

INHALTSÜBERSICHT

1	Vorbemerkung	2
2	Anlass, Erfordernis sowie Ziele der Aufstellung und Zwecke des Bauungsplans 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel -	2
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
5	Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	13

1 Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Anlass, Erfordernis sowie Ziele der Aufstellung und Zwecke des Bauungsplans 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel -

Das Plangebiet Bauungsplanes 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel – liegt im innerstädtischen Bereich, nordöstlich der Altstadtinsel und umfasst im Wesentlichen die Flächen auf der Nördlichen Wallhalbinsel (nördlich der Drehbrücke). Der Bauungsplan hat eine Gesamtfläche von 10,5 ha.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 25.02.2016 die Umsetzung des Konzeptes der Investorengemeinschaft Projektgruppe Initiative Hafenschuppen Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (PIH EuE GmbH) - im Folgenden PIH genannt - beschlossen.

Dieses Konzept basiert auf dem Erhalt der stadt- und industriegeschichtlich bedeutsamen Hafenschuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel - im Folgenden NWHI genannt - und einer Funktionsvernetzung mit der Altstadt sowie den umliegenden Quartieren. Insbesondere sollen hier Nutzungen angesiedelt werden, welche die urbanen Funktionen der Innenstadt stärken, dort aber aufgrund der Kleinteiligkeit bzw. des zu geringen Flächenangebotes oder der Schutzansprüche zu Konflikten führen würden. Vorrangig sind diese Angebote aus den Bereichen Freizeitgestaltung, Gastronomie, Kunst und Kultur sowie Handwerk und Dienstleistung. Es wird ein hohes Maß an Flexibilität angestrebt. Wohnnutzungen sind in einem mit den übrigen Nutzungen verträglichen Maß und Umfang vorgesehen. Vorrangig ist an ein Angebot an Wohnraum in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit Arbeitsbereichen für Gewerbetreibende/Dienstleister aus sogenannten kreativen Branchen gedacht. Darüber hinaus sind für weitere spezifische Nutzergruppen - wie z.B. Studierende in dem am Kulenkampkai gelegenen Schuppen A - individuelle Wohnraumangebote geplant.

Im südlichen Bereich der Halbinsel sind der Neubau eines Hotels mit einer Kapazität von 200 Betten sowie eines Bürogebäudes vorgesehen. Die vorhandene, derzeit saisonabhängige,

gastronomische Nutzung an der Nordspitze soll langfristig gesichert werden und eine bauliche Option für einen Ganzjahresbetrieb erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 war erforderlich, da die auf dem Erhalt der Hafenschuppen begründeten Vorhaben nicht den Festsetzungen des damals rechtsgültigen Bebauungsplanes 01.75.00 entsprechen.

Im Plangebiet sind im Einzelnen folgende Nutzungen geplant:

Schuppen A

Geförderte preisgebundene Studierendenapartments, ergänzt um frei vermietbare Wohnungen, alternativ ein Studierendenwohnheim mit ca. 100 vertraglich preisgebundenen Plätzen. Gastronomische sowie handwerkliche Einrichtung mit belebender Ausstrahlung auf die Außenbereiche.

Schuppen B

Teilung in Wohneigentum, Sanierung unter Berücksichtigung der besonderen Raumbedarfe für integrierte Wohn- und Arbeitsformen. Kleine Gewerbeeinheit für Bäckereifachgeschäft/Café, Büros.

Schuppen C

Sanierung ohne feste zweckgebundene Einrichtungen, flexibel nutzbar für vielfältige Veranstaltungen insbesondere für Projekte zur Förderung der Jugendarbeit in der klassischen und zeitgenössischen Musik sowie für Kunstprojekte. Das bereits erfolgreich etablierte Projekt „Kunst am Kai“ mit Theater- und Opernaufführungen soll auch zukünftig eine tragende Säule des Gesamtkonzeptes sein. Saisonabhängige Musik- und Theaterveranstaltungen, Messen, Ausstellungen sowie Zwischennutzungen zur wirtschaftlichen Subventionierung des Kulturbetriebes.

Schuppen D

Kreative gewerbliche, handwerkliche Nutzungen gemeinnütziger Stiftungen und Vereine. Ggf. betriebsbezogene Wohnnutzungen für Auszubildende oder Teilnehmer an sozialen/kulturellen/handwerklichen Projekten.

Schuppen F

Umbau für gemischte Nutzungsanforderungen aus Gewerbe, Kunsthandwerk, maritime Dienstleistungen und Wohnen mit individuellen Ansprüchen an Größe und Zuschnitt der Einheiten.

