

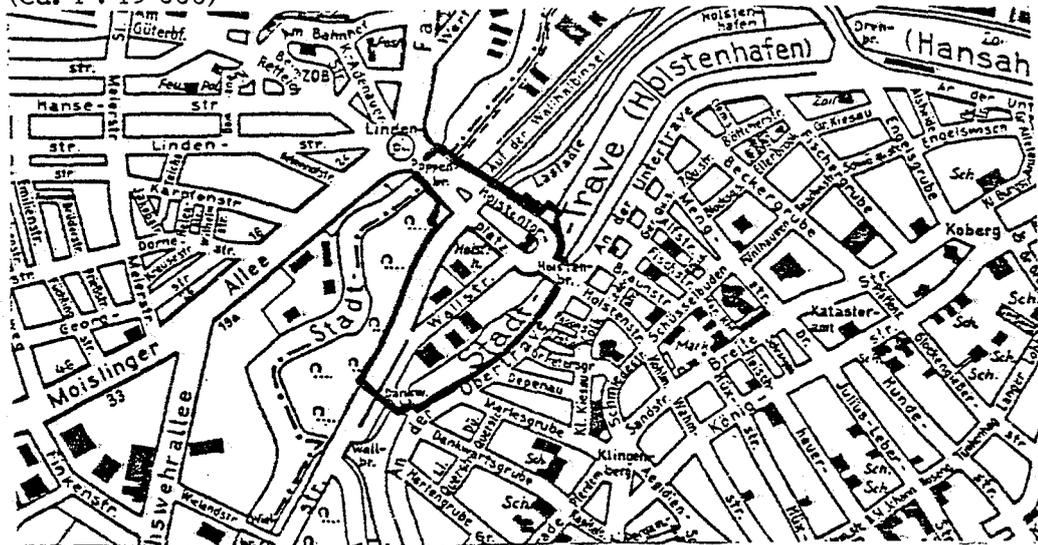
## BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 01.71.00 - Holstentorplatz / Possehlstraße/Stadt-Trave  
- Fassung vom 01.08.1983 -

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15 000)



### 1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 3. 12. 1976, (BGBl. I, S. 3281) und Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979, (BGBl. I, S. 949).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15. 9. 1977 (BGBl. I 1977, S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 30. 07. 1981 (BGBl. I, S. 833).
- Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-Holst. Nr. 5 S. 86).
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (Str.WG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.01.1979 (GVBl. S. 163)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (LPflegG) vom 19.11.1982 (GVBl. S. 256).

## 2. Städtebauliche Vergleichswerte

### 2.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	8,43 ha
Wasserflächen	1,64 ha
Öffentliche Grünflächen	1,84 ha
Verkehrsflächen	3,54 ha
Kerngebiete	0,37 ha
Sondergebiete	1,00 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,04 ha

2.1.2 Garagen / Stellplätze 377

Öffentliche Parkplätze 139

## 3. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke der Fluren (Blöcke) 48, 58.1, 59.1 und 71.1 der Gemarkung Lübeck, Innere Stadt:

Flur 48: 57/1 tlw., 59/1 tlw., 60/1 tlw., 60/3 tlw.

Flur 58: 2/2, 2/3, 2/4, 3/1, 3/2, 4/1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 27/2, 28/1, 29/2, 29/3, 33/2,

Flur 59: 1/11, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/25, 1/26, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 1/40, 3/2, 3/3, 7/4 tlw., 9/2, 9/3, 10/2 tlw., 10/3 tlw., 11/1 tlw., 11/5 tlw., 11/6, 11/7, 12/5, 20/1, 23/4

Flur 71: 13/2, 13/3, 14/3, 33/3 tlw., 33/4, 33/7 tlw., 33/11, 38, 39/2, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/9, 52/1, 53/1.

4. **Städtebauliche Ausgangssituation**

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird geprägt durch

- den Holstentorplatz mit dem Holstentor als markantester historischer Stadt-Eingang Lübecks im Norden,
- die Uferzone der Trave mit der dahinter liegenden südwestlichen Altstadtfront im Osten und
- die Wallanlagen als Begrenzung zum Westen.

