

BEGRÜNDUNG

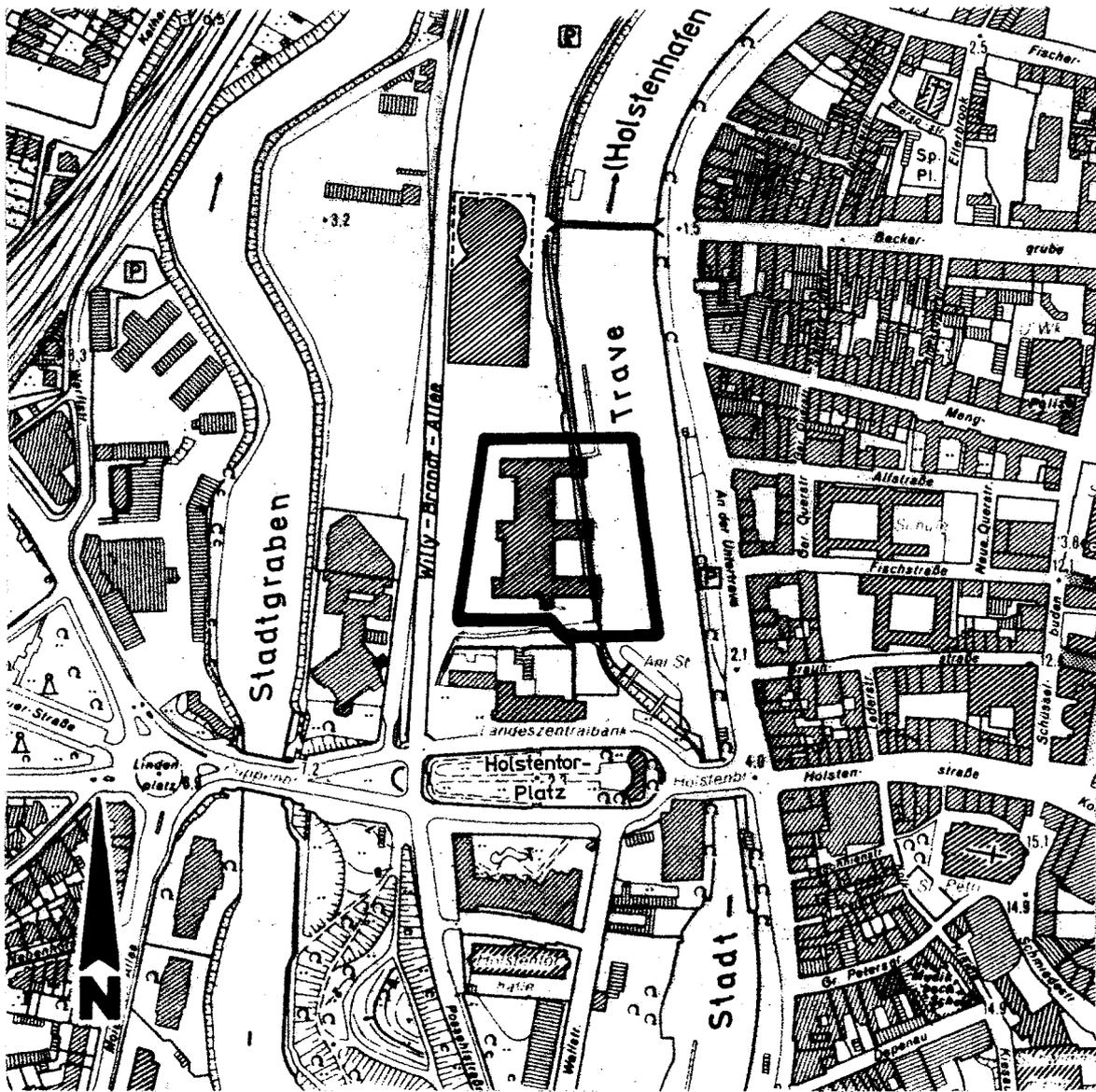
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 01.72.02 - Wallhalbinsel /Lastadie /Willy-Brandt-Allee -

Fassung vom 11.12.1997

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 25.000)



# 1. Städtebauliche Vergleichswerte

## 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	1,47 ha davon
Sondergebiete	0,86
Verkehrsfläche	0,10 ha
Grünfläche	0,01 ha
Wasserfläche	0,48 ha

## 1.2 Öffentliche Parkplätze 35

# 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Innenstadt, Gemarkung Innere Stadt, Flur 71.

Er umfaßt folgende Flurstücke: 33/83, 33/85, 33/86, 33/87, 33/88, 33/90 tlw., 33/91, 33/92, 33/93, 33/94, 33/95, 33/97 tlw., 33/98, 33/99, 33/100, 33/101, 33/102, 55/7, 55/8, 55/9, 55/10, 55/11 und 55/21 tlw.

