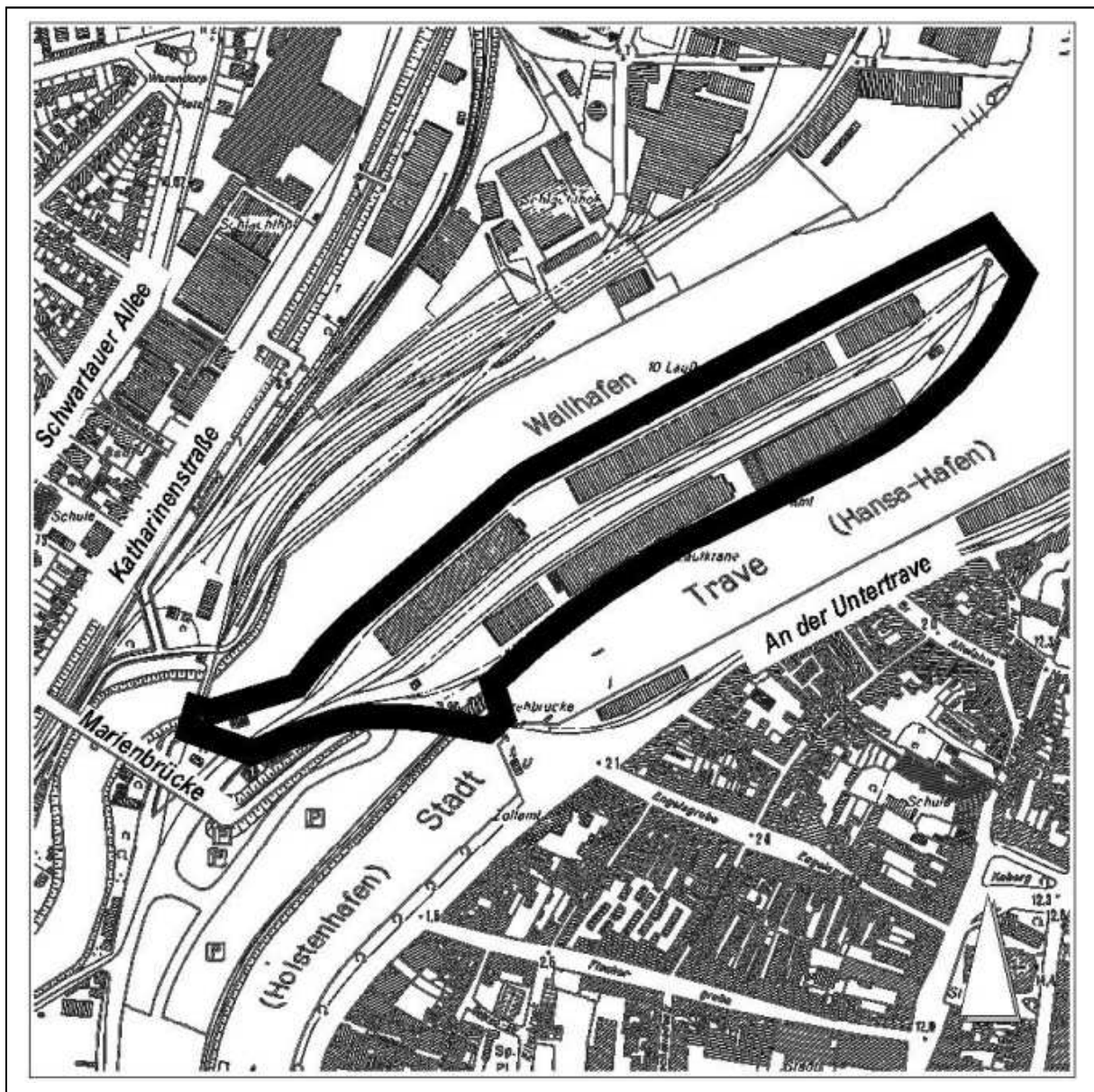


Erläuterungsbericht
zum Städtebaulichen Entwurf
Bebauungsplan 01.77.00
- Nördliche Wallhalbinsel (PIH-Konzept) -

Städtebaulicher Entwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB

Fassung vom 29.11.2018



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 25.02.2016 soll das bis dahin verfolgte ‚KaiLine-Projekt‘ auf der nördlichen Wallhalbinsel nicht weiterverfolgt werden. Stattdessen soll das Konzept der Investorengemeinschaft Projektgruppe Initiative Hafenschuppen Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (PIH EuE GmbH) - im Folgenden PIH genannt - umgesetzt werden. Mit dem Konzept wird das Ziel verfolgt, die heute bestehenden Hafenschuppen dauerhaft zu erhalten und mit wohnbaulichen, gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen zu beleben. Die bestehenden baulichen Strukturen sollen durch einen Hotelneubau, ein Mediengebäude sowie durch ein Gebäude für gastronomische Nutzungen ergänzt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 ist erforderlich, da die aktuell geplanten Vorhaben nicht den geltenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes 01.77.00 entsprechen und damit nicht genehmigungsfähig sind.

