretene Flächennutzungsplan wurde zuletzt durch die 120. Änderung geändert und ist am 20.12.2017 bekannt gemacht.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Das Konzept dient der Entwicklung einer Handlungsstrategie bezüglich vorausschauender Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen. In den dazu festgelegten Suchräumen findet der Bereich der nördlichen Wallhalbinsel keine Berücksichtigung, entsprechend werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

3.5 Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe

Die Nördliche Wallhalbinsel als nördliche Spitze des gesamten Wallhalbinselareals, zwischen Stadtgraben und Trave, dem westlichen Altstadtstrand unmittelbar vorgelagert, gehört zum engsten Pufferzonenbereich der Welterbestätte, 'Lübecker Altstadt'. Im Plangebiet sind folgende Kulturdenkmale in das Denkmalschutzverzeichnis der Hansestadt Lübeck eingetragen:

- Willy-Brandt-Allee o. Nr., (Hafenensemble). Der Umfang des Denkmalschutzes erstreckt sich hierbei auf den Verlauf und die Gestalt des Kaimauerringes, umlaufend vom Beginn des Wallhafens bis zum Ende des Hansahafens an der Drehbrücke
- Willy-Brandt-Allee 31, Lagerhaus der Kaufmannschaft von 1898 einschließlich des kaisseitigen Halbportal-Wippkrans (Kampnagel 1917, 2 t Tragkraft) mit den dazugehörenden Gleisen im Bereich des Lagerhauses
- Willy-Brandt-Allee 27, Kran I, Behnkai. Die gesamte Krananlage des ortsfesten Drehkranes der Firma Haniel & Lueg aus dem Jahre 1893
- Willy-Brandt-Allee 35, Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke. Es wurde im Jahre 1892 in neugotischen Backsteinformen mit Rohrkanal zum Kran I auf der nördlichen Wallhalbinsel errichtet.
- Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 22 auf Gleisen (Kammnagel 1953, 3 t Tragkraft)
- Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 52 auf Gleisen (Kampnagel 1967, 15 t Tragkraft)
- Fuhrwerkwaage im südlichen Eingangsbereich zur nördlichen Wallhalbinsel (Baujahr 1953).

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck zeigt für die nördliche Wallhalbinsel in der Bestandsdarstellung Verkehrsflächen und Verkehrsanlagen inkl. Küstenschutz.

Als Entwicklungsziel sind gewerbliche Bebauung und sonstige Nutzungsänderungen vorgesehen. Detaillierte Aussagen werden zum Plangebiet nicht getroffen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 soll die Umsetzung des Konzeptes zur behutsamen Entwicklung der nördlichen Wallhalbinsel der ‚Projektgruppe Initiative Hafenschuppen‘ (PIH) planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Konzept basiert im Wesentlichen auf dem Erhalt der vorhandenen Hafenschuppen und einer Funktionsvernetzung mit der Altstadt und den umliegenden Quartieren. Insbesondere sollen hier Nutzungen angesiedelt werden, die die Funktionen der Innenstadt stärken, dort aber aufgrund der Kleinteiligkeit oder der Schutzansprüche zu Konflikten führen würden.

Vorrangig sind dies Angebote für die Freizeitgestaltung, Kunst- und Kultureinrichtungen sowie für Handwerk und Dienstleistung. Es wird ein hohes Maß an Flexibilität angestrebt. Wohnnutzungen sind in untergeordnetem Umfang vorgesehen.

Darüber hinaus sind im südlichen Bereich der Neubau eines Hotels, eines Bürogebäudes („Medienhauses“) und (oder in Kombination) eines Parkhauses vorgesehen. Die vorhandene, derzeit saisonabhängige, gastronomische Nutzung an der Nordspitze soll langfristig gesichert werden und eine bauliche Option für eine Ganzjahresnutzung erhalten.

