



Lübeck, 06.06.2025

## Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Viola Barkhausen (E-Mail: [viola.barkhausen@luebeck.de](mailto:viola.barkhausen@luebeck.de) Telefon: 122 - 6130)

## Sachstandsbericht zum städtebaulichen Konzept Mittlere Wallhalbinsel

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.06.2025	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.07.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

Der Bürgerschaft ist ein städtebauliches Konzept für die Entwicklung der Mittleren Wallhalbinsel vorzulegen (VO/2020/09463-01). Der Erarbeitung des Konzeptes vorgeschaltet sind die städtebaulichen Grundzüge im Bauausschuss zu erörtern.

Im städtebaulichen Konzept sollen bestehende Beschlüsse zusammengeführt werden. Demnach ist die Verwaltung im Zuge des Neubaus des Parkhauses „Am Holstentor“ (VO/2020/09463) beauftragt, ein Systemparkhaus auf der mittleren Wallhalbinsel zu planen und zu bauen, welches den Wegfall von Parkplätzen im Neubau „Am Holstentor“ kompensiert und zudem zusätzliche Parkplätze bedarfsgerecht schafft. Laut Beschluss der Bürgerschaft ist ein städtebauliches Konzept vorzulegen. Gemäß Beschluss der Bürgerschaft (VO/2020/08641 i. V. m. VO/2018/05654 und VO/2018/05711) war zudem ein Bericht vorzulegen, wie im Bereich der Musik- und Kongresshalle eine Multifunktionshalle (MFH), die auch für große Sportveranstaltungen nutzbar ist, realisiert werden kann. Dieser Bericht (VO/2020/08641) enthält eine vom VFL Lübeck Schwartau beauftragte Potenzialanalyse des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH für den Bau einer Multifunktionshalle, die einen Überblick zur Marktsituation gibt und einen Hallenvergleich, ein Anforderungsprofil an den Standort, Nutzungsoptionen über den Sport hinaus sowie Aussagen zur Wirtschaftlichkeit enthält. Detaillierte Zahlen und Berechnungen zur Regionalökonomie sowie räumliche und betriebliche Konzepte liefert sie nicht. Auf Grundlage der Potenzialanalyse hat die Verwaltung daraufhin eine Verkehrsanalyse der Stufe 1 an shp Ingenieure in Auftrag gegeben. Als Ergebnis wird darin die Möglichkeit einer MFH im Bereich der Musik- und Kongresshalle (MuK) gesehen, wenn dafür aus verkehrlicher Sicht Voraussetzungen erfüllt werden. Neben der Identifikation von zwei verkehrsplanerisch favorisierten Standorten für eine MFH wird darin festgehalten, dass für die Entwicklung der Mittleren Wallhalbinsel ein Gesamtkonzept aus städtebaulicher und verkehrsplanerischer Sicht sowie hinsichtlich der Pufferzone der UNESCO-Welterbestätte Lübecker Altstadt erforderlich ist.

## **Bericht:**

Bestandsaufnahme und Analysen für das städtebauliche Konzept sind erfolgt. Die Fachstellen der Verwaltung der Hansestadt Lübeck, die Freiwillige Feuerwehr, die Geschäftsleitung der Musik- und Kongresshalle (MuK) sowie Anlieger:innen wurden um Stellungnahmen gebeten. Aufgrund der örtlichen Entwicklungsdynamik sind kontinuierlich Konzeptprüfungen und Konzeptergänzungen notwendig. Mit dem Welterbe- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Lübeck wurden die Entwicklungsmöglichkeiten thematisiert.

Den vorliegenden Bericht tragen die Bereiche Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Archäologie und Denkmalpflege, Schule und Sport, GMHL, Stadtgrün und Verkehr sowie die KWL und die LPA mit. Die Geschäftsleitung der Musik- und Kongresshalle hat den Sachstand zur Kenntnis genommen und kommentiert. Rückmeldungen sind eingearbeitet und werden im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sein.

Die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes erfolgt unter Beachtung beschlossener städtebaulicher Planwerke. Die darin formulierten Bedingungen und Belange sind zu berücksichtigen.

