

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	2
2	Ziele und Zwecke der Planung.....	2
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
5	Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	12

1 Vorbemerkung

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

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die gewerblichen Nutzungen im Bereich Genin haben über die Jahre den funktionalen Bezug zur Kanal-Trave und einer wasserabhängigen Logistik verloren und stellen hinsichtlich der hohen Lage- und potenziellen Aufenthaltsqualität eine funktionale Unternutzung dar.

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße - und der zugehörigen 131. Änderung des Flächennutzungsplans i.W. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur und Gewerbenutzungen auf den zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücken zwischen Possehlstraße und Bei der Gasanstalt geschaffen werden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind im Mittel rd. 650 Wohneinheiten geplant. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sind erforderlich, da das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist.

Mit den Bauleitplanverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des gewerblich genutzten Bereichs i.W. zugunsten eines innenstadtnahen, urbanen Quartiers mit u.a. Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau,
- Umsetzung des über den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb gefundenen und im Nachgang überarbeiteten städtebaulichen Konzepts,
- Differenzierung des Wohnraumangebots: 40 % der Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohneigentum, 30 % der BGF für frei finanzierten Mietwohnungsbau und 30 % der BGF für öffentlich geförderten Wohnungsbau,

- Integration erforderlicher sozialer Infrastruktur: Kleinkinderspielplätze auf den privaten Grundstücken, öffentlicher Kinderspielplatz, Spiel- und Aufenthaltsflächen für Jugendliche unter Einbeziehung des Geniner Ufers, fünfgruppige Kindertageseinrichtung, dreizügige Grundschule zzgl. Sporthalle sowie eine weitere zweizügige Grundschule,
- Ausreichender Abstand zwischen Störfallbetrieb und schutzbedürftigen Nutzungen,
- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungstechnischer Belange,
- Berücksichtigung der Bedeutung des Geniner Ufers mit (Rad-)Wanderweg entlang der Kanal-Trave für die Naherholung durch landschaftsgerechte Aufwertung,
- Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen und -vernetzungen zur Durchwegung des Plangebiets und Anbindung an das Umfeld,
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers,
- Aufweitung/Umgestaltung der Welsbachstraße.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Nachnutzung von innenstadtnahen, erschlossenen sowie i.W. bereits versiegelt und bebauten Flächen zwischen Geniner Ufer, Possehlstraße, Welsbachstraße und der Straße Bei der Gasanstalt für ein urban durchmischtes Quartier mit Gemeinbedarfsnutzungen erfolgt bereits eine grundsätzliche Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 wurde eine Umweltprüfung auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

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

- 1_Verkehrsgutachten Geniner Ufer (VTT Planungsbüro, Stand 12.12.2022)
- 2_Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG (R+D Ingenieurleistungen GmbH, Stand 17.01.2023).
- 3a_Überprüfung auf Kriegsalllasten (Stellungnahmen des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom 07.02.2017);
- 3b_Überprüfung auf Kampfmittelbelastung (Stellungnahmen des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom 04.09.2019)
- 4a.1_Historische Erkundung – Bei der Gasanstalt 18-20 und Welsbachstraße 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 1.11.2018)
- 4a.2_Historische Erkundung – Geniner Ufer 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 26.04.2018)
- 4a.3_Historische Erkundung – Geniner Ufer 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 14.05.2018)
- 4a.4_Historische Erkundung – Geniner Ufer 3 und Parkplatz Behördenhochhaus Welsbachstraße (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 21.06.2018)
- 4a.5_Historische Erkundung – Geniner Ufer 4-6 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 13.08.2018)

