

BEGRÜNDUNG
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 01.73.00 - Auf der Wallhalbinsel -

Fassung vom 24.09.1991

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1 : 5000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	5,47	ha
Sondergebiete	ca.	1,93	ha
Verkehrsflächen	ca.	2,22	ha
öffentliche Grünflächen	ca.	0,29	
private Grünflächen	ca.	0,07	ha
Wasserflächen	ca.	0,96	ha

1.2 Öffentliche Parkplätze	ca.	190	
Stellplätze	ca.	355	

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Innenstadt, Gemarkung Innere Stadt. Er erfaßt die Flurstücke der Flur 71 33/7 tlw.; 34/3; 27/7 tlw.; 26/2 tlw.; 27/13, 28/8 tlw.; 33/24 tlw.; 33/60 tlw.; 33/63 tlw.; 33/61 tlw.; 33/41 tlw.; 33/43; 33/42; 33/44; 55/6 tlw.; 33/70 tlw.; 33/53 tlw., 27/14 tlw., 33/50 tlw. sowie das Flurstück 100/31 tlw. der Flur 8.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Historische Entwicklung

Der westliche Altstadtrand, von der Stadt-Trave und dem Stadt-Graben begrenzt, umfaßt den Bereich zwischen Dankwartsbrücke und der nördlichen Spitze der Wallhalbinsel und hat im Verlauf seiner Geschichte einen mehrfachen Funktionswandel erfahren. Im 12. Jahrhundert als sumpfige Niederung im Vorfeld der Stadtmauer gelegen, wurde das Gelände seit dem Bau des Holstentores zunehmend in die Befestigungsanlagen einbezogen, die um 1700 den Höhepunkt ihrer Ausdehnung und Wehrkraft erreichten. Im Schutz der Wälle fand eine Reihe von hafenspezifischen Nutzungen ihren Platz. Die Wallanlagen auf der mittleren Wallhalbinsel zwischen Holstentorplatz und Marienbrücke wurden ab 1850 weitgehend abgetragen, um Platz für den neuen Bahnhof und die Anlagen der Hafenbahn zu schaffen.

Nach der Verlegung des Hauptbahnhofs an seinen heutigen Standort und dem allmählichen Rückgang des Schiffsverkehrs im inneren Hafen führte das westliche Altstadtvorfeld mit wechselnden gewerblichen Nutzungen ein relativ unbeachtetes Dasein. Die Umgestaltung der kleingewerblichen Flächen zu Parkplätzen haben in neuerer Zeit die Verkehrsfunktion des Gebietes stark in den Vordergrund treten lassen. Westlich des Plangebietes entstand 1965 das Lysia-Hotel. Ein weiteres Hotel entsteht z. Zt. südlich des Plangebietes.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für Teile des im Geltungsbereich des 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 u. a. die Rechtsgrundlage für die Errichtung einer Musik- und Kongreßhalle sichern. Daneben ist eine Neuordnung öffentlicher Verkehrs-, Parkplatz- und Grünanlagen vorgesehen.

Für den Bereich der Musik- und Kongreßhalle wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 28.06.1990 beschlossen, daß der Entwurf des 1. Preisträgers, Herrn Prof. Meinhard von Gerkan, Grundlage des weiteren Verfahrens zur Realisierung der Musik- und Kongreßhalle wird. Am 31.01.1991 hat die Bürgerschaft außerdem beschlossen, daß die Fertigstellung der Musik- und Kongreßhalle bis Ende 1994 erfolgen soll und daß der über die bisherige Landeszuwendung in Höhe von 60 Mio.DM hinausgehende Betrag von der Hansestadt Lübeck finanziert wird.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 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 und 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner 4. Änderung vom entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes "Musik- und Kongreßhalle" die Errichtung einer entsprechenden Anlage. Die Baukörperausweisungen und die zugeordneten Flächen für die Erschließung von Nebenanlagen, Platz- und Freibereiche sind aus dem preisgekrönten Wettbewerbsentwurf bzw. dessen Entwicklung und Konkretisierung im weiteren Verfahren entwickelt.

