



## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Laura Bradler (E-Mail: Laura.Bradler@luebeck.de Telefon: 122-6147)

### Bericht über den aktuellen Stand zur Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel (PIH-Konzept)

#### Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium  | Status          | Zuständigkeit      |
|------------|--|-----------------|--------------------|
| 11.05.2020 | Senat  | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 08.06.2020 | Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)" | Öffentlich      | zur Kenntnisnahme  |
| 15.06.2020 | Bauausschuss   | Öffentlich      | zur Kenntnisnahme  |

#### **Anlass:**

Auftrag des Wirtschaftsausschusses und Ausschusses für den Kurbetrieb Travemünde (KBT) vom 09.09.2019 zur Erstellung eines Sachstandsberichtes zum Thema Nördliche Wallhalbinsel

#### **Bericht:**

##### Stand des Bauleitplanverfahrens

Auf Grundlage des freiraumplanerischen Entwurfes der Arbeitsgemeinschaft Riemann Ges. von Architekten und WES LandschaftsArchitektur wurden im Dezember 2018/Januar 2019 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Zuge der Beteiligung sind fachliche und private Belange vorgebracht worden. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen sind wesentliche Änderungen nicht erforderlich und das PIH-Konzept ist grundsätzlich umsetzbar.

Im Wesentlichen erfolgten von den Fachbehörden Anforderungen an die Überarbeitung der Gutachten aus dem vorausgegangenem Bebauungsplanverfahren und Anforderungen an neue Gutachten aufgrund fachgesetzlicher Vorschriften. Die Gutachten zu Verkehr, Schallbelastung, Altlasten, FFH-Verträglichkeit und Artenschutz wurden im Folgenden durch die PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH beauftragt. Das Schallgutachten sowie das Verkehrsgutachten befinden sich aktuell noch in Abstimmung zwischen den Gutachterbüros und der Stadtplanung/Fachbehörde.

Mit der Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes für den Gesamtbereich und von zwei hochbaulichen Wettbewerben (Medienhaus und Hotel) wurden gestalterische Ziele für Teile der Freiflächen und die zwei Neubauten ermittelt.

Von einem weiteren, im Anhandgabevertrag vereinbarten Hochbauwettbewerb für die Nordspitze, den Bereich des Strandsalons, wurde auf Wunsch der Projektinitiative Hafenschuppen (PIH) und des Betreibers des Strandsalons abgesehen, da eine Fortnutzung der bestehenden Gebäude vorgesehen ist und ein Wettbewerbsergebnis für eine Neuordnung der über Jahre entwickelten betrieblichen Einrichtungen keine Aussicht auf Realisierung gehabt hätte.

Die Umsetzung der Siegerentwürfe für die beiden Hochbauten Medienhaus und Hotel wird über Festsetzungen im Bebauungsplan und durch vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Die Grundstücksverfügbarkeit für die in der PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (PIH EuE GmbH) gebündelte Investorengemeinschaft ist durch den Anhandgabevertrag vom 17.09.2018 gesichert. Dieser ist befristet bis 30.06.2020. Die Verwaltung sieht vor, den Anhandgabevertrag bis Ende Juni 2021 zu verlängern.

Verwaltung und Investorengemeinschaft gehen davon aus, dass in diesem Zeitraum ausreichend Puffer für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens zur Verfügung steht.

Folgende Zielkonflikte zwischen der Stadt und der Investorengemeinschaft wurden gelöst bzw. befinden sich in der finalen Abstimmung:

### Eigentum und Nutzung der Plätze zwischen den Schuppen

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 2012 setzt die Plätze zwischen den geplanten Neubauten als öffentliche Platzflächen mit Wegerechten für Fußgänger:innen, Radfahrende und Anlieger:innen fest. Dies aufgreifend, sieht das PIH-Konzept vom 09.12.2015 drei öffentliche Plätze vor. Von diesen wurde der Platz vor dem Hotel im Eingangsbereich der Nördlichen Wallhalbinsel im weiteren Prozess dem Hotel zugeordnet, ebenso wurde der Platz zwischen Schuppen F und dem Strandsalon als Bootsbauplatz/temporäre Stellplatzanlage vorgesehen.

Insgesamt sollen die drei Plätze zwischen den Schuppen A und B, zwischen den Schuppen B und C sowie zwischen den Schuppen C und D als öffentliche Plätze (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt und gestaltet werden.

Im Ergebnis sind somit weiterhin drei öffentliche Plätze als Übergang zwischen der mittig geführten Erschließungsstraße und Wasser/Uferkante vorgesehen.