Nördliche Spitze der NWHI

Erweiterung des bisher saisonabhängigen gastronomischen Angebotes durch bauliche Ergänzungen um einen Ganzjahresbetrieb zu ermöglichen.

Südlicher Eingangsbereich der NWHI

Neubauten für ein Hotel sowie für ein Bürogebäude als Ergänzung im Sinne eines Weiterbaus der historischen Strukturen.

Freiflächen

Erhalt des Charakters des ehemaligen Hafenbahnhofes. Einbeziehung der historischen Pflasterflächen, Gleisanlagen, Kranfahrten und Kaimauern sowie die noch vorhandenen Lösch- und Ladeeinrichtungen. Barrierearme Gehwege in geschnittenem Pflaster und, soweit erforderlich, verfüllte Schienenprofile der Bahngleise. Öffentliche Zugänglichkeit der umlaufenden Kaiflächen sowie der Plätze zwischen den Schuppen.

Wasserflächen

Regelungen zu den Hafennutzungen für die direkt angrenzenden Wasserflächen, mit Ausnahme der nordöstlichen Spitze.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung der historischen Gebäudesubstanz sowie dem großflächigen Erhalt der größten noch erhaltenen Großpflasterfläche im Lübecker Stadtgebiet werden bei Umsetzung der Planung lediglich geringe Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden. Eine Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen findet nicht statt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 wurden die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes in Form einer Umweltprüfung abgearbeitet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan) ausführlich dargelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung haben folgende umweltbezogene Fachgutachten und Fachplanungen Berücksichtigung gefunden:

- Kieler Institut für Landschaftsökologie: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kiel 14.12.2009
- Planlabor Stolzenberg: FFH-Vorprüfung, Lübeck, 30.09.2009 und Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan 01.75.00, 18.08.2011, Aktualisierung der FFH-Vorprüfung, Lübeck, 18.10.2019
- Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Hamburg, 07.12.2009
- Akustik Labor Nord: Schalltechnische Untersuchung, Lübeck, 05.10.2020
- Dipl. Biol. Björn Leupolt, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Heidmühlen, 22.07.2019
- Landplus: Detaillierte Altlastenuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 30.01.2020
- Landplus: Konzept für eine Detailuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 22.05.2019
- NordGeo: Errichtung einer Bodenluftmessstelle und Durchführung von Raum- und Bodenluftuntersuchungen Untersuchungsergebnisse 06.01.2020
- Ingenieurbüro Reinberg: Untersuchungsbericht zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Lübeck, 14.08.2017
- VTT Planungsbüro: Abschlussbericht Verkehrsgutachten zum B-Planverfahren 01.77.00, Hamburg, 10.09.2020

Auf Grundlage der voranstehend aufgeführten umweltbezogenen Gutachten und Planungen und der im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Anregungen sind die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 in Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter wie folgt berücksichtigt worden:

Schutzgut Luft

Luftschadstoffe:

Der Bereich der NWHI ist durch am Ort erzeugte Emissionen (z. B. durch Verkehr, Industrie oder Hausbrand) gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.75.00 wurde die Luftschadstoffbelastung geprüft. Die Belastungen bewegen sich in Bereichen, in denen sämtliche einschlägige Grenzwerte, selbst im höchstbelasteten südöstlichen Teil des Plangebietes, sicher unterschritten werden.

Lärm:

Das Plangebiet ist mit Geräuschen durch gewerbliche Nutzung (B-Plan Nr. 04.44.00 der Hansestadt Lübeck, Fa. Brüggen, Schuppen 6 und 9, Café & Bar Celona, Strandsalon, Schuppen C, Hafennutzung), durch Sportanlagen (Marina Newport), durch Verkehr (Straße, Schiene, Schiff sowie durch Sonderveranstaltungen (Strandsalon) vorbelastet. Untersucht wurden dementsprechend die Auswirkungen aus Gewerbe-, Sport- und Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass aufgrund der Gewerbe- und Verkehrsgeräuschemissionen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich werden. Die Sportgeräuschemissionen lassen keine Überschreitung der Richtwerte gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung erwarten.

Zum Schutz vor Gewerbelärm von im Plangebiet ansässigen Nutzungen sind grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte vor den Fassaden schutzbedürftiger Nutzungen eingehalten werden.

Aufgrund der Nähe zum Gastronomie- und Veranstaltungsort an der Spitze der NWHI sind im Schuppen D in einem Teilbereich keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen (außer Büroräumen) vorgesehen.

Für Schuppen C werden für unterschiedliche Betriebszustände bestimmte resultierende Schalldämmmaße festgesetzt, die durch Ertüchtigung der Außenbauteile erreicht werden können.