- 4a.6_Historische Erkundung – Geniner Ufer 8-9 und Welsbachstraße 3-5 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)
- 4a.7_Historische Erkundung – Welsbachstraße 7 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 1.11.2018)
- 4a.8_Historische Erkundung – Welsbachstraße 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 10.7.2019)
- 4b_Untersuchungskonzept Bauabschnitte 1 und 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.12.2021)
- 4c_Orientierende Untersuchung – Geniner Ufer, Bauabschnitt 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 26.01.2023)
- 4d_Orientierende Untersuchung – Geniner Ufer, Bauabschnitt 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.02.2023)
- 4e_Abschätzung des Gefährdungspotentials – Geniner Ufer (Außer Uferstreifen) (Hanseatisches Umweltkontor, Stand 22.02.2023)
- 4f_Orientierende Untersuchung – Verdachtsflächen Geniner Ufer (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 27.03.2023)
- 4g_Bewertung der Altlast – Geniner Ufer 10 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 14.01.2019)
- 4h_Bewertung der Altlast – Bei der Gasanstalt 22 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.01.2019)
- 5_Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.14.00 Geniner Ufer / Welsbachstraße (Akustik Labor Nord, Stand 23.06.2023)
- 6_Faunistische Bestandserfassung mit Artenschutzuntersuchungen und FFH-Vorprüfung (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Stand 14.09.2023)
- 7a_Baumkartierung (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7b_Bestand Baumvitalität (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7c_Biotoptypenkartierung (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7d_Umweltbericht (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH) – Bestandteil der Begründung (s. Kap. 6)
- 8_Aktenvermerk zur Versickerung von Niederschlagswasser (Baukontor Dümke GmbH, Stand 27.06.2019);
- 9_Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR, Stand 03.03.2023)
- 10_Energiekonzept (MNP Ingenieure GmbH, Stand 15.06.2023)

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht ausführlich dargelegt (siehe Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan); die zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen sind nachfolgend in Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter kurz dargestellt.

Schutzgüter Klima und Luft

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mäanderstruktur vor, die sich zum Uferbereich der Kanal-Trave hin öffnet. Gebäude- und Grünflächenstrukturen wechseln sich ab und erlauben so ein Eindringen von Kalt- und Frischluft aus dem Norden und Westen in die Quartiersflächen. Durch die Entsiegelung des Bodens, Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen und umfangreichen Baumpflanzungen wird auch innerhalb des Plangebiets die Regenwasserrückhaltung verbessert und dadurch die Entstehung von Kalt- und Frischluft begünstigt. Zusätzlich weisen die künftig unversiegelten Innenhöfe und Grünflächen ein geringeres Aufwärmungspotential auf. Im Gegensatz zu den vorhandenen Gewerbeflächen, die durch ihre hohe Versiegelung und mangelnde Durchströmbarkeit über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, stellt die Planung deshalb eine deutliche Verbesserung der klimatischen Situation vor Ort und für die angrenzenden Gebiete dar.

Eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion der Kanal-Trave als wesentliche Leitbahn für Kaltluftflüsse wird durch die Planung nicht hervorgerufen, da keine Eingriffe in die bestehende Gewässerstruktur vorbereitet werden. Vielmehr wird die Funktion als Leitbahn durch die Entsiegelung und die Anlage naturnaher Blühflächen sowie Baumpflanzungen weiter verbessert.

Für Teile des Plangebiets wird im Klimaanpassungskonzept ein Risiko durch Küstenhochwasser und die Notwendigkeit der Erarbeitung einer Anpassungsstrategie dargestellt.

Schutzgut Wasser

Durch Maßnahmen zur Wasserrückhaltung wird sich der oberflächennahe Wasserhaushalt verbessern. Zu diesen gehören versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen sowie Tiefbeete entlang der Planstraßen und die Sicherstellung eines ausreichenden Substrataufbaus für Gründächer und die Überdeckung der Tiefgaragen. Die Wasserrückhaltung gewährleistet eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Kanal-Trave und verbessert die Verdunstungsrate durch die größere verdunstungswirksame Oberfläche.

Durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet sind Maßnahmen i.S. des Hochwasserschutzes erforderlich. Der Bebauungsplan setzt die Oberkante des Fertigfußbodens bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen auf mindestens 3,50 m über Normalhöhennull fest.

Ein nördlich des Grundstücks Geniner Ufer 1 befindliches Pumpwerk ist weiterhin erforderlich und wird planungsrechtlich gesichert. Da dieses nicht für zusätzliche Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet bemessen ist, ist ein zusätzliches Pumpwerk innerhalb der Wendeanlage der Planstraße 1 vorgesehen. Lage, Flächenumgriff, und Anfahrbarkeit wurden mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt.