Der Holstentorplatz zwischen der Puppenbrücke und der Holstenbrücke dient überwiegend der Abwicklung des Verkehrs der Innenstadt in bzw. aus westlicher Richtung. Der Bereich vor dem denkmalgeschützten, als Museum genutzten Holstentor ist gärtnerisch angelegt.

Der Bereich südlich des Holstentorplatzes und östlich der Wallstraße ist gemischt genutzt. Neben dem Verwaltungsgebäude des DGB, dem Park-Hotel befindet sich die als Mehrzweckhalle genutzte Holstenhalle. Die Flächen zwischen der Wallstraße und der Stadt-Trave sind überwiegend gewerblich genutzt. Hierzu gehören u. a. die unter Denkmalschutz stehenden, von einem Einzelhandelsbetrieb genutzten Salzspeicher, 2 Kfz-Reparatur-Betriebe, 1 Bootsbaubetrieb sowie Wohnhäuser. Ein Teil der Flächen, auf denen Holzschuppen vorhanden sind, bzw. ehemals vorhanden waren, werden z. Zt. nicht mehr wirtschaftlich genutzt.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

5. **PLANUNGSGRUNDSÄTZE**

5.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Rechtsgrundlage für den Bau eines zweiten innenstadtnahen Vollkaufhauses in Lübeck sowie für Erhaltung und Ausbau innenstadtnaher Grünflächen zu schaffen.

Mit dem Bau dieses Kaufhauses soll die Funktion Lübecks als Oberzentrum gestärkt und damit auch die Versorgung der Bevölkerung der Hansestadt Lübeck und ihres Einzugsgebietes verbessert werden. Mit der Ausweisung der Grünflächen soll ein Ausgleich für das Freiflächendefizit der Altstadt von Lübeck herbeigeführt werden.

Das neue Kaufhaus soll nicht im Bereich der Altstadt gebaut werden, weil

- a) dort die kleinteilige Bau- und Parzellenstruktur soweit wie möglich erhalten werden soll, und
- b) die dortigen Verkehrsprobleme noch vergrößert würden.

Die Einrichtung eines Warenhauses im Bereich des Holstentorplatzes und der nördlichen Wallstraße hat besondere städtebauliche Vorteile:

- a) wegen der günstigen Lage dieses Standorts zu vorhandenen Einkaufseinrichtungen in der Holstenstraße und der weiteren Innenstadt
- b) wegen der optimalen Lage zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof als einer sehr frequentierten Verkehrs- und Fußgängerverbindung.

Zur Klärung der Frage, ob aus städtebaulicher Sicht die Ansiedlung eines Warenhauses am Holstentorplatz möglich ist, wurde ein zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Die Ergebnisse seiner ersten Stufe brachten die Klärung dieser Frage in positivem Sinne. Der in der zweiten Stufe mit einem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf für das Kaufhaus und seine nähere Umgebung dient als Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Der Inhalt dieses Bebauungsplanes steht nicht in Widerspruch mit dem langfristig angestrebten Umbau der Verkehrsflächen am Holstentorplatz. Detaillierte Festlegungen hierzu können jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Grundlage für die langfristig angestrebten Umbaumaßnahmen wird der aus der zweiten Wettbewerbsstufe hervorgegangene preisgekrönte Entwurf und die Aussagen des S 5 - Berichts -fließender Verkehr- für die Innenstadt aus dem Jahre 1976 sein.

## 5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom 28.11.1974 gemäß § 8 (2) BBauG aus dem am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigten Flächennutzungsplan sowie seiner 76. Änderung vom..... entwickelt worden.