Bei dem Betrieb des Strandsalons dürfen bestimmte Immissionskontingente tags und nachts nicht überschritten werden.

Für den Bootsbauplatz wird ein Immissionskontingent tags festgesetzt. Ein nächtlicher Betrieb ist hier nicht vorgesehen ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im gesamten Plangebiet passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel relevant. Da es im Plangebiet zur Überlagerung mehrerer Geräuschquellen (Straßen-, Schienen-, Wasserverkehr, Gewerbe/Industrie) kommt, wird der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der Summe der einwirkenden Geräuscharten. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße der

Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen gem. DIN 4109-1:2018 festgesetzt.

Schutzgut Klima

Das Klima in Lübeck wird insbesondere durch die Lage zwischen der Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigtes, feucht temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Lokalklimatisch wird die NWHL dem Stadtklima mit relativ hohen Tages- und Nachttemperaturen sowie geringem Luftaustausch zugeordnet.

Durch die geplante Umnutzung der NWHL für Wohnen und Arbeiten sowie Kultur- und Freizeit sind ggf. Luftschadstoffeinträge aus Heizanlagen und Verkehr möglich. Gleichzeitig reduziert sich jedoch der derzeitige Parkverkehr und die Wärmeversorgungsanlagen werden zukünftig aktuellem Standard entsprechen. Zur Verbesserung der Verdunstungsrate werden Baumpflanzungen vorgesehen. Von einer Verschlechterung der Luftqualität wird nicht ausgegangen.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser steht auf der NWHL in Tiefen von 0,8 m bis 1,9 m unter Gelände bzw. 2,15 m ü. NHN bis 0,3 m u.NHN an. Aufgrund klimatischer bzw. witterungsbedingter Einflüsse ist mit einem Grundwasseranstieg/-abfall von bis zu 0,8 m zu rechnen. Nach intensiven Regenperioden sind temporäre Stauwasserbildungen bis an die Geländeoberkante möglich.

Gemäß Untersuchungsbericht zu Grundwasser- und Baugrundverhältnissen bestehen jedoch keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung des Oberflächenwassers durch verunreinigtes Schichtwasser. Ein Eintrag von relevanten Schadstofffrachten mit dem abfließenden Schichtwasser in die Trave ist nicht zu besorgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem neu herzustellenden Kanalleitungssystem in die Trave eingeleitet. Eine Versickerung in oberflächennahes Schichtwasser und damit ein Auswaschen potenzieller Schadstoffe ist somit nicht möglich. Bei geplanten Baumpflanzungen ist ein Bodenaustausch bis zur Unterseite des Wurzelballens vorzunehmen, wodurch partiell die Oberbodenqualität verbessert und ein möglicher Schadstofftransport verringert wird. Um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschließen ist auf das Pflanzen von Obstbäumen zu verzichten, Nutzpflanzen sind vorsorglich in Pflanzkästen ohne Kontakt zu den im Untergrund vorhandenen Auffüllungen zu ziehen. Wassergebundene Decken sind regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten.

Schutzgut Boden

Die NWHL wurde als Teil einer Hafenbaumaßnahme angelegt. Es kommen daher stark anthropogen überprägte Bodentypen in Form von Aufschüttungen vor, die in ihrer Bodenfunktion stark gestört sind. Die NWHL ist nahezu vollständig versiegelt. Das Schutzgut Boden hat für den Naturhaushalt keine Bedeutung, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Aufgrund bekannter Hinweise auf potenzielle Untergrundverunreinigungen wurde eine detaillierte Altlastenuntersuchung durchgeführt. In einigen Bodenproben wurden teilweise Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) nachgewiesen. Eine leicht erhöhte Konzentration von Kohlenstoffdioxid sowie eine deutliche Konzentration von Kohlenwasserstoff und Methan konnte in der Bodenluft nachgewiesen werden.

Gemäß Altlastengutachten liegen unter der Voraussetzung, dass die örtliche Situation (Oberflächenversiegelung) beibehalten wird, keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Grundwasser vor. Bodenentsiegelungen sind aus Gründen des Ge-

sundheitsschutzes sowie zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Bodenaushub fachgutachterlich zu begleiten.