5.2 Erschließung

Die vorhandene Straße Lastadie, die im Zuge des Hotelneubaus teilweise provisorisch verlegt wurde, wird aufgehoben. Die vorhandenen Gleise werden ebenfalls verlagert. Die Erschließungsfunktion für die mittlere Wallhalbinsel übernimmt die Straße "Auf der Wallhalbinsel". Die Straße "Auf der Wallhalbinsel" wird neu trassiert, verbreitert und ergänzt durch Gehwege, einen Radweg und Baumstreifen. Die neue Straße "Auf der Wallhalbinsel" ist erschließungsbeitragsfähig.

Die Straße Lastadie wird im nördlichen Bereich außerhalb des Bebauungsplanbereiches an die Straße Auf der Wallhalbinsel angebunden.

Die vorhandene Uferpromenade an der Stadt-Trave soll ausgebaut werden. Zwischen der Musik- und Kongreßhalle und dem Penta-Hotel soll ein freier Platz den Fußgängern vorbehalten bleiben. Dieser Platz findet seine Fortsetzung westlich der Straße "Auf der Wallhalbinsel" bis zum Stadt-Graben.

Die weitere Planung sieht eine Fußgängerbrücke über den Stadt-Graben bis an den Bereich der weiter westlich gelegenen Werftstraße als Verbindung zum Bereich Bahnhof/ZOB vor. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung östlich der Straße "Auf der Wallhalbinsel" sind nach der Straßenausbaubeitragssatzung beitragsfähig.

Für die Radfahrer ist an der westlichen Seite der Straße Auf der Wallhalbinsel ein Radfahrweg vorgesehen.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Durch die Realisierung der Musik- und Kongreßhalle entfallen ca. 290 Parkplätze. Als Ersatzflächen werden im Zuge der Aufhebung der Gleise im Bereich westlich des "Penta-Hotels" ca. 60 öffentliche ebenerdige Parkplätze entstehen. Der Bebauungsplan sieht weiterhin den Bau von ca. 130 Tiefgaragenplätzen im Anschluß an die im Bau befindliche öffentliche Tiefgaragenanlage (ca. 70 Parkplätze) auf dem Grundstück des Penta-Hotels vor. Neben diesen Parkplätzen stehen die Stellplätze auf der Stellplatzanlage für die Musik- und Kongreßhalle (ca. 350) außerhalb der Veranstaltungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung.

Durch diese weitgehende öffentliche Benutzbarkeit der Anlage steht im B-Planbereich insgesamt nach Realisierung der MuK gegenüber des heutigen Parkplatzangebots ein vergleichbares bzw. höheres Parkplatzangebot weiter der Öffentlichkeit zur Verfügung. Ein zusätzliches Parkplatzangebot auf der Wallhalbinsel entsteht z. Zt. durch den Bau von 515 Parkplätzen im Parkhaus an der Possehlstraße. Durch die geplante Fußgängerbrücke über den Stadt-Graben ergibt sich mittelfristig eine günstige Verbindung zu dem geplanten Parkhaus an der Werftstraße mit einer Kapazität von ca. 700-1000 Parkplätzen. Unabhängig von dem durch die Realisierung der Musik- und Kongreßhalle verursachten Maßnahmen ist es Ziel der Hansestadt Lübeck im Rahmen der Realisierung der "autofreien Innenstadt" ein hohes Kontingent von PKW's bereits in Stadtrandlage auf den P + R-Parkplätzen abzufangen oder durch den ÖPNV zu ersetzen. Damit soll u. a. auch der Parksuchverkehr im Altstadtrandbereich soweit wie möglich reduziert werden. Diese Zielsetzung wird in der Verkehrsstudie über die verkehrlichen Auswirkungen der Musik- und Kongreßhalle von der Ingenieurgesellschaft Masuch & Olbrisch bestätigt.

Der große Saal der MuK ist auf eine Besucherzahl von max. ca. 2000 Personen ausgelegt. Das Veranstaltungs-Foyer hat ein Fassungsvermögen von max. 1500 Personen, während bei ein-/mehrtägigen Kongressen i. d. R. eine Teilnehmerzahl von max. 750 Personen nicht überschritten wird. Für die abendlichen Großveranstaltungen mit ca. 2000 Besuchern sind gemäß Stellplatzerlaß auf der Basis von 1 Stellplatz für 5 Teilnehmer ca.