Die Plätze zwischen Schuppen B und C sowie C und D eignen sich gleichermaßen für die Erschließung einer später umzusetzenden Brücke für Fußgänger:innen und Radfahrende zur Roddenkoppel. Eine Entscheidung hierzu wird im späteren Planungsprozess, in welchem ggf. auch neue Entwicklungen auf der Roddenkoppel einzustellen sind, getroffen.

Die von der PIH EuE GmbH gewünschten Nutzungen an den seitlichen Platzrändern, wie Außengastronomie, Urban Gardening und Kunstausstellungen, können über Sondernutzungsverträge gesichert werden.

Die PIH wünscht demgegenüber für diese Nutzungen eine Privatisierung der Platzränder in einer bestimmten Breite. Die Stadt lehnt dies ab, da die Plätze einheitlich gestaltet verbleiben sollen und diese Nutzungen je nach tatsächlichem Bedarf durch Sondernutzungsverträge gesteuert werden sollen.

Zudem soll eine Begrünung in Form von Baumpflanzungen auf den Plätzen ebenfalls vorgesehen werden.

Gemäß PIH-Konzept und Ergebnis des freiraumplanerischen Wettbewerbes sollen die Plätze für Aufenthalt und Erholung und für ein dem historischen Charakter entsprechendes Stadtbild gestaltet werden. Ein weiteres Eindringen von Stellplatzanlagen in die Zwischenräume war nicht vorgesehen, allerdings zwischenzeitlich in Erwägung gezogen worden, falls die

Verortung von Stellplätzen in der inneren Erschließungsachse und (wie bereits im Bestand vorhanden und genehmigt) zwischen Mediadocks und Schuppen F nicht ausreicht. Der vollständige Nachweis erforderlicher Stellplätze konnte im weiteren Prozess erbracht werden, sodass keine Inanspruchnahme dieser beiden Plätze (zwischen Schuppen B und C und C und D) am Wasser erforderlich ist.

Dennoch wünscht die PIH EuE GmbH zum Zwecke der besseren Wirtschaftlichkeit des Projektes, auf den Plätzen jeweils vor den Giebelseiten von Schuppen C private Pkw-Stellplätze einzurichten, um diese zur gewerblichen Vermietung zu nutzen.

Es ist zunächst die Quersubventionierung einer kulturellen Nutzung angedacht.

Die Belegung dieser sensiblen Freiräume für nicht erforderliche Pkw-Stellplätze ist kein städtebaulicher Belang und widerspricht deutlich den bisherigen Zielen der Hansestadt Lübeck. Im Ergebnis werden die drei Plätze weiterhin als Platzflächen für den Aufenthalt für Fußgänger:innen und Radfahrende gestaltet.

Eine verträgliche Nutzung der Platzränder sollen in Abwägung aller Belange gestaltete Fahrradschuppen darstellen, um eine angestrebte ebenerdige Unterbringung von Fahrrädern, Rollstühlen und Gehhilfen zu ermöglichen.

Zur Förderung der umweltfreundlichen Fahrrad-Mobilität und zur besseren wirtschaftlichen Nutzung der Schuppen können jeweils Bereiche der Freiflächen vor den Giebelseiten der Schuppen erworben werden, wenn in diesen Bereichen Fahrradhäuschen errichtet werden. Hierfür würde im städtebaulichen Vertrag eine Bauverpflichtung vereinbart werden. Ansonsten sollen diese Teilflächen der Plätze zwischen den Schuppen B und C und den Schuppen C und D in Gänze öffentlich verbleiben.

In Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck hat die PIH EuE GmbH die Arbeitsgemeinschaft Riemann Ges. von Architekten und WES LandschaftsArchitektur beauftragt, für die Gestaltung der gewünschten Fahrradschuppen Entwürfe zu fertigen, die im Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck abgestimmt werden sollen.

### Führung der Fußgänger:innen und Radfahrenden

Hinsichtlich der Gehwegbreite beidseits der Erschließungsstraße gab es zwischenzeitlich divergierende Auffassungen von PIH und Verwaltung.

Durch eine Umplanung konnte sowohl dem Belang der Investorengemeinschaft, die Waggon inkl. Überstand auf den privaten Grundstücken unterzubringen als auch dem Belang der Stadt, einen 2,50 m breiten, mit geschnittenem Pflaster gestalteten, öffentlichen Gehweg vorzusehen, Rechnung getragen werden.

Es wurde eine zufriedenstellende Lösung für alle Beteiligten gefunden.