# 3. Städtebauliche Ausgangssituation

## 3.1 Bisherige Entwicklung und Planung

Die im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen haben im Verlauf der Geschichte einen mehrfachen Funktionswandel erfahren. Anfangs als sumpfige Niederung im Vorfeld der Stadtmauer gelegen, wurde das Gelände seit dem Bau des Holstentors zunehmend in die Befestigungslagen einbezogen.

Die zur Stadttrave hin liegenden Flächen wurden insbesondere als Holzplätze benutzt. Im Bereich der jetzigen Willy-Brandt-Allee befand sich eine als „Teufelsgruft“ bekannte Senke, die ein beliebtes Ausflugsziel der Lübecker war. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde in Höhe der Teufelsgruft der erste Lübecker Bahnhof gebaut. Seine Nebenanlagen erstreckten sich bis zu Stadttrave. Hier entstand eine erste moderne Kaianlage, an der der Umschlag zwischen den Schiffen und der Bahn erfolgte. Durch den Bau des neuen Bahnhofes Anfang des 20. Jahrhunderts an seinem jetzigen Standort verloren die Bahnanlagen an Bedeutung. Sie wurden allmählich zurückgebaut. Die Flächen zwischen der Straße Lastadie und der Stadttrave wurden für gewerbliche Nutzung und Lagerplätze genutzt.

Der Bereich des Holstentorplatzes wurde nach dem Bau des ersten Lübecker Bahnhofs zu einer Platzanlage ausgebaut. Seine heutige Form erhielt er 1934. In dieser Zeit wurde auch die Reichsbank, die heutige Landeszentralbank, gebaut.

Nach dem 2. Weltkrieg verlor der Bereich der Lastadie seine Hafen- und Güterumschlagfunktion vollends. Die Flächen wurden extensiv als Gewerbeflächen genutzt. Ab 1976 wurden die Gewerbebauten und gewerblichen Nutzungen zugunsten ausgedehnter Parkplatzflächen verlagert.

Für den jetzigen Hotelbereich wurde 1987 ein Wettbewerb durchgeführt. Der preisgekrönte Wettbewerb bildete die Grundlage für den Bebauungsplan 01.72.00 - Wallhalbinsel /Lastadie. Das Hotel wurde 1992 fertiggestellt.

## 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Bebauungsplan 01.72.00 getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für eine Aufstockung des Hotelgebäudes und im begrenztem Umfang erweiterte Nutzungsmöglichkeiten bilden.

### 4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind <sup>31.08.1</sup> aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, (~~sowie seiner Änderung vom .....~~) entwickelt.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die im Bebauungsplan 01.72.00 für das Sondergebiet SO<sup>1</sup> festgesetzte Nutzung „Hotel und diesem Zweck zugeordnete Nutzungen und Einrichtungen“ wird geändert und erweitert in „Hotel u. Verwaltung“, wobei die Verwaltungsnutzung auf ein untergeordnetes Maß (4.000 m<sup>2</sup> BGF) begrenzt wird.

Mit der bisherigen Nutzungsfestsetzung „Hotel“ konkretisierte der B-Plan die Ziele des Flächennutzungsplanes und der Rahmenplanung Innenstadt /Altstadtrandkonzept, in diesem Bereich der Wallhalbinsel cityrelevante Nutzungen aus dem Bereich „Kultur, Freizeit und Fremdenverkehr“, die aufgrund ihres Bauvolumens auf der Altstadtinsel nicht realisierbar sind, vorzusehen.

Das hier gem. B-Plan realisierte 5-Sterne-Hotel bezieht seine Bedeutung aus dem Zusammenwirken mit dem Kultur- und Kongreßbetrieb der benachbarten Musik- und Kongreßhalle und seiner repräsentativen Lage im Hafensbereich vor der Altstadt.