Als Ergebnis der Analyse für den Bereich der Mittleren Wallhalbinsel (MWHI) zwischen Holstentor und Drehbrücke und zwischen Stadt-Trave (Holstenhafen) und Stadtgraben sind städtebauliche Rahmenbedingungen in vier thematischen Analysearten dargestellt und städtebauliche Entwicklungschancen sowie -ziele abgeleitet worden. Es ist vorgesehen, in einer Informations- und Beteiligungsveranstaltung mit den politischen Vertreter:innen zwei darauf basierende Entwicklungsszenarien vorzustellen und den komplexen Sachverhalt städtebaulicher Entwicklung auf der MWHI zu erörtern. Anhand der Szenarien sollen Entwicklungsrichtungen und Prioritätensetzungen abgewogen werden, bevor sie fachlich vertieft in eine städtebauliche Vorzugsvariante überführt werden.

## **Bestandsaufnahme und Analyse**

Zu der Vielzahl an Planwerken, die bei der Erarbeitung einer städtebaulichen Zielsetzung für den Plangeltungsbereich der Mittleren Wallhalbinsel einzubeziehen sind, gehören u.a. der Managementplan UNESCO-Welterbestätte Lübecker Altstadt 2011, der Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept 2019, das Klimaanpassungskonzept 2020 und das in Aufstellung befindliche Freiraumprogramm.

Es sind natur- und landschaftsplanerische Belange zu berücksichtigen. Dieses betrifft den Stadtgraben (FFH-Gebiet „Travetal“/ NATURA2000, Kaltluftbahn), gesetzlich geschützte Biotope (Bäume Willy-Brandt-Allee, Baumreihe Stadt-Trave, Stadtgraben-Ufer), die Grünzüge Stadtgraben und Innenstadt/ Untertrave (LEK HL 2010), Klimaschutzbelange („klimatische Entlastungsräume“), Wasser- und Bodenschutz, Hochwasserschutz sowie Immissionsschutz.

Es sind Welterbe- und denkmalschutzfachliche Belange zu berücksichtigen. Die Wirkung städtebaulicher Entwicklungen ist in Bezug auf die Welterbestätte zu prüfen und das UNESCO-Welterbe ist in seinen Attributen positiv zu entwickeln. Die Kulturdenkmale „Hafendrehbrücke mit Betriebsgebäude“ und die „Eutiner Eisenbahnbrücke“ erfordern die Integration in ein gesamtheitliches Konzept, ebenso wie die in dieser stadthistorisch bedeutsamen geografischen Lage bestehenden bodendenkmalrechtlichen Belange der „Ehemaligen Stadtbefestigung“ („Dannemanns Turm“, Lastadie, „Plönnis Turm“).

Aufgrund der Lage im Stadtgefüge ist das Zusammenwirken von Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt besonders ausgeprägt. Die Stadtquartiere mit deren Ausstattungen und Nutzungen sollen sich einander fördernd und unterstützend entwickeln. Die Auswirkungen von Entwicklungen in der angrenzenden und in der weiträumigeren Umgebung (z.B. die feste Fehmarn-Belt-Querung und die Nördliche Wallhalbinsel) müssen Berücksichtigung finden.

Angrenzende vorhandene Freiräume (bspw. Drehbrückenplatz) sowie geplante Freianlagen (Beispiel Lindenplatz-Stadtgraben) werden in Konzeptüberlegungen einbezogen.

Für die gesicherte Erschließung müssen Erschließungsoptionen abgestimmt sein. Dieses gilt besonders im Hinblick auf die mittelfristige Nutzbarkeit und Funktion der Marienbrücke sowie der denkmalgeschützten Hafendrehbrücke und der Eutiner Brücke. Die Erreichbarkeit der Wallhalbinseln und der Altstadt ist ausreichend zu gewährleisten, das Parkplatzangebot ist mobilitätsgerecht zu prüfen. Die räumliche Integration von Verkehrsinfrastruktur (bspw. Rad-schnellweg) sowie intuitive und sichere Wegeführungen sind konzeptionell relevant.