### Anzahl der Waggons

Der Siegerentwurf des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes vom 01.11.2018 beinhaltet die Idee, dass auf den Gleisen auch punktuell historische Eisenbahnwaggons das Erscheinungsbild prägen. Im Entwurf sind exemplarisch insgesamt 15 Waggons entlang der Erschließungsachse, an der Wasserseite und auf dem Hotelvorplatz verortet. Die Hansestadt Lübeck sieht unter Berücksichtigung des Siegerentwurfes und nach weiterer Abwägung zwischen den Belangen von ausreichenden Lagerflächen, Denkmalschutz und dem Gesamteindruck des Ensembles eine Gesamtanzahl von bis zu 14 Waggons als angemessen.

Die von der Investorengemeinschaft vorgesehenen Waggons sind jüngere Modelle und im Unterschied zu den exemplarisch aufgezeigten Waggontypen des Siegerentwurfes deutlich länger, sodass auch aus diesen Gründen eine weitere Erhöhung der Gesamtzahl als abträglich für die Gesamterscheinung beurteilt wird. Ergänzend lehnt die Denkmalpflege die Auf-

stellung von drei Waggons vor einem Schuppen ab. Hierdurch entstehe eine dauerhafte Beeinträchtigung der Schuppenansichten. Es wurde eine deutliche Reduzierung gefordert.

Die Investorengemeinschaft wünschte, insgesamt bis zu maximal 20 Waggons (je zehn offene und zehn geschlossene) aufzustellen, was fünf Waggons pro Schuppen entspricht, da ihr ein gegenüber dem Einzelbezug günstigeres Kaufangebot für jeweils zehn Waggons vorliegt. Um das zukünftige Erscheinungsbild der Nördlichen Wallhalbinsel in der Hauptsache durch die Schuppen und weniger durch Waggons zu prägen, hält die Hansestadt Lübeck an der Obergrenze von insgesamt sieben offenen und sieben geschlossenen Waggons auf der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel fest.

Über entsprechende Gestattungsverträge mit der Lübeck Port Authority können die Waggons auch entlang der Wasserseite der Schuppen aufgestellt werden.

### Erbbaurecht Fläche Strandsalon

Im Anhandgabevertrag vom 17.09.2018 zwischen der Hansestadt Lübeck und der PIH EuE GmbH ist zur städtebaulich prägnanten Nordspitze der Nördlichen Wallhalbinsel vereinbart, dass für die Gebäudefläche ein Erbbaurechtsvertrag und für die unbebauten Teilflächen des Strandsalons ein Pachtvertrag, angepasst an die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages, geschlossen werden. Aufgrund der mittlerweile gestiegenen Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und bauliche Anlagen, die auf Wunsch des Betreibers erhalten bleiben bzw. ergänzt, vergrößert und neu errichtet werden sollen, ist im Fortgang dieser Entwicklung die Erbbaurechtsbestellung für die gesamte Fläche des Strandsalons der empfohlene Weg. Die PIH bevorzugt demgegenüber den Erwerb der Nordspitze.

Die Fläche des Strandsalons an der Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel ist von großer städtebaulicher Bedeutung. Eine Veräußerung zum Zweck einer gastronomischen Nutzung an einen Privateigentümer wird nicht empfohlen. Sollte die Nutzung aufgegeben werden, hat die Hansestadt Lübeck wesentlich bessere Steuerungsmöglichkeiten, wenn die Fläche in ihrem Eigentum verbleibt. Auch können bei einer späteren möglichen Bebauung durch Ausschreibung angepasste Einnahmen generiert werden.

Für die Angemessenheit des Erschließungsvertrages ist es ohne Einfluss, ob über die Flächen des Strandsalons mit der PIH oder einer zu gründenden Erschließungsgesellschaft ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen wird oder die Fläche veräußert wird.

Der Bericht vom 15.04.2019 (VO/2019/07488) hat auf die Risiken hingewiesen, die eine Splittung in verschiedene Eigentümer bzw. Erbbaurechtsnehmer birgt und darauf verwiesen, dass die höchste Sicherheit für einen echten Erschließungsvertrag besteht, wenn alle Grundstücke (bis auf das der media docks) an die Investorengemeinschaft verkauft werden. Gleichbedeutend, jedoch im Bericht nicht explizit dargelegt, ist die Vergabe eines Erbbaurechtes an die PIH entsprechend des Anhandgabevertrages, da Erbbaurechte eigentums-gleiche Rechte beinhalten. Die Höhe des Erbbauzinses ist hierfür noch zu ermitteln.

Aufgrund der genannten Aspekte soll im Sinne des Anhandgabevertrages auch weiterhin kein Verkauf der „Spitze“ erfolgen.