Aufgrund der erhöhten Methangaskonzentration an einer Messstelle im Schuppen F müssen bei allen Neubaumaßnahmen sowie bei Maßnahmen, die die Belüftung des Gebäudes (z.B. Gebäudeabdichtungen / Isolierungen) beeinflussen können, Untersuchungen zur potenziellen Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentrationen vorgenommen und ggf. Gassicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt

Der Untersuchungsraum zum Schutzgut Tiere umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit angrenzenden Bereichen. In den Hafenschuppen besteht ein Potenzial für Fledermausquartiere, zum Zeitpunkt der Untersuchung (Juni 2019) konnte jedoch weder ein aktueller noch ein zurückliegender Besatz festgestellt werden. Von insgesamt acht im Plangebiet anzunehmenden als ungefährdet geltenden Arten konnten lediglich Nester der Mehlschwalbe ermittelt werden.

Um mögliche Beeinträchtigungen gebäudebrütender Vögel sowie potenziell vorkommender Fledermäuse auszugleichen sollen bei Bauarbeiten an Gebäuden Ersatzquartiere und Nisthilfen an bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft, an denen zur entsprechenden Zeit keine Bauarbeiten stattfinden, angebracht werden.

Schutzgut Ortsbild / Landschaft

Ausschlaggebend für das „UNESCO Welterbe Lübecker Altstadt“ waren unter anderem die markante Stadtsilhouette und die geschlossen erhaltene vorindustrielle Bausubstanz. Die NWHI als nördliche Spitze des gesamten Wallhalbinselareals, das zwischen dem Stadtgraben und der Trave dem westlichen Altstadtrand unmittelbar vorgelagert ist, gehört zum engsten Pufferzonenbereich der Welterbestätte. Das der Planung zugrundeliegende PIH-Konzept berücksichtigt die kulturhistorisch wertvolle Substanz sämtlicher Gebäude und Anlagen der NWHI und vermeidet deren Beeinträchtigungen. Die in den 1970er und 1980er Jahren entstandenen Ergänzungsbauten zwischen den Schuppen B und C und C und D werden zurückgebaut, so dass die historischen Schuppen wieder in ihrer ursprünglichen Formation erlebbar und von der Altstadtseite aus wahrnehmbar werden.

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionssituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Das Plangebiet ist mit Geräuschen durch gewerbliche Nutzungen durch Sportanlagen und durch Verkehr sowie durch Sonderveranstaltungen vorbelastet.

Aus Rücksicht auf benachbarte und gebietsinterne schutzbedürftige Nutzungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sowie flächenbezogene zulässige Immissionskontingente festgesetzt.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Planentwürfe wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Wesentlichen in folgenden Punkten konkretisiert und überarbeitet:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind überwiegend Anregungen und Fragen zur zukünftigen öffentlichen Zugänglichkeit der NWHI, zur geplanten Verkehrs- und Parkplatzsituation sowie dem zu erwartenden Nutzungsmix vorgetragen worden.

In diesem Zusammenhang wurden speziell die geplante Freiraumkonzeption mit den öffentlichen Plätzen sowie der öffentlich zugänglichen umlaufenden Kaifläche erläutert. Auf den grundsätzlichen Mobilitätswandel mit dem Ziel einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sowie der Stärkung des Fuß- und Radverkehrs und der erforderlichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurde dabei näher eingegangen.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen auf der NWHI wurden auch Befürchtungen vor Konkurrenzsituationen zu innenstadtrelevanten Angeboten und zu bestehenden gastronomischen Einrichtungen und Betrieben im unmittelbaren Umfeld der NWHI erörtert.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

In den im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden Befürchtungen hinsichtlich einer Konkurrenz zwischen bestehenden und zukünftig ermöglichten weiteren gastronomischen Betrieben geäußert.

Darüber hinaus wurden die laut Verkehrsgutachten vorgesehene Erschließung des Plangebietes sowie der für die angedachten Nutzungen erforderliche Park- und Stellplatzbedarf kritisch hinterfragt.

Die Zweckbestimmung „Hotel“ für das Neubaufeld im südöstlichen Eingangsbereich an der Willy-Brandt-Allee wird als zu unflexibel für den Fall einer ggf. zukünftig gewünschten Nutzungsänderung angesehen.

Die Lage und zulässige Gebäudehöhe für den geplanten Hotelneubau wird bezüglich der Nähe zum und des befürchteten Schattenwurfs auf den nordöstlich benachbarten Kaufmannsspeicher städtebaulich kritisiert.