Die seit einigen Jahren landesweit zu beobachtenden rückläufigen Übernachtungszahlen führen zunehmend zu den Bestrebungen der 5-Sterne-Hotels, ihr Dienstleistungsangebot auszudehnen, um neben dem hochklassigen Hotelangebot z. B. durch ergänzende Büronutzungen hohe synergetische Effekte zwischen Hotel und hotelbezogenen Ergänzungsnutzungen zu erzielen. Diese Feststellung ist auch für Lübeck zutreffend.

Um die Funktion und den Betrieb des 5-Sterne-Hotels auf der Wallhalbinsel auch zukünftig sicherzustellen, soll mit dieser B-Plan-Änderung die planungsrechtliche Grundlage für die begrenzte Nutzungserweiterung für „Verwaltungsnutzung“ gebildet werden. Neben der bestehenden Hotelnutzung soll durch diese Nutzung die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung -Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr- ergänzt werden.

Die vorgesehene Nutzungserweiterung ist im Bedarfsfall jederzeit in Hotelnutzung änderbar.

Die vorgesehene Nutzungserweiterung für „Verwaltung“ erfordert eine Aufstockung des Hotels mit einem zusätzlichen Staffelgeschoß.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 01.72.00 legte für die Hauptbaukörper des Hotels eine III und teilweise IV-geschossige Bebauung fest. Bei der Realisierung des Gebäudes wurde bisher mit Ausnahme punktueller technischer Dachaufbauten auf das 4. Geschoß verzichtet.

Die Bebauungsplan-Änderung soll für die beabsichtigte Nutzungserweiterung eine durchgehende Viergeschossigkeit und die bauliche Integration der vorhandenen Dachaufbauten ermöglichen.

## 5.2 Erschließung

Der Bebauungsplanbereich ist von der Willy-Brandt-Allee erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die Stellplätze für das vorhandene Hotel sind in der vorhandenen Tiefgarage nachgewiesen. Der aus den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten resultierende Stellplatzbedarf kann innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht abgedeckt werden. Die erforderlichen Stellplätze können gem. den Vorschriften der Landesbauordnung abgelöst werden.

Auf dem Baugrundstück sind 35 öffentliche Parkplätze vorhanden. Weitere öffentliche Parkplätze sind zwischen dem „Hotelgrundstück“ und der Willy-Brandt-Allee realisiert worden.

## 5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität, Telefon und Entwässerung sind im Holstentorplatz und in der Willy-Brandt-Allee vorhanden.

## 5.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Die Flächen im Bebauungsplangebiet sind bebaut. Die Grundfläche wird nur geringfügig zur Anlage eines zusätzlichen Treppenhauses erweitert.

Die im Bebauungsplan 01.72.00 ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,6 wird nicht erhöht. Die Erstellung eines Grünordnungsplanes ist deshalb im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

## 5.6 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen des Urplanes 01.72.00 sind getroffen worden, um die Gestaltungsmerkmale des preisgekrönten Wettbewerbsentwurfes zu sichern.

Diese sind durch Festsetzungen für eine zulässige Aufstockung ergänzt worden.

Bei der vorgesehenen Gebäudeaufstockung soll durch das von den Untergeschossen abgesetzte Material für das Staffelgeschoß und die flachgeneigten, metallenen Tonnendächer mit unterschiedlichen Höhen eine gestalterische Verbesserung der Dachabschlußzone und eine eindeutigere Ausrichtung des Hotelgebäudes erreicht werden.

## 6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck keine Kosten.

## 7. Bebauungsplan M: 1: 5.000

(siehe Anlage)

