

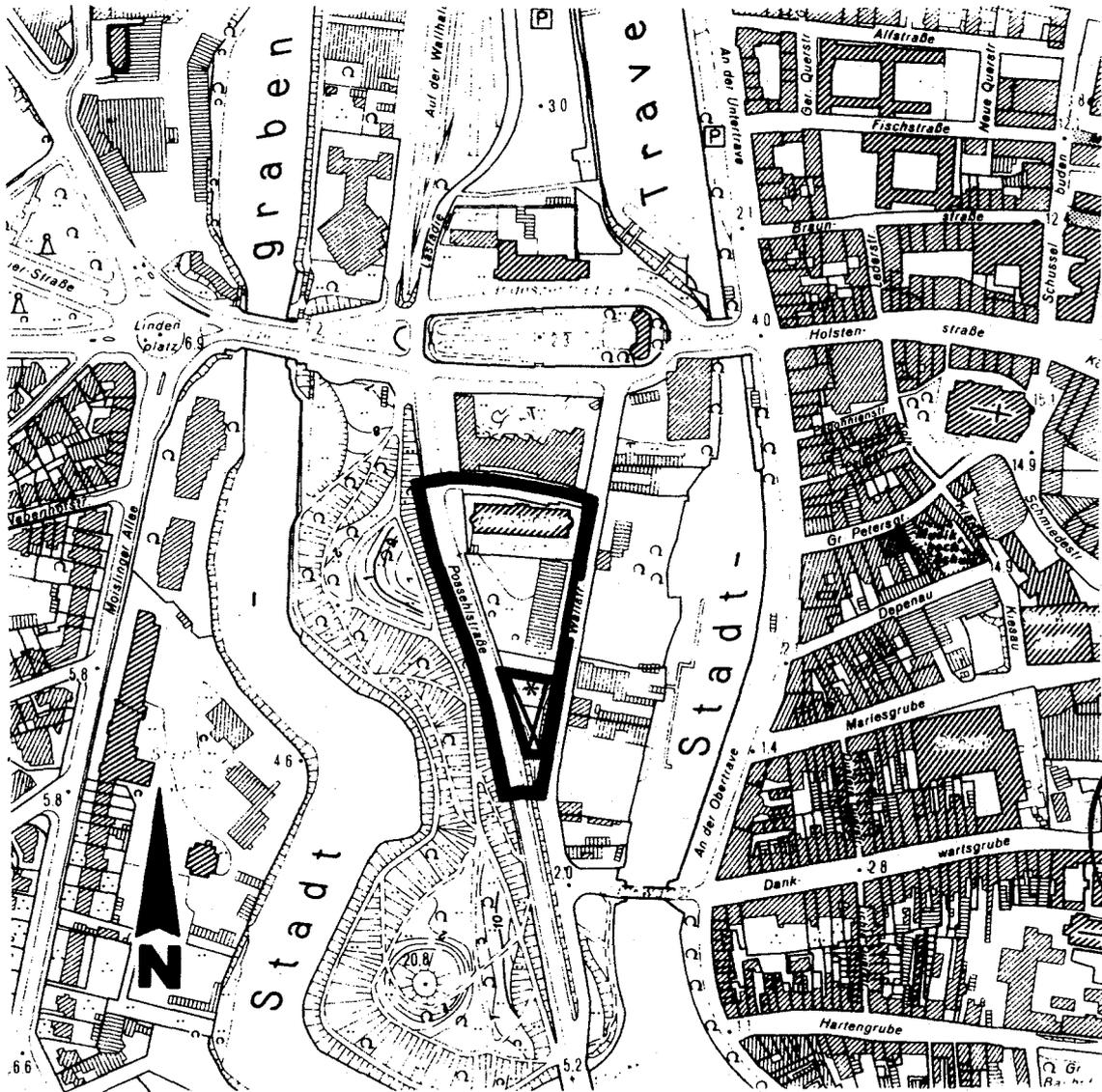
**Begründung  
(§ 9 (8) BauGB)**

**zum Bebauungsplan 01.71.01 (Neuaufstellung) - Holstentorplatz/  
Possehlstraße/Stadt-Trave -  
Teilbereich I**

**Fassung vom 17.09.1990**

**Übersichtsplan**

Lageplan (ca. 1 : 5000)