Für die Musik- und Kongresshalle ist eine Erweiterung im profitablen Marktsegment der Kongressveranstaltungen angestrebt. Dafür ist eine unmittelbare Nähe zur MuK erforderlich. Unabhängig von einem Erweiterungsbau ist ein attraktiveres Umfeld mit erhöhter Aufenthaltsqualität für Gäste der MuK wünschenswert.

Vorliegende gutachterliche Einschätzungen wie das Verkehrskonzept Wallhalbinsel (SHP Ingenieure 2019) und die Potenzialanalyse für eine Multifunktionshalle in Lübeck (GEWOS 2020) werden herangezogen. Räumlich-funktionale Rahmenanforderungen der zu prüfenden Nutzungen Parkhaus und Multifunktionshalle werden maßgeblich hinzugezogen.

### **Städtebauliche Ableitungen**

Die aktuelle Nutzungs-, Bbauungs- und Verkehrsstruktur der Mittleren Wallhalbinsel ist anhand der Flächenanteile ablesbar festgelegt: insgesamt werden ca. 50% der Plangebietsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr genutzt (ca. 30% Parkplatz- und 21% Verkehrsflächen). Die MWHI ist somit hochgradig versiegelt, hat eingeschränkte städtebauliche Qualitäten und geringe Aufenthalts- und Naherholungsqualitäten.

Die Mittlere Wallhalbinsel verfügt über Potentiale zukunftsgewandter Freiraumqualitäten. Dazu gehören die Baumalleen der Willy-Brandt-Allee und am Stadtgraben, die Uferwege sowie die Grünfläche südlich der MuK. Der Anteil an begrünten Flächen von ca. 24% besteht jedoch überwiegend aus nicht nutzbarem Abstands-, Böschungs- und verkehrswegebegleitendem Grün. Aufgrund der weitläufigen, offenen Flächen erscheint die Mittlere Wallhalbinsel räumlich schwierig erfassbar und die verkehrliche Nutzung erhält in der Wahrnehmung großes Gewicht.

Ziel soll sein, das vorhandene Gerüst aus Nutzungen und Qualitäten auf der MWHI durch ausgewogene, bedarfs- und funktionsgerechte Ergänzung, effektive Flächennutzung sowie städtebauliche Strukturierung und Belebung zu stärken. Die enge räumliche Verbindung mit der Altstadt, die wassernahe Lage vor der weiterbegeschützten Hansestadt und die großmaßstäbliche Bebauung begründen Chancen als auch eine gebotene Sorgfalt in der zukünftigen Entwicklung. Um Nutzungskonkurrenzen zu begegnen und räumliche Abhängigkeiten abzustimmen, wurden folgende Entwicklungsziele herausgearbeitet:

- Ausbau und Verknüpfung von Freiflächen – Qualifizierung -
- Berücksichtigung UNESCO-Welterbe – Lage und Sichtbeziehungen – Ausblick/ Anblick -
- Erhalt und Ergänzung des Standortes für Kultur und Veranstaltungen – Etablierung -
- Behutsame Platzierung städtebaulicher Entwicklungen – Integration und Kontext -
- Optimierung des Flächenbedarfs ruhender Verkehr – Effizienz -
- Optimierung der Erschließung – Ordnung –

Mit dem Anteil unbebauter Flächen, der Lage am Wasser und an Naturräumen, zusammen mit der „Transitfunktion“ an der Schnittstelle zu Stadtteilen und Quartieren liegen Chancen und Potenziale der Mittleren Wallhalbinsel erkennbar in freiraumplanerischen Aspekten. Diese sind relevant als ergänzende Funktion für die steinerne Altstadt und die angrenzenden dicht besiedelten Nachbarschaften sowie für die Gewährleistung einer klimaresilienten Stadt.