Schutzgut Fläche

Es handelt sich um ein Projekt der Innenentwicklung, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten sind. Vielmehr wird sich durch die Umnutzung des heute gewerblich genutzten Gebiets die maximal zulässige Grundflächenzahl und damit die überbaubare Fläche in Teilbereichen reduzieren, was im Hinblick auf den Flächenverbrauch positiv zu bewerten ist. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Entsiegelung von Fläche in einem Umfang von rd. 8.450 qm.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch eine Neuversiegelung von Boden hervorgerufen. Das Bodengefüge ist durch die Nutzungshistorie des Plangebiets bereits erheblich gestört und die natürlichen Bodenfunktionen dadurch nicht mehr gegeben.

In Folge der Maßnahmen zum Hochwasserschutz und aufgrund der Topografie wird das Gelände im Bereich zukünftiger Bebauung durch Aufschüttung von Bodenmaterial auf ein Niveau von 3,5 m über Normalhöhennull erhöht. Daraus ergibt sich eine großflächige Überdeckung des bereits erheblich gestörten Bodengefüges. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Entsiegelung, was für das Schutzgut Boden als positiv zu bewerten ist. Gleichwohl ist eine Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion aufgrund des gestörten Bodenhaushaltes im Plangebiet nicht möglich.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich eine Altablagerung, Altstandorte mit schädlichen Boden- und Gewässeränderungen im Sinne des § 2 BBodSchG bzw. § 3 WHG sowie Altlastverdachtsflächen. Im Sinne des bauleitplanerischen Vorsorgeprinzips sind für die zukünftige Nutzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schutz des Bodens sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sind u. a. die Beseitigung durch Bodenaushub, weitere beweissichernde Beprobung, Analyse, Dokumentation etc. und sind der Orientierenden Untersuchung zum ersten und zweiten Bauabschnitt zu entnehmen. Da weitere Belastungen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich die gutachterliche Begleitung aller Rück- und Tiefbaumaßnahmen empfohlen. Alle erforderlichen Maßnahmen sind über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und einer Entwicklungsgesellschaft abgesichert.

Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Bei den Gebäudeabbrüchen und den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können Fledermäuse sowie Brutvögel und ihre Brutgelege potenziell verletzt, getötet oder zerstört werden. Bei einer Verwirklichung des Vorhabens käme es demnach zunächst zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Beschädigung von Fortpflanzungsstätten von Gebäudevögeln und Balzquartiere von Fledermäusen). Durch Kompensationsmaßnahmen (Künstliche Nisthilfen, Fledermausquartiere) wird jedoch sichergestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erhalten bleibt.

Für den Fischotter ist im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben die Durchlässigkeit der Kanal-Trave für Ortswechsel von Individuen zur Vernetzung der Gesamtpopulation von Bedeutung. Mit der naturnäheren Gestaltung des Ufers und der Anlage von Ausstiegsmöglichkeiten und Ruhezone können sich für ihn Lebensraumverbesserungen ergeben.

Darüber hinaus sind bei Außenbeleuchtungen insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu beschränken, wobei eine Beleuchtung im Bereich des uferbegleitenden Wanderwegs unzulässig ist.

Zur Umsetzung der Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung erfolgen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets zu beurteilen, wurden die vom Vorhaben ausgehenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen, erfasst und nach Intensität, Reichweite und Dauer gegliedert.

Die in den Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet genannten Lebensraumtypen erfahren durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigung. Bei einer naturnäheren Gestaltung des Geniner Ufers kommt es zu einer Förderung der Arten bzw. Lebensräume. Struktur, Funktion und Wiederherstellungsmöglichkeit der Lebensräume werden nicht dauerhaft verändert. Innerhalb der Wirkfaktoren ist keine nachteilige Auswirkung auf das FFH-Gebiet zu erwarten.

Die Vorgaben des FFH-Managementplans werden bei Einhalten der im Umweltbericht formulierten Maßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet der 131. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplanes 02.14.00 und dessen Umfeld wurde im August 2021 eine Bestandsaufnahme durchgeführt und die Vitalität des Baumbestands bewertet.