Auf Empfehlung des Welterbe- und Gestaltungsbeirates der Hansestadt Lübeck wurde für die Entwicklung des Plangebietes ein städtebauliches und freiraumplanerisches kooperativen Gutachterverfahren durchgeführt. Die Arbeitsergebnisse des Preisträgers finden Eingang in die vorliegende Bauleitplanung. Zu den geplanten Neubauten des Medienhauses, des Hotels und des ‚Strandsalon‘ werden weitere hochbauliche Wettbewerbe erfolgen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.1 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 01.77.00 – nördliche Wallhalbinsel (PIH-Konzept) 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.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt für den Plangeltungsbereich gemischte Bauflächen dar, so dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Ausgangssituation

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. Die übrigen nicht denkmalgeschützten ehemaligen Lagerhäuser stammen, abgesehen von einigen neueren baulichen Ergänzungen, aus der Entstehungszeit und sind größtenteils mit nicht hafenspezifischen Nutzungen und 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

Trödelhändler ansässig. An der nordöstlichen Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel befindet sich der ‚Strandsalon‘, eine im Lübecker Sommerleben mittlerweile fest etablierte, saisonale gastronomische Nutzung.

Denkmalschutz

In der Zeit der Industrialisierung, zu welcher der Umbau des mittelalterlichen Hafengeländes und Bastionsrings entlang des westlichen Altstadtrands und dessen Weiterentwicklung Trave-abwärts erfolgte, vollzog Lübeck den Übergang von einer mittelalterlichen Kaufmannsstadt zu einer modernen Hafenstadt. Diese Leistungen zur Zeit des Wechsels vom 19. zum 20. Jahrhundert wurden in Teilbereichen bereits in den 1980er, 1990er und 2010er Jahren denkmalpflegerisch bewertet und unter Schutz gestellt.

Das Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke, das sogenannte ‚Drehbrückenhaus‘, die historischen Krananlagen sowie die umlaufenden Kaimauern von Beginn des Wallhafens bis zum Ende des Hansahafens und ebenso die Fuhrwerkwaage im zentralen Eingangsbereich in das Plangebiet unterliegen dem Denkmalschutz.

Folgende Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich in das Denkmalbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen:

- Verlauf und Gestalt des Kaimauerringes
- 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 kaisertypischen 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 (Kampnagel 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).

Zusätzlich werden aktuell weitere wesentliche Bestandteile der Nördlichen Wallhalbinsel und der Umgebung auf ihren Denkmalwert hin untersucht. Hierzu gehören alle prägenden Bestandteile der Rehderschen Hafenplanung, die sich im Zusammenhang mit der Neuerung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) von 2015 weiterhin in Prüfung befindet.

Für den Bereich der nördlichen Wallhalbinsel bedeutet das, dass weitere Denkmalobjekte und Strukturen hinzukommen können, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

- Untersucht werden: Willy-Brandt-Allee 53a, Schuppen A

- Willy-Brandt-Allee 53b, Schuppen B
- Willy-Brandt-Allee 53c, Schuppen C
- Willy-Brandt-Allee 53d, Schuppen D
- Willy-Brandt-Allee 53f, Schuppen F
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Gleisanlagen auf der Nördlichen Wallhalbinsel
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Großsteinpflaster Oberbelag/ Anlieferzonen vor den Schuppen und Ladezonen zwischen Schuppen und Kaikanten
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Eichenstammrückverankerung der Kaianlage

3. Künftige Entwicklung und Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für wohnbauliche, gewerbliche sowie kulturelle Nutzungen in den zu erhaltenen Hafenschuppen geschaffen werden. Die neueren Verbindungsbauten zwischen den Hafenschuppen B und C sowie C und D sollen bis auf tragkonstruktive Bestandteile zurück gebaut werden. Der bauliche Bestand soll durch drei Neubauten ergänzt werden.