Das Angebot kultureller, soziokultureller und touristischer Angebote und von Tagungs- und Kongressmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zur Altstadt und zur Nördlichen Wallhalbinsel soll Ausgangspunkt zukünftiger Entwicklungsziele sein. Multifunktionale Nutzung und die Möglichkeit der individuellen Bespielung un bebauter Flächen schafft Nutzungsvielfalt und bewirkt eine nachhaltige Belebung des Ortes im Sinne von Resilienz. Die Erhöhung von Aufenthaltsqualität bedeutet die Aufwertung des Standortes.

Bezüglich baulicher Entwicklungen soll die Musik- und Kongresshalle (MuK) als in Volumen und Höhe städtebaulich herausragender und den Standort prägender Solitärbau den hochbaulich-architektonischen Mittelpunkt der Mittleren Wallhalbinsel bilden. Aus diesem Motiv der Alleinstellung heraus wurde der Bau in seiner Dimension und Platzierung realisiert. Dieser städtebaulichen Logik folgend bildet er den baulichen Abschluss nach Norden.

Die Architektur der MuK an deren nördlichem Gebäudeabschluss und der dort angelegte Vorbereich zielen auf eine städtebauliche Akzentuierung und nur hier nimmt das Gebäude Bezug zum Umfeld auf. Der Vorbereich bietet Fläche für flexibel zu ergänzenden Gebrauch. Mit Verlagerung des Busparkplatzes kann an dieser Stelle ein Vorplatz der MuK entstehen, der die städtebauliche Wirkung des Gebäudes unterstützt, die Eingangsseite des Gebäudes erweitert und nach Norden ein attraktives Umfeld der Musik- und Kongresshalle erlaubt. Die Nutzbarkeit des Vorplatzes für temporäre, nicht baulich verfestigte Nutzungen wird erhöht.

Bis zur Nördlichen Wallhalbinsel sollte - in Referenz zu den historischen ehemaligen Wallanlagen des preußischen Landschaftsplaners Peter Joseph Lenné und zugunsten klimatischer Ziele ein Naherholungsraum vorgesehen und ausgestaltet werden. Er sorgt für ein attraktives Umfeld der Musik- und Kongresshalle, funktioniert als „Scharnier“ (Zäsur und Verbindung) zwischen den städtischen Räumen Altstadt, Nördliche Wallhalbinsel und St. Lorenz und kompensiert deren Defizite in der Freiraumversorgung.

Diese Einschätzung zu den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten hat der Welterbe- und Gestaltungsbeirat in nichtöffentlicher Sitzung bekräftigt. Er plädiert dafür, im weitgehendsten Sinne der Nachhaltigkeit die (Wieder-)Entwicklung von Freiräumen in den Fokus der Überlegungen zur Mittleren Wallhalbinsel zu stellen.

Eines der Hauptattribute des UNESCO-Welterbes ist die Stadtsilhouette. Das bedeutet für den Bereich der Mittleren Wallhalbinsel, dass die Blickbeziehungen zur Altstadt und auch aus der Altstadt heraus zu berücksichtigen, aufzuwerten und ggf. zu betonen sind. Die Lage an der charakteristischen Silhouette der Altstadt ist Potential und Verpflichtung zugleich.

### **Städtebauliche Empfehlungen Mittlere Wallhalbinsel**

Der bisherige Prozess hat verdeutlicht, dass als Voraussetzung städtebaulicher Entwicklung die Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Stadt essentiell ist. Beim Bau sowie im Betrieb müssen die städtischen Funktionen leistbar und gesichert sein. Die aktuell maßgeblichsten Entwicklungsfaktoren sind Klimaschutz und Klimaresilienz sowie Funktionstüchtigkeit der Verkehrsinfrastruktur, zusammen mit Stadt-, Freiraum- und Erschließungsqualität.

Für die bauliche Entwicklung auf der Mittleren Wallhalbinsel ist die Musik- und Kongresshalle (MuK) städtebaulich der maßgebliche hochbaulich-architektonische Mittelpunkt. Ihre Nutzung wird zudem als maßgeblicher Bezug für Nutzungsentwicklungen der MWHI angenommen.