## 6. INHALT DER PLANUNG

### 6.1 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen:

- 1. die angestrebte Errichtung eines Vollkaufhauses. In der festgesetzten Anordnung der Bebauung für das Kaufhaus bezüglich

4

Höhe der baulichen Anlagen und ihrer Lage werden die erhaltenswerten Sichtbeziehungen vom Holstentorplatz zu dem Holstentor, zur Salzspeichergruppe, zu der westlichen Altstadtseite entlang Obertrave und Untertrave und, zu den Kirchtürmen der Innenstadt berücksichtigt. Wegen der für den Betrieb eines Kaufhauses erforderlichen Geschößflächen einerseits und wegen der oben genannten einschränkenden Bedingungen für die Lage des Kaufhauses in diesem städtebaulich besonders bedeutsamen und empfindlichen Bereich andererseits ist es erforderlich, die Flächen der Holstenhalle und ihrer Nebengebäude mit für den Kaufhausneubau in Anspruch zu nehmen.

Die Holstenhalle soll bis unmittelbar vor Baubeginn erhalten bleiben. Es ist beabsichtigt, für die Holstenhalle eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Ersatzturnhalle in der näheren Umgebung zu erstellen,

2. die derzeitigen Nutzungen des Holstentores, der Salzspeicher und des DGB-Gebäudes zu erhalten,
3. die Anlage von Grünflächen mit Freizeiteinrichtungen entlang der Stadt-Trave.
4. Eine Differenzierung der gemischten Baufläche ist wegen der Kleinteiligkeit des Gebietes nicht erforderlich. Die Ausweisung eines
5. Sondergebietes anstatt eines Kerngebietes für die Kaufhausfläche im Bebauungsplan wurde getroffen, um andere nicht erwünschte Nutzungen auszuschließen.

## 6.2 Erschließung

Das verkehrspolitische Ziel der Hansestadt Lübeck sieht vor, den bisher durch die Innenstadt fließenden Individualverkehr um die Innenstadt herumzuführen. Das Erreichen dieses Zieles setzt umfangreiche Veränderungen und Investitionen, auch außerhalb des Bebauungsplangebietes voraus, die nur langfristig zu realisieren sind. Die Ausweisungen an Verkehrsflächen für den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichen einen Stufenumbau der im Bebauungsplangebiet gelegenen Straßen in Richtung auf dieses verkehrspolitische Ziel, ohne daß der Bebauungsplan bereits jetzt diesbezügliche detaillierte Aussagen trifft. Eine detaillierte Darstellung der Verkehrsflächenausgestaltung bleibt einer späteren Ausführungsplanung vorbehalten. Mit den Festsetzungen für die Flächen vor dem Holstentor als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung wird die Freihaltung der Flächen vor dem kulturhistorisch und Stadtbild prägenden Holstentor von einer Bebauung gesichert. Diese Fläche soll dem Fußgänger vorbehalten bleiben und weiterhin begrünt werden.

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung südlich des Holstentorplatzes sind ebenfalls dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Sie sollen entsprechend ihrer Lage zu den Einkaufsmöglichkeiten und als Verbindung zu den ausgewiesenen Grünflächen an der Stadt-Trave durch Bepflasterung und Begrünung gestaltet werden. Geringfügige bauliche

Anlagen, wie Vitrinen u.ä. sind zur Belebung der Fläche möglich. Die detaillierte Ausführungsplanung wird zu gegebener Zeit in Abhängigkeit von der Gestaltung des Kaufhausneubaues und der gesamten Verkehrsflächen des Holstentorplatzes vorgenommen werden.

Wegen der zukünftigen Verkehrsbelastung soll die Possehlstraße vierspurig ausgebaut werden.

Da die Erschließung der Sondergebiete und der Salzspeicher über die Wallstraße erfolgt, bleibt die Wallstraße in ihrer jetzigen Trassierung zwischen Holstentorplatz und Anbindung an die Possehlstraße erhalten. Die südliche Anlieferung des Geschäftshauses in den Salzspeichern wird dabei Berücksichtigung finden. Der restliche Teil der Wallstraße ist, soweit er nicht zur Aufnahme des Fuß- und Radweges im Zuge der Verbreiterung der Possehlstraße und als verbleibende Fußwegverbindung erforderlich ist, als Grünfläche festgesetzt.

