

Begründung zum
Bebauungsplan 01.70.00 - Wallhalbinsel / Holstentorplatz -

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Innere Stadt, im Norden begrenzt durch eine Hotelliegenschaft, im Osten durch die Trave, im Süden durch den Holstentorplatz sowie im Westen durch die Willy-Brandt-Allee.

Es werden folgende Flurstücke erfasst: Gemarkung Innere Stadt, Flur 71: 39/14, 33/150, 33/151, 33/152, 33/153, 33/155, 33/156, 33/158 und 33/159. Anteilig werden die Flurstücke 76, 33/84, 33/97, 33/154 und 33/15 erfasst.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,27 ha.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.70.00 ist die Steuerung der zukünftigen Nutzungen der leerstehenden Gebäude der Bundesbank, um diese für dringend erforderliche Nutzungen zu verwenden und damit gleichzeitig die Nutzung zum Zweck öffentlicher Verwaltung bzw. Körperschaften auch weiterhin aufrecht zu erhalten.

Es handelt sich zum einen um das denkmalgeschützte Gebäude (Holstentorplatz 2a) und zum anderen um den Erweiterungsbau mit dem vorhandenen Tresor, welche durch die Bundesbank genutzt wurden und derzeit leer stehen. Im Sinne der Innenentwicklung soll der Gebäudebestand einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Bei Betrachtung der näheren Umgebung wird deutlich, dass diese insbesondere von Hotels (Park Inn by Radisson Lübeck, Radisson Blu Senator, Mercure Hotel Lübeck City Center, Premier Inn Lübeck City Stadtgraben, B+B-Hotel, Hotel Lindenhof Lübeck, Motel One etc.) geprägt wird.

Im Jahr 2020 wurde das „Tourismusentwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030“ (kurz TEK 2030) beschlossen. Ziel des TEK 2030 ist, dass grundsätzlich keine quantitativen Ausbauziele für Hotels mehr zu verfolgen sind, wie es noch in der bisherigen Wachstumsstrategie 2020 (Stand Juli 2012) der Fall war. Folglich sollen möglichst keine weiteren Hotelnutzungen in Lübeck errichtet werden, weil die Angebote mehr als ausreichend bewertet wurden. Liegenschaften sind daher vorrangig anderen notwendigen Nutzungen zuzuführen.

Zur Beförderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und im Einklang mit der Intention des TEK 2030 ist ein Ziel der Planung, an diesem Standort ein weiteres Hotel auszuschließen. Dies ist zudem städtebaulich begründet: Unmittelbar nördlich wie östlich grenzen bereits zwei große Hotelkomplexe an. Würde diesen beiden benachbart ein drittes hinzugefügt, würde der Bereich nördlich des Holstentors durch drei Hotels durch Monostruktur geprägt. Aber auch andere Nutzungen, wie bspw. Einzelhandelsbetriebe, kirchliche oder gesundheitliche Zwecke sollen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden.

Übergeordnetes Ziel ist es, die Bestandsgebäude für Nutzungen vorzuhalten, die dringend benötigt werden. Die Stadt Lübeck sucht bspw. seit Jahren Flächen für öffentliche Nutzungen, u. a. für die städtische Verwaltung, für städtische Archive der Museen und auch für die Musikhochschule des Landes Schleswig-Holstein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um den Bebauungsplan an die Ziele der Stadt anzupassen und im Geltungsbereich Flächen für erforderliche Nutzungen zu sichern.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 01.70.00 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Da die Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ ist, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a (1) BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist gem. § 13a BauGB nicht notwendig.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck ist nach Abschluss des Bebauungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Ab 1936 hatte die Reichsbank-Hauptstelle Lübeck ihren Sitz im Gebäude Holstentorplatz 2a. Von 1948 bis 1957 diente das Gebäude der Hauptstelle Lübeck der Landeszentralbank von Schleswig-Holstein als Sitz, anschließend war die Hauptstelle Lübeck der Deutschen Bundesbank dort ansässig. Am 31. März 2015 wurde die Bundesbankfiliale geschlossen. Das Reichsbankgebäude steht als bauliche Anlage unter Denkmalschutz und ist mit der Nummer 587 in die Denkmalliste der Hansestadt Lübeck eingetragen.