Das Konzept basiert insgesamt auf dem Erhalt der vorhandenen Hafenschuppen, deren Umnutzung und einer Funktionsvernetzung mit der Altstadt und den umliegenden Quartieren. Vorrangig sind dies Angebote aus den Bereichen Freizeitgestaltung, Kunst und Kultur sowie Handwerk und Dienstleistung. Wohnnutzungen sind ebenfalls vorgesehen Vorrangig ist an ein Angebot an Wohnraum in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit Arbeitsbereichen für Gewerbetreibende/Dienstleister aus sogenannten kreativen Branchen gedacht. Aber ebenfalls für weitere spezielle Nutzergruppen wie z.B. Studenten sind in den am Kulenkampkai gelegenen Schuppen A und B individuelle Wohnraumangebote geplant. Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 22.02.2016 sollen auf der Nördlichen Wallhalbinsel auf mindestens 30% der zulässigen Wohnfläche im Geschosswohnungsbau geförderte Wohnungen im ersten Förderweg realisiert werden.

Darüber hinaus sind im südlichen Bereich der Neubau eines Hotels sowie eines Medienhauses vorgesehen. Die vorhandene, derzeit saisonabhängige, gastronomische Nutzung an der Nordspitze soll langfristig gesichert werden und eine bauliche Option für eine Ganzjahresnutzung erhalten.

Freiraumplanung

Der Charakter der ehemaligen Hafennutzung soll weiterhin das Bild der nördlichen Wallhalbinsel bestimmen.

Das Ensemble mit Gleisfächer, Pflasterung, Kaischuppen, Kaimauern und allen noch vorhandenen Lösch- und Ladeeinrichtungen sind als technische Einheit für das Verständnis und das Erlebnis dieses frühen Beispiels eines industriellen Hafens von entscheidender Bedeutung (s. auch Kap. 2 Denkmalschutz).

Daher sollen Eingriffe in die historische Oberflächengestaltung nur insoweit erfolgen, wie die Anpassung an deren zukünftige Widmung und Nutzung dies erfordert. So soll z.B. in Teilbereichen in den Gleisfächern und entlang der Willy-Brandt-Allee durch die Verlegung von geschnittenem historischem Großpflaster eine bessere Benutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen erreicht werden.

Das Plangebiet wird von unterschiedlich genutzten Freiräumen geprägt. Die zentralen Flächen dienen der verkehrlichen Erschließung sowie der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Freiflächen an städtebaulich wichtigen Abschnitten sichern die Erlebbarkeit urbaner Freiräume. So sollen im Eingangsbereich an der Drehbrücke, im nördlichen Bereich vor dem Strandsalon und zwischen den Schuppen attraktive Plätze und Räume zum Aufenthalt und zur Durchquerung entstehen. Die öffentlichen Plätze sollen durch anliegende Gastronomen auch als Sondernutzflächen mit Außenbestuhlung oder als temporäre Veranstaltungsorte belebt werden.

Die umlaufenden öffentlichen Kaibereiche sollen für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein

Geplante bauliche Nutzungen

Im Plangebiet sind im Einzelnen folgende Nutzungen geplant:

- Schuppen A, der erste von 4 Kaispeichern am nordwestlichen gelegenen Kulenkampkai:

Hier sollen Proberäume für Schülerbands und weitere Musikschaffende entstehen. Im Wesentlichen dient der Schuppen A der Unterbringung von geförderten Wohnungen. Darüber hinaus bietet der Schuppen Reserveflächen für Drittnutzungen im musikalischen Bereich und zur Unterbringung eines zentralen Blockheizkraftwerkes. Für eine gastronomischen Nutzung auf dem Platz zwischen Schuppen A und Schuppen B ist in maximal zwei Riegeln am nördlichen Kopfende von Schuppen A eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (z.B. Restaurant/Café).

- Schuppen B, zweiter Kaispeicher am Kulenkampkai:

Teilung in Wohneigentum, Sanierung unter Berücksichtigung des besonderen Raumbedarfes für integrierte Wohn- und Arbeitsformen.

- Schuppen C, der älteste der vier Kaispeicher am nordwestlichen Kai:

Sanierung ohne feste zweckgebundene Einrichtungen, flexibel nutzbar für vielfältige Veranstaltungen insbesondere für Projekte zur Förderung der Jugendarbeit in der klassischen und zeitgenössischen Musik sowie Kunstprojekten.