400 Stellplätze erforderlich. Die Ingenieurgesellschaft Masuch & Olbrisch hat im Rahmen einer Verkehrsstudie für die Musik- und Kongreßhalle unter Berücksichtigung des ÖPNV, des P+R-Angebots, der Taxenbedienung, etc. einen Stellplatzbedarf von ca. max. 280 Stellplätzen ermittelt.

Bei ganztägigen Großveranstaltungen im Foyer mit max. 1500 Personen bzw. bei Kongressen mit max. 750 Personen errechnet sich auf der Basis von 1 St./5 Teilnehmer ein Stellplatzbedarf von max. 300 bzw. 150 Stellplätzen. Auf der der MuK zugeordneten St-Anlage westlich der Straße "Auf der Wallhalbinsel" können ca. 350 Stellplätze untergebracht werden.

Insgesamt wird damit der Stellplatzbedarf für den Tagesbetrieb (max. 1500 Teilnehmer) vollständig und für den Abendbetrieb (max. 2000 Besucher) überwiegend abgedeckt.

Das Büro Masuch & Olbrisch macht in seiner Studie deutlich, daß bei Abendveranstaltungen die vorhandenen öffentlichen Parkplätze nördlich des B-Planbereiches mit genutzt werden können, da diese nach 18.00 Uhr nur noch zu ca. 20 % belegt sind. Damit stehen für die Abendveranstaltungen zusätzlich zu den zugeordneten Stellplätzen im nördlichen Bereich der mittleren Wallhalbinsel weitere ca. 300 öffentliche Parkplätze für die MuK-Besucher zur Verfügung.

Insgesamt wird durch die o. a. Maßnahmen/Angebote (St-Anlage, Doppelnutzung angrenzender öffentlicher Parkplätze, Park- and Ride Bedienung, ÖPNV-Anschluß, Gelegenheitsverkehr mit Reisebussen, etc.) eine ausreichende Erschließung und Regelung der Verkehrssituation für den MuK-Betrieb gewährleistet.

Für die zu Veranstaltungen anreisenden Reisebusse und für P+R-Busse werden nördlich des Bebauungsplangebietes ca. 30 Busparkplätze bereitgestellt. Außerdem sollen an diesem Standort Abfahrt- und Wartepositionen für 10 Taxen geschaffen werden.

5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Durch die Aufhebung der Straße Lastadie sowie die Umlegung der Straße "Auf der Wallhalbinsel" sind umfangreiche Leitungsumlegungen erforderlich. Dieses betrifft sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.5 Grünflächen, Wasserflächen

Die Uferpromenade am Stadt-Graben bleibt dem Fußgänger vorbehalten. Die Verbindung zu den Fußgängerbereichen östlich der Straße "Auf der Wallhalbinsel" und zur Stadt-Trave wird durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen nördlich der geplanten Stellplatzanlage für die Musik- und Kongreßhalle und der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) südlich dieser Anlage hergestellt.

Die vorhandenen lückenhafte einreihige Lindenreihe an der Straße Auf der Wallhalbinsel soll durch die Neupflanzung einer durchgehenden Lindenallee beidseits der Straße Auf der Wallhalbinsel ersetzt werden.

Durch die durchgängige alleeartige Ausprägung der fast mittig liegenden Straße soll ihre Bedeutung als Bindeglied/gestalterisches "Rückgrat" der durch Solitäre mehr baulich geprägten Ostseite und der mehr durch Freiflächen geprägten Westseite der mittleren Wallhalbinsel betont werden. Für die vorhandenen Bäume wurde eine Wertermittlung durch den Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Ulrich Brien erstellt, das im Ergebnis zu einem Zeitwert von 217.000,--DM kommt. Als Ersatzmaßnahme sind die neu anzupflanzenden Bäume an der Straße Auf der Wallhalbinsel vorgesehen.

Die vorhandene Baumreihe entlang der Stadt-Trave soll erhalten bleiben. Im Zuge der Konkretisierung des Freiflächenplans für den Bereich zwischen der Stadt-Trave und der MuK ist ggf. eine Umsetzung einzelner nicht festgesetzter Bäume möglich.