Aus Gründen einer klimagerechten und nachhaltigen Materialwahl wird die Eindeckung der Schuppendächer mit Bitumenmaterial kritisch gesehen. Vor dem Hintergrund des von der Hansestadt Lübeck ausgerufenen Klimanotstandes wird angeregt, stattdessen die Installation von Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen zuzulassen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen zu den Themen Konkurrenz, Erschließung, Park- und Stellplatzbedarf, Art und Maß der baulichen Nutzung des Hotelneubaufeldes wurden nicht bzw. teilweise berücksichtigt, hatten jedoch keine Relevanz für das Bauverfahren und haben nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind sowohl die vorhandenen als auch geplanten Nutzungen hinsichtlich ihres Bedarfes bewertet worden. Als Orientierung dienten die Werte des Stellplatzsatzungsentwurfes der Hansestadt Lübeck vom 25.06.2018. Das Verkehrsgutachten berücksichtigt eine tageszeitabhängige Belegung der zur Verfügung stehenden Parkplätze und weist nach, dass der im Rahmen der geplanten Nutzungen zu deckende Bedarf an Parkplätzen durch ein Überangebot von mehr als 100 verfügbaren öffentlichen Parkplätzen gedeckt wird. Im Sinne der angestrebten Verkehrswende werden zudem attraktive Angebote für alternative Fortbewegungsmittel wie komfortable Fahrradabstellanlagen, geschnittenes Pflaster und Car-Sharing-Angebote geschaffen, um einen Verzicht auf einen eigenen Pkw zu erleichtern und attraktiver zu gestalten.

Die Ansiedlung eines Hotels ist bereits seit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan 01.77.00 PIH-Konzept vorgesehen und vertraglich gesichert. Sowohl bezüglich des Standortes als auch hinsichtlich der im Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes festgesetzten Gebäudedimensionen, werden, gerade auch aus Rücksichtnahme auf den benachbarten Kaufmannsspeicher, verträgliche städtebauliche Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Eine Beschränkung auf lediglich wenige oder kleine gastronomische Betriebe würde dem Planungsziel der Entwicklung eines belebten Quartiers, der angestrebten Flexibilität und letztlich der beabsichtigten Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet nicht gerecht. Durch eine Belegung der NWHI fördert die Hansestadt Lübeck neben der möglichen Etablierung eines vielfältigen gastronomischen Angebotes im Plangebiet auch die bestehenden Gastronomiebetriebe.

Die Anregung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde unter ökologischen, ökonomischen und denkmalpflegerischen Belangen geprüft. Unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sollen nunmehr auf geeigneten Dachflächen auch Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie zulässig sein.

Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht, die wie folgt berücksichtigt worden sind:

Aufgrund von Hinweisen des Eisenbahnbundesamtes und des Landesbetriebs für Straßenbau und Verkehr – Landeseisenbahnverwaltung - wurde eine eisenbahnrechtliche Rücküberführung der zu Betriebszwecken nicht mehr benötigten Flächen aus dem Fachplanungsvorbehalt der Landeseisenbahnverwaltung in die kommunale Planungshoheit vorgenommen. Der Bescheid zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach §23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) betreffend die Grundstücke auf der NWHI wurde mit Datum vom 04.12.2019 erlassen. Die Grundstücke haben somit ihre Eigenschaft als Bahngrundstücke verloren.

Aufgrund der Stellungnahme des Landeskriminalamtes - Kampfmittelräumdienst – wurde eine Überprüfung der NWHI auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Die Kampfmittelfreiheit wurde mit Schreiben vom 19.06.2019 durch den Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein bescheinigt.

Den Anforderungen des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und der Deutsche Bahn AG folgend wurde eine Schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung sämtlicher auf die NWHI einwirkenden Geräuschmissionen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt und im Zuge der Planung vollumfänglich berücksichtigt.

Auf der Basis der vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz formulierten Belange wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Hochwasserrisiken festgesetzt. Auf ein ursprünglich konzeptioniertes „Strandsalonbad“ an der Nordspitze der NWHI wurde im weiteren Verfahren verzichtet.

Anregungen des NABU entsprechend wurden artenschutzfachliche Untersuchungen auf Fledermaus- und Brutvogelbesatz in und an den Bestandsgebäuden vorgenommen. Empfohlene vorgezogene Ersatzmaßnahmen in Form von Ausweichquartieren sind vor Baubeginn zu installieren.

Anregungen und Hinweise der Industrie und Handelskammer Lübeck zu standortbezogenen Rahmenbedingungen wie beispielsweise dem UNESCO Weltkulturerbe Altstadt sowie dem sich im Wandel befindende Gewerbegebiet „Roddenkoppel“ um die „Gollan Kulturwerft“, dem Verkehrs- und Parkraumkonzept und möglichen Nutzungskonflikten mit der auf der NWHI vorgesehenen Wohnnutzung wurden im Rahmen gutachterlicher Verkehrs- und Schalluntersuchungen berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in die Planung direkt z.B. durch aktive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen und im Falle einer Fußwegeverbindung zur Gollan

Kulturwerft durch einen potenziellen Brückenschlag über den Wallhafen konzeptionell vorgesehen.