Durch die sich verändernden Gestaltungsansprüche des Quartiers (repräsentative Grünflächen) werden die natürlichen Vegetationsbestände im Plangebiet gepflegten Siedlungsbiotopen weichen müssen. Lediglich für die öffentliche Grünfläche sind ein Erhalt und die Entwicklung der Staudenfluren sowie der begleitenden Gehölze möglich.

Im Plangebiet gehen vorhandene Einzelbäume verloren. Die Einzelbäume stehen teilweise unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung und sind auszugleichen. Die Ausgleichspflanzungen erfolgen im Plangebiet innerhalb der Öffentlichen Grünfläche sowie der Straßenverkehrsfläche (Bauminself).

Schutzgut Ortsbild / Landschaft

Durch die Umsetzung der Planung wird das Orts- und Landschaftsbild künftig durch markante Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen sowie Schulstandorte geprägt sein. Durch die mäandrierende Bauweise wird das Plangebiet aufgelockert und die Durchgängigkeit erhöht.

Durch die Entwicklung von ca. 650 Wohneinheiten kann sich der Nutzungsdruck auf das für die Naherholung sehr bedeutende Ufer der Kanal-Trave im Vergleich zum Bestand verändern. Es wird jedoch nicht von einer messbaren Verschlechterung ausgegangen. Gleichwohl wird eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, durch eine qualitative Aufwertung des Uferbereichs mit entsprechendem Rad- und Gehweg sowie durch Baumpflanzungen und die Ansaat von naturnahen Blühstreifen angestrebt. Zusätzlich sollen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Der Grünzug wird dabei in seiner Durchgängigkeit nicht beeinträchtigt, sondern durch die geplante Ufergestaltung in seiner Funktionsweise gestärkt. Das gemäß Landschaftsplan hochwertige bis sehr hochwertige Orts- und Landschaftsbild wird sich auch weiterhin gleichwertig und in Teilen sogar höherwertig darstellen. Mit Umsetzung der Planung wird ein ufernahes (Wohn)Quartier geschaffen, welches in starkem Gegensatz zu den bisher vorhandenen Gewerbebauten steht.

Die Gebäude und Terrassen entlang des Geniner Ufers werden aus Gründen des Hochwasserschutzes auf sogenannten „Bastionen“ errichtet. Die optische Wirkung dieser Bastionen wird durch vorgepflanzte Heckenblöcke minimiert. Die Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Höhen kann z.B. durch eine Modellierung des Geländes mit sanften Wellen geschehen. Durch diese Maßnahme lassen sich nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermeiden bzw. vermindern. Weiterhin wirken sich die geplanten Dachbegrünungen und die begrünten Innenhöfe positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Künftig wird sich die Durchlässigkeit durch Wegebeziehungen vom Geniner Ufer zur Welsbachstraße und zwischen den Planstraßen durch die begrünten Innenhöfe geschaffen. Durch die Umsetzung der Planung wird sich das gemäß Landschaftsplan geringwertige Landschaftsbild im Bestand zu einem höherwertigen Orts- und Landschaftsbild entwickeln.

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

Durch die Umnutzung von überwiegenden Teilen des Gewerbegebiets wird dringend benötigter Wohnraum sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Schulen,

einer Sporthalle sowie einer Kindertagesstätte geschaffen. Zudem erhöht sich die Durchgängigkeit und Nutzbarkeit des Gebiets durch die Anordnung der Gebäude; die Attraktivität wird durch die Aufwertung öffentlicher Räume gesteigert. Bei Umsetzung der Planung gehen die im Plangebiet vorhandenen Sportangebote verloren, was als nachteilig zu bewerten ist. Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass sich die Wohn- und Wohnumfeldfunktion aufgrund der o.g. Punkte innerhalb des Plangebiets und im Umfeld verbessern wird.

Im Plangebiet sind Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm zu erwarten. Im Ergebnis wurde die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden und Fenstern im Plangebiet abgeleitet. Weiterhin wurden entsprechende Vorgaben für die Gestaltung der Außenwohnanlagen, wie Loggien, und die Grundrissgestaltung von Gebäuden mit Wohnnutzung im Bebauungsplan verankert.