Die Zufahrt zur Wallstraße erfolgt über die festgesetzte Verbindungsstraße. Hierfür ist eine zusätzliche Abbiegespur im Bereich der Possehlstraße erforderlich. Die Abbiegemöglichkeiten sollen signaltechnisch geregelt werden.

Bei der Wallstraße, dem Holstentorplatz, der Possehlstraße und den Straßen Auf der Wallhalbinsel und Lastadie handelt es sich um historische bzw. bereits erstmalig hergestellte Straßen, für die Erschließungsbeiträge nicht mehr anfallen.

### 6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die erforderlichen privaten Stellplätze für das Kaufhaus werden auf dem eigenen Grundstück erstellt (343 Stellplätze).

Für die Kerngebiete 1 und 2 sind 100 private Stellplätze erforderlich.

Die 45 erforderlichen privaten Stellplätze für das Kerngebiet 1 können nur zum Teil (ca. 34) in der ausgewiesenen Tiefgarage untergebracht werden. Die restlichen Stellplätze sowie die Stellplätze für das Kerngebiet 2 können außerhalb des Kerngebietes zur Verfügung gestellt werden.

Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen, der durch den Bau des Kaufhauses entsteht, wird in dem ausgewiesenen Parkhaus abgedeckt (114 Parkplätze). Der Anteil öffentlicher Parkplätze für den Bedarf aus den Kerngebieten wird durch den Ausbau von 20 Parkplätzen im Bereich der Wallstraße sichergestellt.

### 6.4 Sport-, Spiel-, Grün und Wasserflächen

Durch die Realisierung der geplanten Grünflächen östlich der Wallstraße wird der Charakter des Flußlaufes und die Lage der Lübecker Altstadt am Wasser betont und erlebbar gemacht. Diese Flächen stellen eine wichtige Ergänzung zu den vorhandenen Freiflächen am Holstentorplatz dar. Sie sollen entsprechend der Verfügbarkeit stufenweise hergerichtet werden. Die Grünflächen ermöglichen die Ergänzung der Fußwegbeziehungen des vorhandenen Fußweges auf der nördlichen Wallhalbinsel zu den vorhandenen Freiflächen südlich der Dankwartsbrücke.

Die Ausweisungen der Grünflächen schaffen einen Ausgleich für das Freiflächendefizit der Altstadt. Hierzu gehört auch der ausgewiesene beitragsfähige Bolzplatz. Dieser Bolzplatz ist für die Versorgung der Spielbedürfnisse der größeren Kinder von Teilen der mittleren Altstadt (Flächen zwischen Ober- und Untertrave, Beckergrube, Königstraße, Wahnstraße, Kanal-Trave, Mühlenstraße und Marlesgrube) vorgesehen. Der südliche Teil der Wallstraße soll in die geplanten Grünflächen an der Stadt-Trave integriert werden, wobei der bisherige Alleencharakter erhalten bleiben soll. Die überörtliche Fußwegbeziehung vom Holstentorplatz über die Dankwartsbrücke zur Innenstadt wird durch die Ausweisung eines öffentlichen Weges sichergestellt.

6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Gas, Wasser, Elektrizität wird sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt über Regen- und Schmutzwasserleitungen. Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt. Die genehmigte Planung für den Ausbau dieses Klärwerkes berücksichtigt das vorliegende Einzugsgebiet. Die Erweiterung des Zentralklärwerkes erfolgt entsprechend vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 7 w HG und Genehmigung nach § 36 c LWG.

6.5.1 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind, entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck, auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.7 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 82 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86) enthält dieser Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung (Teil A), als auch im Text (Teil B) des Planes, Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Der Holstentorplatz wird durch die denkmalgeschützten Gebäude Holstentor und Salzspeicher geprägt. Die Neubebauung hat bezüglich der Gestaltung insbesondere auf diese Gebäude, aber auch auf die baulichen Strukturen der angrenzenden Innenstadt Rücksicht zu nehmen.