- Schuppen D, der nördlichste Kaispeicher:

Aufgrund der exponierten Lage in Bezug auf Schallemissionen aus der benachbarten Außen-gastronomie ‚Strandsalon‘ für weniger schallempfindliche kreative gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Unter welchen Voraussetzungen hier auch eine Wohnnutzung zugelassen werden kann, wird im weiteren Verfahren mit Vorlage eines Schallgutachtens geklärt.

- Schuppen F, Lage am südöstlichen Behnkai auf der Stadtseite:

Umbau für gemischte Nutzungsanforderungen aus Gewerbe, Kunsthandwerk, maritimen Dienstleistungen und Wohnen sowie kombiniertem Wohnen und Arbeiten mit individuellen Ansprüchen an Größe und Zuschnitt der Einheiten.

- Weitere südliche Baufelder für Neubauten:

Am südlichen Eingangsbereich zur nördlichen Wallhalbinsel sind Neubauten für ein Hotel sowie für ein Medienhaus vorgesehen.

An der nördlichen Spitze der Wallhalbinsel ist zur Erweiterung des bisher saisonabhängigen gastronomischen Sommer-Angebotes des ‚Strandsalons‘ eine bauliche Ergänzung vorgesehen, um einen Ganzjahresbetrieb zu ermöglichen.

Wassernutzung

Im weiteren Verfahren werden Ziele abgestimmt, auf welchen Wasserabschnitten ggf. wasserbezogene Nutzungen vorgesehen werden (z.B. Liegeplätze, Schwimmbad).

Verkehrliche Erschließung

Die Nördliche Wallhalbinsel ist für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer von der über den Verkehrsknotenpunkt mit den angeschlossenen Zufahrtsstraßen Willy-Brandt-Allee/ Marienbrücke/ Lastadie/ Drehbrücke erschlossen. Das Quartier selbst wird durch die bestehende Sammelstraße an den Knotenpunkt angebunden. Auf den zentralen öffentlichen Flächen stehen öffentliche Stellplätze in einer im weiteren Verfahren noch zu konkretisierenden Anzahl zur Verfügung. Private Stellplätze sind ebenfalls in dem Bereich nachzuweisen. Die genaue Abgrenzung von Flächen, die künftig öffentlich gewidmet werden, wird im weiteren Verfahren zu klären sein.

Die ufernahen Bereiche entlang der Kaikanten sichern die öffentliche Zugänglichkeit der Nördlichen Wallhalbinsel und sind Fußgängern und Radfahrern sowie der Hafenvirtschaft vorbehalten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes sollte die Einrichtung einer Haltestelle an die Willy-Brandt-Allee im Einmündungsbereich des Plangebietes geprüft werden, um sicher zu stellen, dass dieses Quartier künftig gemäß den Vorgaben dem regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck durch den ÖPNV erschlossen ist.

4. Gestaltung

Die Gestaltungsanforderungen bei der Sanierung der Hafenschuppen und der ergänzenden Neubauten sollen sich eng an dem Spektrum der Fassadenmaterialien und Farbtöne, der Dachformen, -neigungen und Dachdeckungsmaterialien des baulichen Bestandes orientieren. Darüber hinaus werden Regelungen zur Höhenentwicklung der den Gebäuden vorgelagerten Rampen sowie zur Gestaltung von Geländern und Werbeanlagen getroffen, welche sich an den bei der Sanierung und Umnutzung des Kaufmannsspeichers entwickelten Gestaltungsprinzipien orientieren. Diese Regelungen sind erforderlich, um die ausdrucksstarke Charakteristik dieses Quartiers zu erhalten, die Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit des überwiegend aus einer Zeitschicht stammenden Gebäudebestands zu sichern und Beeinträchtigungen des UNESCO-Weltkulturerbes der Altstadt zu vermeiden. Für die drei geplanten Neubauten (Hotel, Medienhaus und Strandsalon, werden hochbauliche Wettbewerbe durchgeführt. Die Ergebnisse werden in die Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

5. Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes/Sondergebietes im Bebauungsplan 01.77.00 kann aus der Darstellung gemischter Bauflächen des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wird verzichtet, weil eine konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, nachfolgenden Planungen vorbehalten ist.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

6. Fachgutachten

Zum Bebauungsplan 01.77.00 werden folgende Gutachtachten beauftragt und deren Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt:

- Artenschutzgutachten
- Schalltechnische Untersuchung Verkehrsgutachten
- FFH-Vorprüfung

Lübeck, den 29.11.2018

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Co.

in Zusammenarbeit mit dem Büro Planlabor Stolzenberg