#### **Die Musik- und Kongresshalle**

- bietet nach eigenen Angaben Platz im Saal für bis zu 3.500 Personen und bietet nach eigenen Angaben Platz in 15 Tagungsräumen für bis zu 2.000 Personen.
- hat eine Gebäude-Grundfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> und hat eine Grundstücksnutzfläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

- hat an der Traufe des Hauptbaukörpers eine Höhe von 11,65 m und die zurückversetzte Dachkuppel ist bis zu ca. 18,90 m hoch.
- hat einen Bedarf von ca. 600 Parkplätzen
- hat westlich einen Parkplatz mit aktuell ca. 350 Parkplätzen und hat nördlich benachbart eine Parkplatzanlage mit aktuell ca. 420 Parkplätzen.
- hat nördlich ca. 29 Busplätze (entspricht ca. 60 PKW-Parkplätzen).

Entwicklungsmöglichkeiten inkl. Parkplatz-Kapazitäten nördlich der Musik- und Kongresshalle sind abhängig von der Entwicklung der Marienbrücke. Das städtebauliche Szenario enthält eine Konzeption als t-förmige Kreuzung in der Verlängerung einer neuen Marienbrücke. Dadurch sind eindeutige Verkehrsführungen für alle Verkehrsarten möglich. Böschungen vermitteln Niveauunterschiede. Angrenzend entstehen Flächen mit Entwicklungspotential.

Der aufgrund von Höhen- und Neigungsvorgaben verringerte Abstand der neuen Erschließung zur Stadt-Trave führt zum Entfall von Parkplätzen. Die Nutzung der Fläche zwischen neuer Straße und Wasserkante könnte neben einem mindestens 25-30m tiefen Freiraumbereich und bei Entfall der Busplätze nördlich der MuK bis zu 350 Parkplätze bieten.

### **Szenario Parkhausneubau westlich der MuK**

Die verkehrliche Einbindung, die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zur Altstadt lassen der Mittleren Wallhalbinsel eine wichtige „Transit“-Funktion zukommen. Neben der Lagegunst spricht für den Neubau eines Parkhauses, dass mittels effektiver, konzentrierter Nutzung von Flächen zum Parken die Entwicklung dadurch freierwerdender Flächen ermöglicht werden kann.

Die Flächen westlich der MuK können hierfür städtebaulich und räumlich empfohlen werden.

Das Umfeld der Mittleren Wallhalbinsel und die konkrete Lage bedingt allerdings eine sorgfältige Projektumsetzung. Die stadträumliche und gestalterische Integration eines Parkhauses in den Kontext der MWHI erfordert besondere Aufmerksamkeit.

Aufgrund städtebaulich begründeter Beschränkungen der Bauhöhe und –kubatur und hinsichtlich der Sichtbezüge zum Welterbe ist das Maß der Nutzung in der Fläche und Höhe eingeschränkt. Die Zahl realisierbarer Parkplätze westlich der MuK ist deshalb beschränkt.

### **Ein Parkhaus westlich der Musik- und Kongresshalle**

- bietet ca. 600 Parkplätze für Pkw auf drei Ebenen oder bietet ca. 400 Parkplätze für Pkw und eine Ebene für Busse und Fahrradabstellanlagen bei Entfall von 350 ebenerdigen Parkplätzen.
- hat mit 3 Ebenen eine Höhe von ca. 11m.
- hat eine Gebäudegrundfläche von ca. 5.000m<sup>2</sup> auf ca. 10.000m<sup>2</sup> des Grundstücks Parkplatz West.

Ein Parkhaus westlich der MuK kann auf einer Fläche für 350 ebenerdige Parkplätze ca. 600 Parkplätze auf 3 Ebenen ermöglichen. Die mit dem Neubau des Parkhauses Holstentor entfallenden Parkplätze können kompensiert werden. Darüber hinaus können 150 neue PKW-Parkplätze oder Fahrrad- und Busplätze (im Erdgeschoss) eingerichtet werden.

Ein dreigeschossiges Parkhaus ist so hoch wie der MuK-Hauptbau.