Hinsichtlich der Hinweise des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes wurden Regelungen zur Ausgestaltung von Lichtquellen mit Ausstrahlung auf die Wasserstraße berücksichtigt.

Aufgrund von Anregungen der Netz Lübeck GmbH sind erforderliche Leitungsrechte auf zukünftig privat gewidmeten Flächen eigetragen. Auf eine standortgenaue Festsetzung des geplanten Blockheizkraftwerkes wird verzichtet, da die Parameter zu dessen Dimensionierung und Lage sich im Rahmen der objektbezogenen Erschließungsplanung ergeben werden.

Dem Wunsch der KWL nach zusätzlichen Stellplätzen wird nicht gefolgt. Für die durch die auf der NWHI vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Stellplätze wurde ein Nachweis (s. Verkehrsgutachten) erbracht. Weitere Stellplätze z. B. für Bewohner:innen der Altstadtinsel oder Besucher:innen von Großveranstaltungen sollen auf den städtebaulich wertvollen Flächen der NWHI nicht zur Verfügung gestellt werden.

Der Anregung des Seniorenbeirates der Hansestadt Lübeck auf aus seiner Sicht vorbildliche Verkehrskonzepte anderer europäischer Städte und die daraus abgeleitete Anregung für die NWHI, Fußgängern und Radfahrern den Vorrang zu gewähren und Car-Sharing-Angebote zu schaffen, wird zum Teil berücksichtigt. Zur Stärkung des Umweltverbundes werden eine Reduzierung des KFZ-Verkehrs, die Neuordnung der Parkregelung, der Ausbau von Car-Sharing-Angeboten und die Förderung des Fahrradverkehrs angestrebt. Zur Erschließung der NWHI ist die Neuerrichtung einer Bushaltestelle am Quartierseingang vorgesehen. Eine Mobilitätsstation kann im Rahmen der MU-Gebietsausweisung auf der NWHI vorgesehen werden.

Aufgrund einer Stellungnahme der Lübecker Hafengesellschaft zu Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet Roddenkoppel und hier speziell aus dem Rangierbetrieb der Nordic Rail Service GmbH wird darauf hingewiesen, dass die im dortigen Bebauungsplan 04.44.00 der Hansestadt Lübeck festgesetzten Emissionskontingente im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung für die NWHI als Vorgaben berücksichtigt wurden. Einschränkungen der gewerblichen Tätigkeiten auf der Roddenkoppel werden durch die Nutzungen auf der NWHI und das damit verbundene Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen nicht begründet.

Aufgrund einer Stellungnahme des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr, Technologie und Tourismus sowie der Lübeck Port Authority zur Ausweisung von Sondergebietsflächen für die Hafennutzung sowie der detailliert zulässigen Hafennutzungen wird festgesetzt, dass hafentypische Nutzungen mit Ausnahme von Güterumschlag grundsätzlich zulässig sind. Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe sowie Veranstaltungen und Wohnnutzungen werden als nicht hafentypische bzw. nicht hafenbezogene Nutzungen auf den Sondergebietsflächen ausgeschlossen. Die Planung begründet keine Nutzungen, die geeignet sind, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Gewässer und Hafeneinrichtungen zu beeinträchtigen.

Einer Stellungnahme der Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH bezüglich erforderlichen Stellplatzbedarfs und ggf. notwendigem Immissionsschutz für die vorgesehene Wohnnutzung entsprechend, wird auf das Verkehrsgutachten mit Stellplatzermittlung sowie auf die Schalltechnische Untersuchung hingewiesen. Die durch die vorgesehenen Nutzungen auf der NWHI prognostizierten erforderlichen privaten und öffentlichen Stellplätze können im Plangebiet nachgewiesen werden. Auf eine Bereitstellung von über das erforderliche Maß hinausgehenden Stellplätzen wird zugunsten einer Stärkung des Umweltverbundes und der damit einhergehenden Reduzierung des Kfz-Verkehrs und der gleichzeitigen Förderung des Fuß- und Fahrradverkehrs verzichtet. Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionssituation wurde eine Schalltechnische

Untersuchung erarbeitet. Das Plangebiet ist mit Geräuschen durch gewerbliche Nutzungen, Sportanlagen, Verkehr sowie durch Sonderveranstaltungen vorbelastet. Aus Rücksicht auf benachbarte und gebietsinterne schutzbedürftige Nutzungen sind aktive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden sowie flächenbezogene zulässige Immissionskontingente festgesetzt.