\*Kerngebiet



# 1. Städtebauliche Vergleichswerte

## 1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 1,34	ha
Gemeinbedarfsflächen	ca. 0,35	ha
Kerngebiete	ca. 0,10	ha
Verkehrsflächen	ca. 0,88	ha
Versorgungsflächen	ca. 0,01	ha



1.2 Parkplätze ca. 515

## 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Innenstadt, Gemarkung Innere Stadt. Er erfaßt folgende Flurstücke der Flur 59: 1/25, 1/26 tlw., 1/35, 1/36 tlw., 1/40, 1/41 und 12/7 tlw.



## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Historische Entwicklung

Seit dem Bau des Holstentores (1478) wurden die Flächen des Bebauungsplanes zunehmend in die westlich der historischen Altstadt gelegenen Befestigungsanlagen einbezogen. Zu Beginn des 19. Jahrhunderts wurde der Befestigungsgürtel in Parkanlagen umgewandelt. 1851 wurde die Eisenbahntrasse Lübeck-Büchen eröffnet. Die Gleise befanden sich in der jetzigen Trasse der Possehlstraße. Sie wurden nach der Verlegung des Bahnhofes im Jahre 1908 wieder entfernt, ebenso ein zwischen dieser Gleistrasse und der Wallstraße gelegener Zollschuppen mit Nebengleisen. 1926 wurde als Teil eines geplanten Ausstellungsgeländes die heute noch vorhandene Holstentorhalle von Oberbaudirektor F.W. Virck in expressionistischer Klinkerbauweise errichtet. 1928 wurde das ebenfalls noch vorhandene Gebäude parallel zur Wallstraße errichtet. Es diente von 1931-1938 als Kegelsporthalle, danach unterschiedlichen Lagerzwecken.

Die Flächen des Bebauungsplanes wurden seit 1973 einbezogen in die Planung für ein Kaufhaus (Horten). Der 1984 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan sah einen Abbruch der Holstentorhalle vor. Nachdem der Kaufhauskonzern zwischenzeitlich erklärt hat, die Planung des Kaufhauses nicht mehr zu realisieren, sind die Flächen und Gebäude im Bebauungsplanbereich wieder frei verfügbar.

### 3.2 Heutiger Stand

Die Holstentorhalle wird überwiegend als Sporthalle genutzt. Durch den Abbruch des Parkhotels und des Stadtcafés tritt die Holstentorhalle vom Holstentorplatz her wieder voll in Erscheinung.

Der vorhandene Schuppen parallel zur Wallstraße wird von der Stadt zu Lagerzwecken genutzt. Die freien Flächen südlich der Holstentorhalle dienen als zur Zeit provisorische Stellplatzflächen.

### 3.3 Bisherige Festsetzungen

Die Flächen des Bebauungsplanbereichs liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 01.71.00 ("Kaufhaus-Plan"). Für den Teilbereich I treten mit seiner Rechtskraft die neuen an die Stelle der alten Festsetzungen.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird insbesondere aufgestellt, um die Erhaltung der inzwischen unter Denkmalschutz gestellten Holstentorhalle zu sichern und den Bau eines Parkhauses und eines Bürogebäudes zu ermöglichen.

### 4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 17.08.1990 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigten Flächennutzungsplan (Neufassung) der Hansestadt Lübeck sowie seiner 5. Änderung vom 21.02.1992 entwickelt worden.



## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Holstentorhalle steht unter Denkmalschutz. Es ist das Ziel des äußeren wie inhaltlichen Denkmalschutzes, für die Halle ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das sich aus der ursprünglich angelegten Nutzung (Ausstellungen, Versammlungen u.ä.) ableitet. Der erforderlichen Sanierung liegt ein multifunktionales Nutzungskonzept für Ausstellungen, Vorträge, Musik-, Fest- und Sportveranstaltungen u.ä. zugrunde. Diese multifunktionale Hallennutzung und eine damit verbundene veränderte Trägerschaft der Holstentorhalle soll jedoch erst dann erfolgen, wenn eine entsprechende Ersatzsporthalle zur Verfügung steht.