Auf der insgesamt ca. 10.000 m<sup>2</sup> großen Grundfläche besteht mit einem Parkhaus mit 5.000 m<sup>2</sup> Grundfläche die Möglichkeit der Entwicklung von Natur- und Freiraum. Dieser kann sowohl naturbezogen als auch zugunsten der städtebaulichen Integration genutzt werden, für Naturräume, Radschnellweg und städtische Freiräume. Entwicklungsorte auf dem Grundstück können am Stadtgraben, an der Stadtgrabenbrücke und westlich gegenüber der MuK sein.

Die Nutzungsintensität und der Bedarf an Parkplätzen auf der Mittleren Wallhalbinsel sollten eine der Entscheidungsgrundlagen für die Flächenentwicklung sein.

Laut Verkehrsbeobachtungen im Rahmen der Bestandaufnahme (2019) sowie laut aktueller Zahlen (2023/24) weisen die einzelnen Parkplätze auf der MWHI selten Spitzenauslastungen auf. Die beiden größten Parkplätze im Plangebiet, der Parkplatz Lastadie P5 nördlich der MuK und der am Stadtgraben gelegene MuK-Parkplatz wiesen 2023 eine durchschnittliche maximale Auslastung von etwa 51% (Lastadie P5) bzw. 30% (Parkplatz MuK) auf, jeweils samstags. Eine Auslastung von 90 % bis 100 % erreichen die Parkplätze an 19 % (MuK) bzw. 28 % (P5) der Tage. Beide Parkplätze weisen nachts eine hohe Anzahl an freien Parkplätzen auf, die Nachtbelegung Sonntag - Donnerstag ist deutlich geringer als freitags und samstags.

Eine weitere Verkehrsbeobachtung der Wallhalbinsel weist auf die leerstehenden Stellplätze für Reisebusse hin. Sie können für Pkw nicht genutzt werden und bieten keinerlei Qualitäten.

Der Untersuchungsbereich wird zurzeit nicht mit ÖPNV erschlossen, die Stadtgrabenbrücke bietet jedoch die direkte und kurze Verbindung des Hauptbahnhofs zur Mittleren Wallhalbinsel.

### **Szenario Multifunktionshalle westlich der MuK**

Die Errichtung einer Multifunktionshalle im Untersuchungsgebiet ist ambivalent zu beurteilen.

Synergien ergeben sich aus der Nähe zur MuK und zur Innenstadt. Möglichkeiten zur Durchführung gemeinsamer, größerer Veranstaltungen und als wirtschaftlich interessant eingeschätzter Konferenzen sind damit gegeben. Eine höhere Frequentierung der derzeit situativ besuchten Mittleren Wallhalbinsel sowie Wechselwirkungen mit der Innenstadt, insbesondere im gastronomischen Bereich, können angenommen werden.

#### **Eine Multifunktionshalle**

- hat in Referenz zur Halle in Wetzlar 4.500 Sitzplätze bzw. 6.000 Stehplätze.
- hat in Referenz zur Halle in Wetzlar eine Hallen-Grundfläche von ca. 6500 m<sup>2</sup> und hat in Referenz zur Halle in Wetzlar eine Grundstücksnutzfläche von mindestens 9.500 m<sup>2</sup> auf ca. 10.000m<sup>2</sup> des Grundstücks Parkplatz West.
- hat in Referenz zur Halle in Ludwigsburg eine Hallen-Höhe von 14,5-18 m.
- hat in Wetzlar im Parkhaus des benachbarten Einkaufszentrums ca. 1.700 Parkplätze und hat in Regensburg eine Parkplatzfläche von 40.000 m<sup>2</sup>.
- benötigt zusammen mit der MuK in dieser Größenordnung ca. 1300 Parkplätze für angenommene 9.500 Besuchende (6.000 MFH/ 3.500 Kongress MuK).