Im Kontrast zum roten Mauerwerk des Altbaus aus den 1930er Jahren erhielt der rückwärtige, durch einen gläsernen Gang mit ihm verbundene Erweiterungsbau (Tresor) eine helle, linear entwickelte Sandsteinfassade.

In der direkten Umgebung befindet sich das Holstentor sowie die Altstadtinsel. Südlich des Holstentorplatzes befinden sich das DGB-Gebäude mit der Touristeninformation im Erdgeschoss sowie öffentliche Parkanlagen und die denkmalgeschützte Holstentorhalle mit Musikübungsräumen der Musikhochschule Lübeck (MHL). Direkt nördlich befindet sich das Radisson Blu Senator Hotel und westlich das Park Inn by Radisson Lübeck mit einem Casino. In der weiteren Umgebung befinden sich Bars, Restaurants, weitere Hotels und Einzelhandelsstrukturen. Östlich verläuft die Trave mit einem Wanderweg.

Verkehrliche Erschließung

Die Gebäude im Plangebiet werden über den südlich gelegenen Holstentorplatz sowie über die westlich gelegene Willy-Brandt-Allee erschlossen. Ein privater Parkplatz für die ehemalige Nutzung befindet sich im westlichen Plangebiet.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen am Holstentorplatz ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

Fuß- und Radweegeanbindung

Für Fußgänger:innen und Radfahrende ist das Plangebiet gut erschlossen.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet befindet sich nicht im Hochwasser gefährdeten Bereich und weist eine Geländehöhe von 4,00 m über NHN auf.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet zeichnet sich durch öffentliche Grünflächen und insbesondere im südlichen Plangebiet durch vorhandene Grünstrukturen (Hecken und Einzelbäume) aus.

Natur- und Artenschutz

Da lediglich die Nutzungen geändert werden sollen, sind keine Beeinträchtigung des Natur- und Artenschutzes ersichtlich.

Boden, Wasser, Altlasten

Ein Eingriff in schützenswerte Oberbodenstrukturen und das Schutzgut Wasser findet nicht statt, da lediglich die Nutzungen geändert werden sollen.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 49 *kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020* beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	0	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes am Holstentorplatz 2a für die beabsichtigte Entwicklung als Sondergebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Maßnahme der Innenentwicklung / Erhaltung der Bestandsgebäude, Grün- und Freiflächen sowie der Grünstrukturen
Verkehrsvermeidende Lage	++	Innenstadtlage mit hoher Infrastruktur

<i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>		
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	++	Sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad und mit dem ÖPNV
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Erhaltung der Bestandsgebäude, Grün- und Freiflächen sowie der Grünstrukturen
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	++	Erhaltung der Bestandsgebäude, Grün- und Freiflächen sowie der Grünstrukturen
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	o	Im Rahmen des Umbaus sind erneuerbare Energien möglich
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die öffentlichen Grünflächen und Fuß- und Radwege sind im Besitz der Hansestadt Lübeck.

Fazit: Der Standort ist für das planerische Ziel besonders geeignet.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die in der nachstehenden Abbildung weiß dargestellten Flächen befinden im Eigentum der Landeszentralbank Hamburg.



Die übrigen Flächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Es gelten die rechtskräftigen Bebauungspläne 01.72.00 -Wallhalbinsel/Lastadie- aus dem Jahr 1989 sowie 01.72.01 -Wallhalbinsel/Lastadie (LZB)-, welcher am 09.02.1996 in Kraft getreten ist.

Der Bebauungsplan 01.72.01 weist für die überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches ein Kerngebiet (MK) aus. Innerhalb des MK sind folgende Nutzungen zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen/Betriebsinhaber. Die GRZ wurde mit 0,49 und die GFZ mit 1,3 bestimmt. Zudem wurden eine geschlossene Bauweise sowie eine Traufhöhe von max. 16,00 m festgesetzt. Ebenso wurde die Anzahl der Vollgeschosse (I-III) sowie eine Gestaltung des Daches in Form eines Satteldaches bestimmt. Darüber hinaus werden Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Einzelbäume, öffentliche Grünflächen und Fußgängerbereiche ausgewiesen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004). Das Plangebiet wird darin als Oberzentrum (zentraler Bereich) mit einer verdichteten Raumstruktur und als Schwerpunkt für Tourismus und Erholung dargestellt. Das Planungsziel ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur, Freizeit, Fremdenverkehr“ dar.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Basierend auf definierten Handlungsfeldern entwirft das ISEK 2010 den zehn Lübecker Stadtteilen zugeordnete städtische Entwicklungsziele. Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar vor der Altstadt und ihrer historisch bedeutsamen, teilweise denkmalgeschützten, Gebäude und Anlagen lassen sich folgende Entwicklungsziele aus den definierten Handlungsfeldern (HF) ableiten:

- (HF 1): Kommunikation und Nachbarschaft befördern
- (HF 2): Innenstadt zwischen Tradition und Moderne entwickeln, qualitätsvolle Entwicklung des öffentlichen Raumes für Straßen und Plätze mit Aufenthaltsqualität
- (HF 3): soziale und kulturelle Integration fördern. Qualitative und energetische Bestandentwicklung vorantreiben

- (HF 4): Neugier auf Neues und Dialog zw. Wirtschaft, Wissenschaft und Bürger:innengesellschaft fördern,
- (HF 5): Welterbe und kulturelles Erbe bewahren, vielfältige Kunst und Kultur fördern und Kultursensibilität vermitteln, grüne und umweltgerecht handelnde Stadt am Wasser mit kulturellem Kern für Bewohnende und Besuchende weiterentwickeln.

3.4 Rahmenplan Innenstadt

Der Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept wurde im Jahr 2019 beschlossen. Ein ausgewogenes Miteinander zentraler Nutzungen in der Lübecker Innenstadt sowie auch in Eingangsbereichen wurde darin als ein wichtiges Ziel hervorgehoben. Die Innenstadt soll als Wohn-, Kultur-, und Wirtschaftsstandort gleichermaßen gestärkt werden. Daneben zeigt die Abb. 17 die Beherbergungsbetriebe in der Innenstadt sowie die Hotels, die direkt an das Plangebiet angrenzen, auf. Ebenso wird die Schaffung von qualitativ hochwertigen Beherbergungen sowie die Vermeidung von Massentourismus (keine Sondererlaubnis für Reisebusse) als eine weitere Zielsetzung formuliert.

Mit der Zielsetzung der ausgewogenen Nutzungsmischung und der Steuerung der Flächen für erforderliche Nutzungen für Verwaltung und Kultur wird dem Rahmenplan Innenstadt entsprochen.

3.5 Tourismusedwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030

Im Jahr 2020 wurde das „Tourismusedwicklungskonzept Lübeck. Travemünde 2030“ (kurz TEK 2030) beschlossen.

Ziel ist, dass grundsätzlich keine quantitativen Ausbauziele für Hotels mehr zu verfolgen sind, wie es in der bisherigen Wachstumsstrategie 2020 (Stand Juli 2012) noch der Fall war.

Hinsichtlich der Bettenauslastung wird zwar die Zielmarke von 45 % (Touristische Wachstumsstrategie 2020+) mit 47,7 % im Jahr 2019 leicht übertroffen, jedoch wird damit auch deutlich, dass die Bettenauslastung der vorhandenen Beherbergungsbetriebe bereits annähernd der wirtschaftlich verträglichen Zielmarke von 45 % entspricht. Zwischenzeitlich sind zudem weitere Hotels entstanden bzw. genehmigt worden (Premier Inn Lübeck, Hotels am Bahnhof etc.), die ggfs. bereits zu einer geringeren Auslastungsquote führen.

Da das Ziel in einem im Einzelfall zu prüfenden marktgerechten, qualitativen Wachstum bei privaten Investitionen (Nischenentwicklung) liegt, sollten vorrangig keine weiteren Hotels geschaffen werden.

Mit dem planerischen Ziel, keine weitere Hotelnutzung im Plangebiet zulässig zu machen, wird dem TEK 2030 entsprochen.

3.6 Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe

Im Plangebiet ist folgendes Kulturdenkmal in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen:

- Holstentorplatz 2a: bauliche Anlage, Denkmalliste Nr.: 587: platzrahmender Großbau am historischen Standort/dreigeschossiges, 15-achsiges Backsteingebäude mit ziegelgedecktem Walmdach (ehem. Reichsbank), erbaut 1934.

Der mit dem Denkmal verbundene Erweiterungsbau (Tresor) ist nicht denkmalgeschützt. Der Bereich unterliegt jedoch dem Umgebungsschutz.