Einem durch die obere und untere Denkmalschutzbehörde gegebenen Hinweis zu dem archäologisch bedeutenden Gelände berücksichtigend wird darauf hingewiesen, dass baubegleitende archäologische Prospektionen durchzuführen sind und vor Bodeneingriffen die Denkmalschutzbehörde zu informieren ist.

Die Anforderungen der Feuerwehr hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes werden erfüllt, indem sämtliche durch die Feuerwehr zu befahrenden Flächen mit entsprechenden Fahrrechten belegt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein ausreichend dimensioniertes Hydrantennetz vorgesehen.

Aufgrund einer Anregung der Lübecker Entsorgungsbetriebe wird ein zur Ableitung des Abwassers erforderliches Pumpwerk in der Planung berücksichtigt.

Aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde werden Anforderungen an den Hochwasserschutz, zum Wasserschutz, zur Gewässernutzung und zur Einleitung von Regenwasser in die Hafenbecken berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden gestalterisch an die Kaimauern angepasste und mit der Behörde abgestimmte Auslassbauwerke vorgesehen.

Aufgrund eines Hinweises des Bereiches Stadtgrün und Verkehr wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den Verkehrsknotenpunkt im Einmündungsbereich der Willy-Brandt-Allee erweitert.

Der Forderung des Bereiches Soziale Sicherung nach Bereitstellung eines Anteils von 30% geförderten Wohnungen wird insofern entsprochen, dass die Vorhabenträgerin sich verpflichtet auf der NWHL anstelle des geförderten Wohnungsbaus ein Angebot von ca. 100 Studierendenwohnungen zu schaffen.

Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde im Zusammenhang mit der bekannten Nutzungshistorie und den sich daraus ableitenden Verdachtsflächen wurden im Untersuchungsumfang der Altlastenuntersuchung berücksichtigt. Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung sind in den Festsetzungen zur Nutzung und zum Umgang mit Boden- und Gebäudesubstanz berücksichtigt.

Die in der Stellungnahme des Bereiches Umwelt-, Natur, und Verbraucherschutz behandelten Themen Bepflanzung, Wegeverbindung, Natur-, Arten-, Gesundheits- und Klimaschutz finden Berücksichtigung in einem Pflanzkonzept für die öffentlichen Plätze, einer zusätzlichen öffentlichen Wegeverbindung zwischen der Eutiner Brücke und den Kaiflächen entlang des Wallhafens sowie der Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse und gebäudebewohnenden Brutvögeln im Falle von Sanierungs- und/oder Abrissarbeiten. Gesundheitsfördernd werden sich ein reduziertes Angebot an Pkw-Bewegungs- und Abstellflächen, sowie umfangreiche Regelungen zum Schutz vor Geräuschimmissionen in schutzbedürftigen Räumen auswirken. Ferner wurde ein Hinweis zum Umgang mit Abbruchmaterial in die Planunterlagen aufgenommen.

Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden ergänzend zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange planungsrelevante Anregungen und Bedenken vorgebracht, die wie folgt berücksichtigt worden sind:

Aufgrund eines Hinweises der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände (AG 29) wurde die Fugenvegetation auf ein Vorkommen des Kleinen Tausendgüldenkraut (*Centaurium pulchellum*) untersucht, mit negativem Ergebnis. Darüber hinaus wurde die Pflanzempfehlung bestimmter Baumarten zurückgenommen und stattdessen bestimmt, dass die Baumauswahl nach der „Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen“ und den Empfehlungen der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) e.V. vorzunehmen ist. Die Ausgestaltung von Baumscheiben hinsichtlich eines Überfahrerschutzes wurde konkretisiert.

Die Hansestadt Lübeck stellt aufgrund eines Wunsches der IHK nach Fußwegeverbindungen von der NWHI sowohl über den Wallhafen zur Roddenkoppel als auch über den Hansahafen in Richtung Hansemuseum klar, dass die öffentlichen Verkehrsflächen zwischen Schuppen B und C sowie C und D optional für eine Brückenplanung zur Roddenkoppel zur Verfügung stehen. Der Bootsbauplatz wäre geeignet, in die Planung einer direkten Fußwegeverbindung zum Hansemuseum, sofern diese zukünftig einmal angedacht sein sollte, mit einbezogen zu werden.

Aufgrund von Anregungen zur Fahrradzugänglichkeit und zur Fledermauserfassung des Stadtbeauftragten für Naturschutz wird darauf hingewiesen, dass auf sämtlichen öffentlichen sowie auf den privaten Flächen zwischen den einzelnen Schuppen das Recht zum Radfahren besteht. Eine besonders fahrradfreundliche Oberfläche wird es in Form von geschnittenem Pflaster innerhalb der Haupteerschließungsachse geben. Da sich nach Angabe der Unteren Naturschutzbehörde seit dem Abschluss der Artenschutzrechtlichen Untersuchung die Anzahl der Brutvögel erhöht hat, wird eine dementsprechend höhere Anzahl von Ersatzquartieren im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ festgesetzt.