Aufgrund der Flächenanforderungen einer Multifunktionshalle und deren dazugehöriger Infrastrukturen und Nebenflächen (Zulieferwege und -einrichtungen, Feuerwehrflächen und Rettungswege, Abstandsflächen, Parkplätze, Bewegungsflächen) wird die Umsetzbarkeit einer für die avisierten Zwecke geeigneten Multifunktionshalle auf der Mittleren Wallhalbinsel insgesamt als eingeschränkt eingeschätzt.

Im Suchraum westlich der MuK ist die Errichtung einer MFH unter Modifikation des Anforderungsprofils der Einrichtung nicht grundsätzlich ausgeschlossen, erforderliche Nebenflächenbedarfe sind jedoch nicht abschließend gesichert.

Eine Multifunktionshalle ist in den Abmessungen (Kubatur, Fläche, Höhe) ebenso groß wie die Musik- und Kongresshalle in Lübeck. Die Integration einer entsprechenden Baumasse im Kontext der städtebaulichen Situation und unter Beachtung der Anforderungen an den Umgang mit dem UNESCO-Welterbe wird nicht gesehen.

Der Bau einer Multifunktionshalle bedeutet den Verlust von 350 Parkplätzen westlich der MuK. Nördlich der MuK entfallen mit der neuen Verkehrsführung und der Freiraumentwicklung weitere Parkplätze und ggf. Busplätze, sodass auf der Mittleren Wallhalbinsel maximal 350 Parkplätze möglich sein könnten anstatt bisher ca. 770 Parkplätze und ca. 29 Busplätze.

In diesem Szenario ist die Kompensation entfallender Parkplätze des Holstentorparkhauses nicht möglich. Zentrale Beschlüsse mit Bezug zur Mittleren Wallhalbinsel (bspw. Beschluss Neubau Parkhaus, Rahmenplan Innenstadt) ließen sich aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeiten zudem nicht umsetzen. Beide Vorhaben - Parkhaus und Multifunktionshalle – werden auf der MWHL nicht umsetzbar sein.

Die Entwicklung von Natur- und Freiraum ist mit dieser Entwicklung eingeschränkt.

Die verkehrliche Einschätzung (SHP Ingenieure) ist nach der Ersteinschätzung vertiefend und projektkonkret zu führen. Möglichkeiten und Effekte der Nutzung alternativer Parkoptionen im Umfeld (bspw. Parkhäuser Lindenarcaden, Holstentor, Wehdehof, Radisson) können u. a. in diesem Zusammenhang geprüft und berücksichtigt werden.

### **Parkplatz ParkInn**

Für die aktuell als Parkplatz genutzte private Fläche nördlich des Hotels ParkInn wird eingeschränktes Entwicklungspotential hinsichtlich (zusätzlicher) Stellplatzangebote gesehen.

Eine hochbauliche Entwicklung wird aus den städtebaulichen Rahmenbedingungen heraus in diesem Bereich nicht ausgeschlossen, sie ist jeweils städtebaulich im Gesamtzusammenhang der Entwicklung des Areals zu bewerten. Im Hinblick auf die bereits bestehende geschlossene Gebäudekante des Hotelkomplexes entlang der Willy-Brandt-Allee ist ein Solitär vorstellbar. Dieser soll innerhalb der Baufluchten der Bestandsbebauung verortet werden. Er hält damit Abstand zur Stadtgrabenbrücke und zum bestehenden Hotelgebäude, sodass Durchblicke und Freiräume entstehen können. Aufgrund zu erhaltender Sichtbezüge von der Stadtgrabenbrücke auf die Altstadt, zum Dom und zur Kirche St. Petri ergeben sich zudem Höhenbegrenzungen für etwaige Bebauungen.

Aufgrund der sich aus diesen Rahmenbedingungen ergebenden überbaubaren Fläche und der Gebäudehöhenbegrenzung wird ein Parkhaus auf diesem Grundstück bezüglich der Flächenbedarfe für die innere Erschließung (Rampen, Zufahrten, Treppenhäuser etc.) als kaum wirtschaftlich eingeschätzt. Konkrete Vorstellungen zur Umsetzung eines (privaten) Parkhauses in diesem Rahmen können im Planverfahren bei Bedarf berücksichtigt werden.