5.6 Umweltschutz - besondere Vorkehrungen - Kontaminationen

Im Bebauungsplangebiet liegen Verdachtsflächen in bezug auf Bodenkontaminationen. Die Auswirkungen auf die Planung wurden im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung geprüft. Die Untersuchungen (siehe Anlage) führten zu dem Ergebnis, daß in 4 Bereichen mineralölkohlenwasserstoffbelastete Böden nachgewiesen wurden. Eine unmittelbare Gefährdung der Schutzgüter Wasser und Boden liegt aufgrund der derzeitigen Nutzung und der geologischen Verhältnisse nicht vor. Die Sanierung (Bodenaustausch) kann im Zuge der geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Schutz von Kulturdenkmälern

Im Bereich des Bebauungsplan sind als Kulturdenkmale Reste der alten Befestigungsanlagen und des alten Stadtgrabens überliefert. Daher sollten Erdbewegungen aller Art durch die Grundstückseigentümer mindestens 2 Monate vor Baubeginn dem Amt für Vor- und Frühgeschichte (Bodendenkmalpflege), Meesenring 8, 2400 Lübeck, schriftlich angezeigt werden.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes voraussichtlich folgende überschlägliche ermittelte Kosten (inkl. Planungskosten und Mehrwertsteuer):

a)	Ausbau der Straße Auf der Wallhalbinsel	ca.	1.500.000,--	DM
b)	Ausbau der Stellplatzanlage westlich der Straße Auf der Wallhalbinsel	ca.	3.600.000,--	DM
c)	Herstellung der Parkplätze östlich der Straße Auf der Wallhalbinsel (ca. 60)	ca.	350.000,--	DM
d)	Herstellung der Tiefgaragenplätze östlich der Straße Auf der Wallhalbinsel (ca. 130)	ca.	3.500.000,--	DM

e)	Neugestaltung des Uferweges an der Stadt-Trave, Herstellung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung östlich der Straße "Auf der Wallhalbinsel"	ca.	2.300.000,--	DM
f)	Herstellung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung westlich der Straße "Auf der Wallhalbinsel"	ca.	30.000,--	DM
g)	Herstellung der öffentlichen Grünflächen zwischen der Straße "Auf der Wallhalbinsel" und dem Stadt-Graben, Umbau des Weges "Stadt-Graben"	ca.	150.000,--	DM
h)	Teilumlegung einer Schmutzwasserleitung	ca.	160.000,--	DM
i)	Teilumlegung einer Regenwasserleitung	ca.	340.000,--	DM
j)	Umlegung von Elektrizitätskabeln	ca.	160.000,--	DM
k)	Umlegung von Wasserleitungen	ca.	220.000,--	DM
l)	Umlegung von Gasleitungen	ca.	340.000,--	DM
m)	Rückbau der Gleisanlagen (vom Holstentorplatz bis zur Marienbrücke)	ca.	160.000,--	DM
	Gesamtbetrag	ca.	12.810.000,--	DM

Außerdem entstehen Kosten durch die erforderliche Entschädigung für den Abbruch des Verkaufspavillons, dessen voraussichtliche Höhe noch nicht benannt werden kann. Außerhalb des Bebauungsplanbereichs entstehen Kosten für die Fortführung der Straße "Auf der Wallhalbinsel" bis zur Marienbrücke, für die Anschlußverbindung der Straße "Auf der Wallhalbinsel" an die Straße "Lastadie", die Erweiterung bzw. Neuordnung der Parkplatzflächen nördlich des MuK-Bereichs und die Herstellung eines Ausziegleises im Bereich des Weges am Stadtgraben (ca. 350.000,-- DM). Die überschläglich ermittelten Kosten werden aus Haushaltsmitteln gedeckt.