- Die Festsetzung von Materialien sichert, daß der Kaufhausneubau gegenüber den oben genannten Baulichkeiten nicht dominiert
- Die Festsetzung der Dachausbildung sichert eine differenzierte eigenständige Gestaltung und trägt zur Gliederung des Baukörpers bei.

- Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen orientiert sich an der Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Gebäudehöhen im Plangebiet
- Die Festsetzungen über die Fassadengliederung verhindern das Entstehen einer monotonen, in der Innenstadt nicht üblichen, ungegliederten Gebäudefront
- Die Einschränkung der Werbeanlagen trägt der gebotenen Rücksichtnahme auf die vorhandene einmalige städtebauliche Situation Rechnung.

## 7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

### 7.1 Infrastruktursicherung

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9a BBauG nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BBauG.

### 7.2 Soziale Maßnahmen - Sozialplan

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes können nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände für die an der Wallstraße wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Die Hansestadt Lübeck wird, sobald die planungsrechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planung vorliegen, mit den Betroffenen Gespräche führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Mieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten vermieden, oder doch gemildert werden. Die Hansestadt Lübeck wird gegebenenfalls im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigungen leisten, Ersatzgrundstücke oder Ersatzwohnungen nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren.

### 7.3 Schutz von Kulturdenkmälern

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Kulturdenkmale zu vermuten. Bei allen erforderlich werdenden Bodeneingriffen ist der § 14 des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale vom 19. Sept. 1972 zu beachten. Daher sollten Erdbewegungen aller Art durch die Grundstückseigentümer bzw. Grundstücksbesitzer oder ihre Beauftragten mindestens zwei Monate vor Baubeginn und möglichst schon im Planungsstadium dem Amt für Vor- und Frühgeschichte (Bodendenkmalpflege), Meesenring 8, 2400 Lübeck schriftlich mitgeteilt werden.

### 7.4 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

8. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschlägig ermittelte Kosten (ohne Grunderwerbskosten):

a) Umbau der Verbindungsstraße zwischen der Possehlstraße und der Wallstraße incl. Abbiegespuren und Signalanlage	ca.	DM	300.000,--
b) Herstellung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	ca.	DM	525.000,--
c) Herstellung der öffentlichen Parkplätze in der Parkgarage	ca.	DM	1.000.000,--
d) Kehre und Markierung der Parkplätze in der Wallstraße	ca.	DM	75.000,--
e) Herstellung der Regenwasser- und Schmutzwasserentwässerung	ca.	DM	700.000,--
f) Umbau der Wasserversorgung	ca.	DM	5.000,--
g) Umbau der Gasversorgung	ca.	DM	5.000,--
h) Herstellung der Elektrizitätsversorgung	ca.	DM	112.000,--
i) Herrichtung der öffentlichen Grünflächen	ca.	DM	310.000,--
j) Herrichtung des Bolzplatzes	ca.	DM	175.000,--
Gesamtbetrag:	ca.	DM	3.207.000,-- =====

In den angegebenen Kosten sind die Kosten für die Umgestaltung des Holstentorplatzes im Zuge der langfristig vorgesehenen Verkehrskonzeption nicht berücksichtigt. Für den Ersatzbau der Holstenhalle mit vergrößertem Raumprogramm (3-teilbare Sporthalle, Tribüne für 400 Plätze) betragen die Kosten ca. 6.3 Mio. DM.

Die überschlägig ermittelten Gesamtkosten werden aus Haushaltsmitteln der Hansestadt Lübeck gedeckt.

9. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Zur Deckung des anderweitigen nicht gedeckten Aufwandes für die Herrichtung des Bolzplatzes werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BBauG erhoben. Die Stadt trägt gemäß § 129 BBauG und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Lübeck, den 1. August 1983  
61 - Stadtplanungsamt  
Ol/Sch/We/H./Dü

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt  
In Vertretung In Auftrag

*Schmidt*  
Schmidt  
  
Dr. Stützer