### **Konzeptionelles Vorgehen**

Die Entwicklungsszenarien enthalten Rahmendaten und Abwägungsbelange in Text und Plandarstellung und dienen mit grundsätzlichen konzeptionellen Lösungsansätzen der Bestimmung von Entscheidungsrichtungen zur Entwicklung der Mittleren Wallhalbinsel. Zusammen mit vertiefenden Informationen zu Zusammenhängen und Einflussfaktoren werden sie für die Entscheidungsfindung diskursiv zu erörtern sein.

Das städtebauliche Konzept wird einen Rahmen für das Maß und die Art der baulichen und freiraumbezogenen Nutzung bieten. Aufgrund der komplexen inhaltlichen Abhängigkeiten im Plangebiet und dessen raumwirksamer Umgebung dient es der Klärung von Grundlagen

einer Planungsaufgabe und als Ausgangspunkt für formelle bzw. informelle Planungsverfahren. Für zukünftige projektkonkrete Vorhaben und Nutzungen sind ggf. spezifische und vertiefte gutachterliche Einschätzungen notwendig.

Die im Rahmen der bisherigen Fachstellenbeteiligung vorgebrachten Fachbelange im Planungsbereich werden in einem Bebauungsplanverfahren auszuarbeiten und abzuwägen sein. Aufgrund der Voraussetzung eines Bebauungsplanverfahrens sowie ggf. der Notwendigkeit weiterer formeller bzw. informeller Verfahren (bspw. Wettbewerbsverfahren) wird ein Hochbau (z. B. Parkhausneubau) auf der Mittleren Wallhalbinsel voraussichtlich nicht vor einem Neubau des Parkhauses Holstentor fertiggestellt werden können.

### **Zusammenfassung**

Vorliegender Bericht enthält die städtebaulichen Argumente zur Entwicklung der Mittleren Wallhalbinsel. Kernargumente sind zu den Entwicklungsszenarien jeweils grau hinterlegt. Bezüglich baulicher Entwicklungen soll die Musik- und Kongresshalle (MuK) als städtebaulich prägender Solitärbau den hochbaulichen Mittelpunkt der Mittleren Wallhalbinsel und den baulichen Abschluss nach Norden bilden. Zusammengefasst ergeben die identifizierten Prüfscenarien, dass die Flächen westlich der MuK städtebaulich und räumlich für bauliche Entwicklungen (z.B. Parkhaus) empfohlen werden können; die städtebauliche Integration einer Multifunktionshalle in der avisierten Ausprägung auf der Mittleren Wallhalbinsel wird als eingeschränkt bewertet. Aufgrund städtebaulich begründeter Beschränkungen der Bauhöhe und –kubatur und hinsichtlich der Sichtbezüge zum Welterbe ist das Maß der Nutzung in der Fläche und der Höhe eingeschränkt. Die Zahl realisierbarer Parkplätze westlich der MuK ist deshalb bspw. beschränkt. Aufgrund der Flächenverfügbarkeiten ist die Realisierung beider Bauwerke – Parkhaus und zugleich Multifunktionshalle - auf der MWHI aus städtebaulicher Sicht nicht möglich.

In einer Informations- und Beteiligungsveranstaltung mit den politischen Vertreter:innen sollen der komplexe Sachverhalt städtebaulicher Entwicklung auf der MWHI erörtert und die Entwicklungsszenarien vorgestellt werden. Mit den Anmerkungen aus der Politik wird anschließend eine städtebauliche Vorzugsvariante als städtebauliches Konzept ausgearbeitet.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: Bestandsanalysekarte Städtebau, Sichtachsen, Freiraum, Verkehr
- Anlage 2: Städtebauliche Untersuchung – Referenzen Multifunktionshalle
- Anlage 3: Städtebauliche Suchfläche West – Szenarienvergleich
- Anlage 4: Städtebauliches Entwicklungsszenario Parkhaus West
- Anlage 5: Städtebauliches Entwicklungsszenario Multifunktionshalle West

Senatorin Joanna Hagen