Im ausgewiesenen Parkhaus ist die Unterbringung von ca. 515 Parkplätzen möglich. Das Parkhaus ist integrierter Bestandteil des Verkehrskonzeptes zur Entlastung der Innenstadt von Parkplätzen bzw. zur mittel- bis langfristig vorgesehenen vollen Verkehrsberuhigung der Innenstadt. Ferner soll Ersatz für die vorhandenen provisorischen Parkplätze auf der südlichen Wallhalbinsel geschaffen werden.

6

Dieser Zielsetzung wird das Parkhaus aufgrund seiner Lage und Bedeutung innerhalb des Gesamtbereiches der Wallhalbinsel insbesondere aus folgenden Punkten gerecht:

- a) Das Parkhaus ist integrierter Bestandteil des Verkehrskonzeptes zur Entlastung der Innenstadt von Parkplätzen bzw. zur mittel- bis langfristig vorgesehenen vollen Verkehrsberuhigung der Innenstadt. Im Zuge der vorgesehenen Vollsperrung der Innenstadt sollen die Verkehrsströme gebündelt und insbesondere auch dem Fremdenverkehr verkehrsgünstig gelegene, innenstadtnahe Parkflächen an den Hauptzufahrtsstraßen angeboten werden.
- b) Für die nördlich angrenzende unter Denkmalschutz stehende Holstentorhalle wird zur Zeit ein Nutzungskonzept entwickelt. Nach der vorliegenden Zielsetzung soll die Halle über die bestehende Sportnutzung hinaus auch kulturellen Zwecken, wie Ausstellung, Vorträge, Musik- und Festveranstaltungen, zur Verfügung stehen. Der dafür erforderliche Parkplatzbedarf wird durch das angrenzende Parkhaus abgedeckt.
- c) Nach dem Beschluß der Bürgerschaft vom 07.09.1989 soll für den gesamten Bereich der südlichen Wallhalbinsel (Bereich südlich des Holstentorplatzes) ein städtebauliches Entwicklungskonzept zur Neuordnung der Flächen aufgestellt werden. Neben der Sicherung der denkmalgeschützten Holstentorhalle, der Umgestaltung des südlichen Holstentorplatzes (Grün- und Kulturbereich) nach dem bereits erfolgten Abbruch des Park-Hotels und der flächenkonzentrierten Anordnung von Parkplätzen (Parkhaus) soll der Bereich zwischen der Wallstraße und dem Stadtgraben zu einem durchgrüneten Kultur-, Sport- und Freizeitbereich entwickelt werden. Im Rahmen des für Mitte des Jahres 1991 vorgesehenen Wettbewerbes sollen die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten dieses Bereiches geklärt werden.

Die derzeit vorhandenen provisorischen Parkplätze im Uferbereich der Stadt-Trave werden in das Parkhaus verlagert. Dadurch können diese Uferflächen für Freizeit- und Erholungszwecke genutzt werden. Darüber hinaus wird das Parkhaus auch den Parkplatzbedarf für diese der Allgemeinheit dienenden Anlagen auf der südlichen Wallhalbinsel aufnehmen. Der Bebauungsplan bzw. das ausgewiesene Parkhaus ist demnach als ein erster Schritt zur Absicherung und Realisierung der geplanten Neuordnung des Gesamtbereiches anzusehen.

In dem ausgewiesenen Kerngebiet ist die Errichtung eines Bürogebäudes geplant. Die Ausweisung von neuen Büroflächen an verkehrsgünstig gelegenen innenstadtnahen Standorten soll ebenfalls der Entlastung der Innenstadt dienen. Städtebaulich gesehen soll das Bürogebäude den südlichen Anschluß der vorhandenen und geplanten Bebauung westlich der Wallstraße bilden.

## 5.2 Erschließung

Die Hupterschließungsstraße für die südliche Wallhalbinsel ist die Possehlstraße. Die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus ist nur von der Possehlstraße über die Verbindungsstraße zur Wallstraße vorgesehen. Die Wallstraße dient dagegen ausschließlich der Erschließung des direkten Umfeldes.

## 5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

In dem ausgewiesenen Parkhaus sind ca. 515 Parkplätze vorgesehen. Ein kleinerer Teil der Parkplätze soll fest vermietet werden.