3.6.1 Managementplan Welterbe „Lübecker Altstadt“

Ziel des Managementplanes ist die Bewahrung der Integrität und Authentizität der Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Dies betrifft nicht nur die Bewahrung der originalen Bausubstanz, sondern insbesondere auch die Bewahrung der besonderen städtebaulichen Strukturen der Altstadt, worunter auch der Erhalt der Multifunktionalität der Altstadt und Steigerung der Attraktivität für Bewohnende und Besuchende fällt.

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone, direkt angrenzend an die Zone 2, welche dem Umgebungsschutz dient, die Integrität des Welterbes bewahren und mit dem Welterbestatus unvereinbare Bauvorhaben in der Umgebung verhindern soll. Der Erhalt der Bestandsgebäude im Plangebiet und dem Vorbehalt von Flächen für erforderliche Nutzungen entspricht folglich dem Managementplan Welterbe.

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt den Geltungsbereich in der Bestandsdarstellung als Stadtlandschaft Siedlung dar.

Im Entwicklungs- und Schutzgebietskonzept werden keine detaillierten Aussagen zum Plangebiet getroffen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.70.00 soll ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung, Anlagen für kulturelle Zwecke, Hochschulnutzungen“ gem. § 11 (2) S. 1 BauNVO entwickelt werden, um den Gebäudebestand für dringend notwendige öffentliche Nutzungen wie städtische Verwaltung, städtische Museen und für Hochschulzwecke vorzusehen.

Wie bereits unter 1. angeführt, sollen in diesem Zusammenhang unerwünschte Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsstrukturen oder auch Anlagen für kirchliche oder gesundheitliche Zwecke im Plangebiet nicht mehr zulässig sein. Planerisches Ziel ist es, den Gebäudebestand für notwendige öffentliche Nutzungen vorzubehalten. Eine Agglomeration gleichartiger Einrichtungen soll vermieden werden, da diese einer gewünschten Nutzungsmischung des innerstädtischen Bereichs entgegensteht. Eine Hotelmonostruktur soll explizit in diesem Bereich nördlich des Holstentors ausgeschlossen werden.

Vorrangig sollten Einrichtungen für öffentliche Verwaltung, Hochschulen und Anlagen für kulturelle Zwecke gesichert werden, da hierfür dringende Bedarfe bestehen. Dringend erforderlichen Nutzungen sind bspw. die Unterbringung der Völkerkundesammlung und der städtischen Verwaltung, z. B. des städtischen Gebäudemanagements, aber auch dringend benötigte Räumlichkeiten für die Musikhochschule.

Im weiteren Verfahren werden diesbezüglich textliche Festsetzungen für die konkreten Nutzungen erarbeitet. Die Fußgängerbereiche sowie die öffentlichen Grünflächen aus dem Bebauungsplan 01.72.01 sollen planungsrechtlich übernommen werden, um die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Wege weiterhin für die Öffentlichkeit zu sichern.

Im vorliegenden Fall bedarf es deshalb des besonderen Baugebietstyps des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 (2) S. 1 BauNVO, der speziell auf die angestrebten planungsrechtlich abzusichernden Nutzungen zugeschnitten werden kann. Mit diesem Gebietstyp können die dringend benötigten Nutzungen an dem prägenden Standort in Sichtbeziehung zum Holstentor und zur Innenstadt gesichert werden.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen, da die Gebäude leer stehen.

Da die Zulässigkeit der Nutzungen im festgesetzten Kerngebiet gemäß des Bebauungsplans aus dem Jahr 1996 bereits länger als sieben Jahre besteht, jedoch (bis auf die Nutzung der Landeszentralbank = Körperschaft öffentlichen Rechts) nicht genutzt wurde, sind Entschädigungsansprüche, die mit dem zukünftigen Ausschluss der im aktuellen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen begründet werden können (gemäß § 42 Abs. 3 BauGB) da ausgeschlossen, wo diese Nutzungen in den letzten sieben Jahren nicht ausgeübt wurden. Da dies für den vorliegenden Geltungsbereich zutrifft, sind Entschädigungsansprüche nicht begründet.

5.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

6.2 Fachgutachten

Im weiteren Verfahren wird beraten, welche Fachgutachten zu erarbeiten sind.

Lübeck, den 09.02.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / MW