### Lagergebäude Strandsalon

Die Verwaltung beurteilt den vom Betreiber gewünschten Umfang der Lagerfläche und die hierfür mögliche Stapelung von Containern städtebaulich kritisch, da die Container in zweigeschossiger Aufstellung nicht gebietstypisch sind und als Dominante in Konkurrenz zu dem historischen Bockdrehkran stehen. Die Hansestadt Lübeck hat gleichwohl in Abwägung der privaten gegenüber den öffentlichen Belangen den Anforderungen nach einem wirtschaftlichen Betrieb Rechnung getragen und sichert die gewünschten Flächen im Bebauungsplan.

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbes sah in diesem Bereich eine Freifläche mit einem Spielfeld für Beachvolleyball vor, welches etwas verschoben weiterhin umgesetzt werden kann.

### Geförderter Wohnraum

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2016 sind auch auf der Nördlichen Wallhalbinsel 30 % geförderter Wohnraum zu schaffen. Dies hat die Investorengemeinschaft geprüft mit dem Ergebnis, dass die Berücksichtigung eines Anteils von gefördertem Wohnungsbau aufgrund der hohen Sanierungskosten wirtschaftlich nicht möglich ist. Stattdessen bietet die Investorengemeinschaft an, ca. 100 freifinanzierte Studierendenwohnungen in Schuppen A vorzusehen. Die Verwaltung empfiehlt, die Errichtung von Studierendenwohnungen anstelle des geförderten Wohnungsbaus mitzutragen.

Im städtebaulichen Vertrag wird entsprechend gesichert, dass ein Studierendenwohnheim für mindestens 35 Jahre betrieben wird, ausschließlich Berechtigte dort wohnen dürfen und die Einstiegswarmmiete 500 €/Zimmer nicht übersteigen darf (Anpassung an Preisindex Mietsteigerung). Dies ist zweifellos eine hohe Miete für Studierende, doch angesichts der hohen Investitionserfordernisse nachvollziehbar und in dieser Höhe anzusetzen, um die Umsetzung des Vorhabens nicht hieran scheitern zu lassen.

### Hotelnutzung

Für das Grundstück des geplanten Hotelneubaus wird die Zweckbestimmung Hotelnutzung im Bebauungsplan festgesetzt. Dies entspricht dem im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes umzusetzenden PIH-Konzept. Dem Wunsch des Investors, das Hotel zu einem späteren Zeitpunkt zum Wohnen nutzen zu können, wird nicht entsprochen. Die Stadtplanung wird dem Investor mitteilen, dass eine Nutzung nur mit einem Hotel erfolgen kann.

### Resümee und Ausblick

Die jeweiligen Themen zeigen den insgesamt positiven Fortgang der Planung mit seinen Lösungswegen auf. Erkennbar ist, dass sowohl die Investorengemeinschaft als auch die Stadt in verschiedenen Punkten im Sinne einer Konsensfindung von ihren Maximalzielen Abstand genommen haben oder gemeinsam Lösungen erreichen konnten, welche die verschiedenen Ansinnen gleichermaßen und ausgewogen berücksichtigen.

Sobald die noch in Abstimmung befindenden Gutachten abgenommen sind und der städtebauliche Vertrag vereinbart wird, wird der Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes voraussichtlich nach der Sommerpause (nach Möglichkeit früher) vorgelegt. Der Satzungsbeschluss soll dann nach Möglichkeit Ende 2020, spätestens Anfang 2021 erfolgen, sofern keine unerwarteten Einwendungen abzuarbeiten sind, die den weiteren Zeitablauf des Verfahrens belasten.

Gemäß des Anhandgabevertrages vom 17.09.2018 wird die PIH EuE GmbH innerhalb von zwei Monaten nach Vorliegen eines für den Auslegungsbeschluss abgestimmten Entwurfskonzeptes für den Bebauungsplan und der aktuellen Verkehrsgutachten, sowie nach Abschluss der hochbaulichen Wettbewerbe ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellen, sowie die erwarteten Überschüsse ermitteln und beides offenlegen. Der Entwurf für den Auslegungsbeschluss wird derzeit erstellt, sodass aktuell noch kein Erfordernis zur Erbringung des Nachweises besteht.

Der Gutachterausschuss ist aktuell aufgrund der Corona-Pandemie nicht tätig. Der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften beauftragt den Gutachterausschuss mit der Bewertung der Grundstücke, sobald dieser seine Arbeit wieder aufnimmt.

**Anlagen:**

1 – Lageplan

Senatorin Joanna Hagen