Die erforderlichen Stellplätze für das geplante Bürohaus in dem ausgewiesenen Kerngebiet sind auf dem eigenen Grundstück zu schaffen bzw. können ggf. durch die Eintragung einer Baulast im benachbarten Parkhaus untergebracht werden.



Die Einfahrt zum Parkhaus wird an der Possehlstraße mit einer Ampelanlage versehen. Diese Anlage muß Bestandteil einer "Grünen Welle"-Anordnung der Anlagen am Holstentorplatz und der Wallstraße werden. Die Leistungsfähigkeit der Kreuzung Holstentorplatz wird zukünftig durch die Anlage einer 100 m langen Rechtsabbiegerspur erhöht.

In der Possehlstraße wird eine Linksabbiegerspur in Richtung Wallstraße von 40 m Länge vorgesehen. Diese Spur ermöglicht eine Zufahrt von ca. 180 Kfz./h. in das Parkhaus. Der Verkehr aus Richtung Buniamshof mit Rechtsabbiegern ins Parkhaus hat eine Leistung von 900 Kfz./h. Die Berechnung nach der maßgebenden Richtlinie RAR ergibt unter Berücksichtigung der angebotenen Parkplätze einen maximalen Zustromwert von 360 Kfz./h.

Bezüglich der Ausfahrt aus dem Parkhaus errechnet das Ingenieurbüro Bertz bei Berücksichtigung der vorhandenen Ampelschaltung am Holstentorplatz und an der Ampelanlage zur südlichen Wallstraße einen Abfluß von 150 Kfz./h. Das bedeutet, daß in Spitzenzeiten ein Rückstau im Parkhaus zu erwarten ist. Die Berechnung des Ingenieurbüros Bertz werden z.Zt. überprüft mit dem Ziel, die Abflußleistung zur Possehlstraße durch eine Verlängerung der Grünphase zu erhöhen, so daß mögliche Stauerrechnungen im Parkhaus minimiert werden.

#### 5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

In der Possehlstraße und der Verbindungsstraße Possehlstraße/Wallstraße sind Regenwasserleitungen vorhanden. In der Wallstraße sind leistungsfähige Schmutz- und Regenwasserleitungen verlegt.

Die Elektrizitätsversorgung des Gebietes ist von der vorhandenen Trafostation in dem denkmalgeschützten Gebäude südlich der Holstentorhalle gesichert. Für die geplante Bebauung des Kerngebietes ist eine Umlegung von Kabeln erforderlich. Die Umlegung und deren Kosten sind abhängig von dem Baukörper- und Nutzungskonzept dieser Bebauung. Im Zuge der Realisierung des Parkhauses ist die Umlegung eines Niederspannungskabels erforderlich. Die Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers.

Gas- und Wasserleitungen sind im westlichen Gehweg der Wallstraße und im östlichen Gehweg der Wallstraße vorhanden. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldekabel erforderlich.

#### 5.5 Grünflächen, Bäume

Die Bebauung nimmt Rücksicht auf die vorhandene Lindenallee entlang der Wallstraße.

Die weniger erhaltenswerten Bäume an dem Verbindungsweg zwischen der Possehlstraße und der Wallstraße sowie die Bäume an der Possehlstraße müssen im Zuge der Realisierung des Parkhauses beseitigt werden. Der Wert der Bäume und sonstiger Anpflanzungen ist durch ein Gutachten des Landschaftsarchitekten Ulrich Brien mit ca. 250.000,-- DM festgestellt worden. Ersatzpflanzungen sind im Rahmen einer Neuanpflanzung von Straßenbäumen entlang der Ostseite der Possehlstraße, einer Begrünung des Parkhauses und im direktem Umfeld zu schaffen.

## 5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen

Für den Bebauungsplanbereich lagen Verdachtsmomente für Bodenkontaminationen vor. Es ist deshalb auf der Grundlage einer deskriptiven Erfassung eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Diese führte zu dem Ergebnis, daß im Bereich des geplanten Parkhauses auf einer Teilfläche eine erhebliche Verunreinigung des Bodens mit Mineralkohlenwasserstoffen und auf einer anderen Fläche erhöhte Bleigehalte festgestellt wurden. Der verunreinigte Boden muß ausgetauscht werden. Der Bodenaustausch kann im Rahmen des Baugrubenaushubs vorgenommen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung können somit gesichert werden.