Lübeck, 11.12.1997  
61 - Stadtplanungsamt  
OI/Ti Be017202.doc

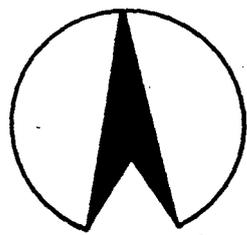
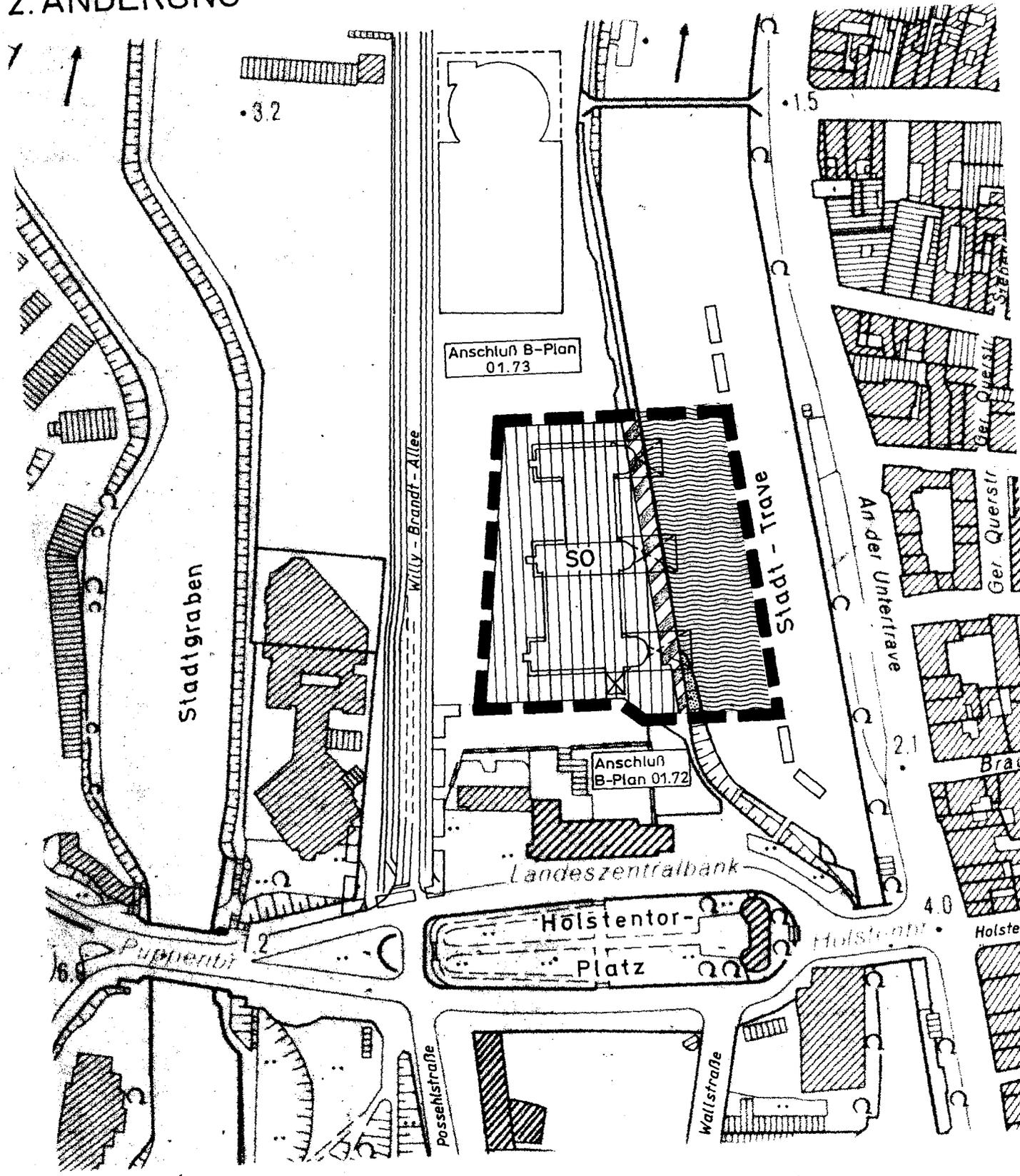


Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung  
Bereich Stadtentwicklung  
Im Auftrag Im Auftrag

*Zahn*  
Dr.-Ing. Zahn

*Bruckner*  
Bruckner

# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 01.72.02 WALLHALBINSEL / WILLY-BRANDT-ALLEE (EHEM. LASTADIE) 2. ÄNDERUNG



M.1:2500

- Zeichenerklärung**
-  Grenze des Geltungsbereiches
  -  Grenze der Anschluß B-Pläne
  -  Sonstige Sondergebiete
  -  Grünflächen (öffentlich)
  -  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  -  Wasserflächen