8. Übersichtsplan M. 1 : 5000

Lübeck, den **24. Sep. 91**
 61 - Stadtplanungsamt
 Ol/Ru/wh

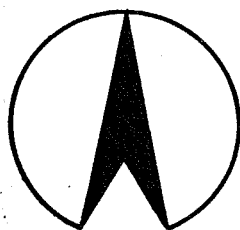
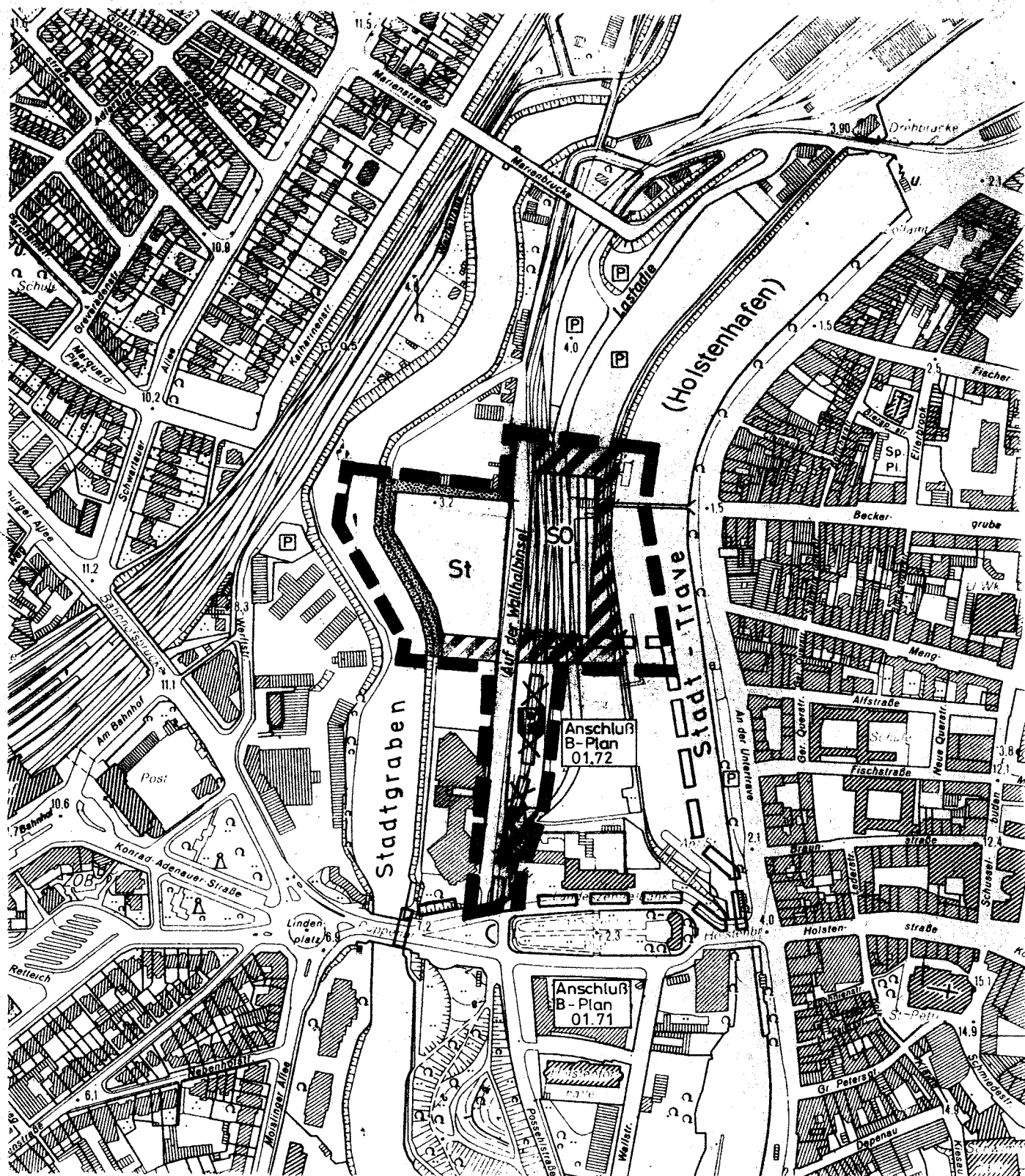
Der Senat der Hansestadt Lübeck
 Stadtplanungsamt

In Vertretung Im Auftrag

Dr.-Ing. Zahn  Friedrich Brodersen 










ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 01.73.00 AUF DER WALLHALBINSEL



M:1:5000

Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Grenze der Anschluß B-Pläne
-  Wegfallende Grenze des B-Planes
-  SO Sonstige Sondergebiete
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Öffentliche Parkfläche • St Stellplätze
-  Grünflächen