Die Forderung des Bereiches Entsorgungsbetriebe Lübeck nach privaten Leitungsrechten wird berücksichtigt, indem die zur Ableitung des Regenwassers erforderlichen Leitungsrechte von den zukünftig privaten Flächen über die Kaiflächen eingetragen werden.

Einem Hinweis des Bereiches Archäologie und Denkmalpflege folgend, wird die in der ausgelegten Planfassung falsch eingetragene Firsthöhe für das Baufeld MU¹ (Büro) auf das ursprüngliche mit der Denkmalpflege und der Welterbekoordination abgestimmte Maß zurückgenommen. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Solarenergiegewinnung wird dahingehend präzisiert, dass diese nur ausnahmsweise und für den Fall, dass dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung des Eindrucks der Sachgesamtheit „Rehdersche Hafenanlage von 1900“ verursacht wird, zulässig ist.

Die Anregung des Bereiches Stadtgrün und Verkehr zur Sicherung von Mitarbeiterstellplätzen vor dem Brückenhaus wird in der Form berücksichtigt, dass die Hansestadt Lübeck der Hafenbehörde, der Feuerwehr sowie den städtischen Bereichen generell ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht auf den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung einräumt.

Auf Anregung der LPA werden die grundsätzlich zulässigen Hafennutzungen, mit Ausnahme von Güterumschlag, auf die in den Plangeltungsbereich einbezogenen Wasserflächen ausgeweitet. Somit besteht auch für die Marina eine Erweiterungsoption.

Darüber hinaus erfolgten weitere redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen in der Planzeichnung und der Begründung.

Da nach der Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB der Bebauungsplanentwurf in Teilen geändert und/oder angepasst wurde, die Grundzüge der Planung i. S. des § 4a BauGB dadurch jedoch nicht berührt sind,

wurde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB für die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Investorengemeinschaft durchgeführt. Inhalt dieser Änderung war der Wegfall der Festsetzung einer Tiefgarage auf dem Grundstück des geplanten Bürogebäudes im MU 1 sowie die Umwandlung der bis dahin privaten Fläche zwischen dem MU 1 und 2 in eine öffentliche Fläche. .

5 Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung ist kurzfristig davon auszugehen, dass die Flächen auf der NWHI zunächst weiter im Eigentum der Hansestadt Lübeck verbleiben und die aktuell vorhandenen Nutzungen in den Hafenschuppen weitergeführt werden. Längerfristig würden auf die Stadt hohe Kosten für den Erhalt der historischen Hafenschuppen, die als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz stehen, zukommen. Es droht der Verfall und zunehmender Vandalismus an den bestehenden Gebäuden aufgrund fehlender sozialer Kontrolle. Die Stadt könnte die Flächen langfristig selbst entwickeln und vermarkten.

Bevor am 25.02.2016 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck die Umsetzung des PIH-Konzeptes auf der NWHI beschlossen worden ist, sollte das dem Bebauungsplan 01.75.00 zugrundeliegende Baukonzept (das sog. Kailineprojekt) umgesetzt werden. Da dieses Konzept jedoch die Belange des Denkmalschutzes nicht berücksichtigt, stellt die Umsetzung des Kailineprojektes keine Alternative zu einem Konzept, welches den Erhalt der Hafenschuppen berücksichtigt dar.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes 01.77.00 wurden mehrere Nutzungen einzelner Schuppen und Baufelder geprüft. Z.B. sollte im ursprünglichen Konzept der PIH ein Parkhaus statt dem nun festgesetzten Bürogebäude auf der NWHI errichtet werden. Die Errichtung eines Parkhauses wurde jedoch obsolet, da nachgewiesen werden konnte, dass die erforderlichen Stellplätze im Straßenraum untergebracht werden können. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens, eines durchgeführten städtebaulichen und eines hochbaulichen Wettbewerbes verschiedene Bauvarianten für das Grundstück des Strandsalons an der nördlichen Spitze der NWHI sowie für die beiden mit Neubauten zu versehenen Grundstücke geprüft. Nach Abschluss der Wettbewerbsverfahren sowie nach Abwägung aller Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden oder sonst. Träger öffentlicher Belange, sind die Ergebnisse aus den Wettbewerben sowie dem Abwägungsprozess in die Planung eingeflossen und im Bebauungsplan festgesetzt worden.