Zzt. Vorgesehene Nutzungen

Im Plangebiet sollen u.a. die folgenden Nutzungen ermöglicht werden:

- Schuppen A, der erste von 4 Kaispeichern am nordwestlichen gelegenen Kulenkampkai:
Geplante Umnutzung: Spielstätte für angewandte Popkultur. Im Wesentlichen sollen Proberäume für Schülerbands und weitere Musikschaffende entstehen. Darüber hinaus böte der Schuppen Reserveflächen für Drittnutzungen und zur Unterbringung eines zentralen Blockheizkraftwerkes.
- Schuppen B, zweiter Kaispeicher am Kulenkampkai:
Geplante Umnutzung: Sanierung unter Berücksichtigung des besonderen Raumbedarfes für integrierte Wohn- und Arbeitsformen, Teilung in Wohneigentum.
- Schuppen C, der älteste der vier Kaispeicher am nordwestlichen Kai:
Geplante Umnutzung: Sanierung ohne feste zweckgebundene Einrichtungen, flexibel nutzbar für vielfältige Veranstaltungen insbesondere für Projekte zur Förderung der Jugendarbeit in der klassischen und zeitgenössischen Musik.
- Schuppen D, der nördlichste Schuppen:
Geplante Umnutzung: Kreative gewerbliche Nutzungen, die weniger schallempfindlich aufgrund der Lage in Bezug auf Schallemissionen aus dem gegenüber liegenden Betrieb der ‚Gollan Recycling GmbH‘ und der benachbarten Außengastronomie ‚Strandsalon‘ sind; ggf. sind untergeordnet betriebsbezogene Wohnnutzungen denkbar.
- Schuppen F, Lage am südöstlichen Behnkai auf der Stadtseite:
Geplante Umnutzung: Gemischte Nutzungen aus Gewerbe, Kunsthandwerk, maritime Dienstleistungen und Wohnen (unter Berücksichtigung individueller Ansprüche an Größe und Zuschnitt der Einheiten).
- Weitere Baufelder im Süden und Norden der NWHI für Neubauten:
Im südlichen Eingangsbereich der nördlichen Wallhalbinsel sollen auf der Ostseite ein Hotel und auf der Westseite ein Medienhaus und ein Parkhaus entstehen.

An der nördlichen Spitze der Wallhalbinsel soll zur Ergänzung des ‚Strandsalons‘ ein Baufeld für ein Gebäude vorgesehen werden, um einen gastronomischen Ganzjahresbetrieb des momentan saisonabhängigen Sommer-Angebotes zu ermöglichen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck sollen durch diese Bauleitplanung, die Durchführung der Wettbewerbsverfahren und deren Umsetzung keine Kosten entstehen. Darüber hinaus soll die Planung und Durchführung der mit den o.a. Maßnahmen verbundenen Erschließungsarbeiten der bei der HL verbleibenden öffentlichen Straßen und Plätze auf die PIH-Gesellschaft übertragen und von dieser in Gänze finanziert werden.

Die Veräußerung der Bauflächen führt zu Verkaufserlösen für die Hansestadt Lübeck.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Stand folgende Fachgutachten zu erarbeiten bzw. hinsichtlich des aktuellen Standes der Vorhabenplanung zu überarbeiten:

- Schallschutztechnische Untersuchung um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung zu gewährleisten. Die schalltechnische Prognose sollte die zu erwartenden Lärmimmissionen darstellen sowie notwendige Lärmvermeidungs- und Lärminderungsmaßnahmen ermitteln.
- Gutachterliche Stellungnahme aufbauend auf der Vorplanung für das ‚KaiLine-Projekt‘ der ‚KWL GmbH‘ die die Machbarkeit einer verträglichen verkehrlichen Anbindung der Nördlichen Wallhalbinsel über die Drehbrücke und Willy-Brandt-Allee nachweist.
- Aktualisierung der Faunistischen Potenzialanalyse, des Artenschutzgutachtens und des Umweltberichtes.

Lübeck, den 14.02.2018

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung + Bauordnung, 5.610.3/ Schr
in Zusammenarbeit mit dem Büro Planlabor Stolzenberg