### - Schallschutz

Das Bebauungsplangebiet wird bezüglich der Emissionen von den Lärmauswirkungen der Possehlstraße und des Parkhauses beeinträchtigt. Bezüglich der Possehlstraße ist zukünftig mit einem täglichen Verkehr von ca. 22.000 Kfz am Tage zu rechnen. Der daraus resultierende Beurteilungspegel liegt im Lärmpegelbereich V (71 - 75 dB(A)). Die sich aus dem Parkhaus ergebende Lärmbeeinträchtigung ist bei der Annahme eines stündlichen Fahrzeugwechsels von ca. 300 Kfz relativ gering. Sie führt in dem Bereich der Verbindungsstraße zu einer Erhöhung um 1 dB(A).

## 6. Sicherung der Plandurchführung

### 6.1 Schutz von Bodenkulturdenkmalen

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen in unmittelbarer Nähe zu den Wallanlagen, die als Denkmal in die Denkmalliste eingetragen sind. Die Eintragung in das Denkmalebuch als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung ist eingeleitet worden.

Im Bereich des vorgesehenen Parkhauses sind archäologische Reste von Befestigungsanlagen und Baulichkeiten zu vermuten. Vor Baubeginn sind ggf. archäologische Rettungsgrabungen erforderlich.

### 6.2 Erschließungsbeiträge/Straßenausbaubeiträge

Zur Deckung des anderweitig nicht gedeckten Erschließungsaufwandes bzw. Straßenausbauaufwandes für die zur Erschließung erforderlichen Anlagen werden Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 bis 135 BauGB bzw. Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG erhoben. Hinsichtlich der erstmalig herzustellenden Erschließungsanlagen trägt die Stadt gemäß § 129 BauGB und der Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der jeweils gültigen Fassung 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Hinsichtlich der Straßenausbaumaßnahmen trägt die Stadt nach der Satzung über die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen in der jeweils gültigen Fassung zwischen 25 und 90 % des beitragsfähigen Ausbaufwandes.

**7. Kosten und Finanzierung**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten:

a) Bau des Parkhauses	ca.	11.500.000,--	DM
b) Ausbau der Possehlstraße im Bebauungsplangebiet	ca.	190.000,--	DM
c) Herstellung der Verbindungs- straße von der Possehl- straße zur Wallstraße	ca.	130.000,--	DM
d) Ersatzpflanzungen für weg- fallende Bäume	ca.	250.000,--	DM
 Gesamtbetrag	ca.	 12.070.000,--	 DM

Die Kosten zu a) und d) werden überwiegend aus Strukturhilfemitteln finanziert.

Bei den Ausbaumaßnahmen zu b) handelt es sich um beitragsfähige Maßnahmen nach der Straßenausbausatzung der Hansestadt Lübeck.

Bei der Herstellung zu c) handelt es sich um eine erstmalig endgültig herzustellende beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne der Erschließungsbeitragsatzung der Hansestadt Lübeck.

Bei dem als Folgemaßnahme der Aufhebung des Radweges in der bisherigen Grünfläche herzustellenden Radweg an der Wallstraße (außerhalb des Bebauungsplanbereiches) handelt es sich um keine beitragsfähige Maßnahme.  
+)

Außerdem entstehen Kosten für den Umbau der Holstentorhalle inkl. Umbau der Außenanlagen. Die Kosten sind abhängig von dem Sanierungsbedarf und dem zukünftigen Nutzungskonzept. Dieses kann erst bei der weiteren Planung geklärt werden.

Der Senat der Hansestadt Lübeck  
Stadtplanungsamt

**8. Übersichtsplan M. 1 : 5000**

Lübeck, den 17.09.1990  
61 - Stadtplanungsamt  
Ol/Ru/wh/br



In Vertretung

Im Auftrag

*Stimmann*  
Dr.-Ing. Stimmann

*Zahn*  
Dr.-Ing. Zahn

+)  
Zusätzliche Kosten entstehen durch die Verlegung des vorhandenen Gehweges im Bereich des geplanten Kerngebietes in die Wallstraße durch die Herstellung eines fußgängerfreundlicheren Pflasters anstatt des vorhandenen Großsteinpflasters in der Höhe von ca. 30.000,-- DM.