Zum Schutz der im potenziellen Einwirkungsbereich des Störfallbetriebes gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen setzt der Bebauungsplan für die betreffenden Teilgebiete Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz im Falle des Eintretens von Störfallereignissen wie Ausschaltvorrichtungen für Lüftungsanlagen, selbsttätig schließende Türen und nicht öffentbare Fenster in Treppenhäusern fest. Innerhalb eines bestimmten Radius um den Störfallbetrieb sind die Fenster von Aufenthaltsräumen gegen Splitterbruch geschützt auszuführen.

Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Die geplanten baulichen Anlagen beeinträchtigen in ihrer Höhenentwicklung den Blick auf die Altstadtsilhouette nicht. Es spricht hinsichtlich des UNESCO-Welterbes nichts gegen die vorliegende Planung.

Der Bunker auf dem Flurstück 179/63, Flur 10 der Gemarkung St. Jürgen erfüllt die Kriterien eines bisher nicht erfassten Bodendenkmals. Eine detaillierte Prüfung des Bunkers aufgrund der bestehenden Bebauung ist nicht möglich und ein potenzieller Erhalt des Bunkers wird nicht weiterverfolgt. Im Zuge des Abbruchs wird der Bunker dokumentiert. Es sind keine Auswirkungen auf Kulturdenkmale durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungen und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind jeweils bei der Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt worden. Voraussichtlich resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzierung von Auswirkungen.

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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck sowie durch Aushang der Unterlagen im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen über die Ziele und Zwecke der

Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Im Ergebnis wurde bezugnehmend auf die eingegangenen Hinweise im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem Regelungen zum Umgang mit dem umliegenden Gewerbelärm abgeleitet wurden. Ebenso wurde die Ausarbeitung eines Störfallgutachtens vorgenommen, dessen Ergebnisse maßgeblich zur Wahrung der Sicherheitsabstände zum angrenzenden Betriebsbereich des ansässigen Störfallbetriebs sind. Zusätzlich wurden Sicherheits- und Schutzmaßnahmen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO kann verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die z.B. Gegenstand einer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder des jeweiligen Bauherrn vorbehalten. Im Städtebaulichen Vertrag wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 11.05.2022 (per Mail oder per Brief) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.06.2022 aufgefordert worden.

- Anstelle der Festsetzung von Mischgebieten (MI) zwischen Planstraße 4 und der Straße Bei der Gasanstalt sowie Allgemeinen Wohngebieten (WA) entlang der Welsbachstraße werden Urbane Gebiet (MU 1, MU 2, MU 3) festgesetzt. Dies entspricht dem planerischen Willen, ein gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Schwerpunkten zu entwickeln und den Übergang zum angrenzenden Gewerbe zu gestalten und zu steuern. Zur Steigerung der Angebotsvielfalt und Belebung des Quartiers ist daher auch eine gesteuerte Einzelhandelsentwicklung sinnvoll. Aus diesem Grund sollen nahversorgungsrelevante Sortimente bis 400 qm Verkaufsfläche (Kleinstläden) innerhalb der Teilgebiete MU 1 und MU 2 allgemein zugelassen werden. Eine Entwicklung und Ansiedlung von Läden bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) wird damit ausgeschlossen.
- Die Unterbringung von Unterflurmüllsystem ist innerhalb sogenannter „Baugebietsinseln“ in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen, die entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, die derzeit als ebenerdige Stellplatzanlage für das gegenüberliegende Behördenhochhaus dient, wird vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden künftig eine Bebaubarkeit planungsrechtlich ermöglicht.
- Naturschutzfachliche Entsiegelungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden konkretisiert. Im Zuge des Planverfahrens wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich in Form der Neupflanzung von 26 Einzelbäumen erbracht.
- Die textlichen Festsetzungen wurden um Pflanzqualitäten und Pflanzenarten ergänzt.
- Es wird über eine textliche Festsetzung gesichert, dass die erforderliche Anzahl an Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche umgesetzt wird.

- Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt. Entsprechende Lärmschutzfestsetzungen sowie Nebenzeichnungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- Die Ausarbeitung eines Störfallgutachtens ist erfolgt. Auf dessen Basis wird der angemessene Sicherheitsabstand sensibler Nutzungen zum angrenzenden Betriebsbereich des anässigen Störfallbetriebs durch Ausschluss entsprechender Nutzungen im Bebauungsplan geregelt. Zusätzlich wurden Sicherheits- und Schutzmaßnahmen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Es wurden weitergehende Gefährdungsabschätzungen (hier v.a. für den Uferbereich sowie das Geniner Ufer) durchgeführt und entsprechende Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet.
- Das Gutachten zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen wurde überarbeitet und die Ausführungen konkretisiert, dabei wurde eine verbesserte Andienung des Gebiets durch den ÖPNV berücksichtigt. Dieses enthält auch ein Mobilitätskonzept mit Maßnahmenvorschlägen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte wurden festgesetzt und in der Zweckbestimmung konkretisiert, darunter auch die Festsetzung von Notwasserwegen.
- Die Straßenraumaufteilung innerhalb der Planstraßen 1-4 wurde angepasst, sodass die Gehwege nunmehr eine Breite von 2,5 m erhalten.
- Die Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Pumpwerk) wurde zeichnerisch festgesetzt.
- Die Anbindung der Grundstücke Geniner Ufer 1-4 wurde durch einen Verschwenk der Planstraße 1 im nördlichen Bereich angepasst, sodass die öffentliche Grünfläche künftig nicht durch die Straßenverkehrsfläche abgetrennt ist.
- Die Planzeichnung wurde um Darstellungen der geplanten Straßenquerschnitte zu den Planstraßen 1-4 und zur Welsbachstraße ergänzt.
- Zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Entwässerung erstellt (Wasserwirtschaftlicher Begleitplan), welches die Vorgaben der Lübecker Entsorgungsbetriebe berücksichtigt und Grundlage für die Ausführungen zur Entwässerung in der Begründung zum Bebauungsplan bildet.
- Es wurde eine Festsetzung zum Hochwasserschutz aufgenommen, indem die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss.
- Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde die Lage und die Abmessungen der Spielflächen überarbeitet.
- Es wurden Regelungen zu Dach- und Tiefgaragenbegrünungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der zugehörigen Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen erfolgte in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 19.12.2023 durch Aushang im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen sowie durch Einstellen der Unterlagen ins Internet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen drei Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

In den Stellungnahmen wurden überwiegend Anregungen und Bedenken zum vorbeugenden Immissionsschutz und zur gewählten Methodik bei der Zugrundelegung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen vorgebracht. Vor diesem Hintergrund wurde eine ergänzende

schalltechnische Untersuchung zum Emissionsverhalten eines benachbarten Gewerbebetriebs durchgeführt, welche die angenommenen Werte weitgehend bestätigt hat. Zugleich zeigen die durchgeführten Berechnungen, dass sich aus dem Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung im MU sowie im WA für den Betrieb keine stärkeren Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsverhaltens in Bezug auf Lärm ergeben, als sie durch die vorhandenen und zulässigen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld bereits bestehen. Dementsprechend können die gewählten Festsetzungen zum Immissionsschutz fortbestehen. Plananpassungen wurden dadurch nicht hervorgerufen.

Zudem wurde die Festsetzung 8.2 um die Zulässigkeit schalldämmender Lüftungseinrichtungen neben den bereits zulässigen besonderen Fensterkonstruktionen ergänzt, um flexibler auf die Herausforderungen bei der Wohnungsgrundrissgestaltung reagieren zu können. Des Weiteren wurde der Schwellenwert für Schallschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen von 62 dB(A) auf 65 dB(A) (Festsetzung 8.3) erhöht.

Darüber hinaus wurde angeregt Arztpraxen innerhalb des MU 3 zuzulassen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft eines Störfallbetriebs konnte dem nicht nachgekommen werden.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurde im Zeitraum vom 20.11.2023 bis einschließlich 19.12.2023 durchgeführt. Die Behördenbeteiligung fand parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planzeichnung sowie die Begründung wie folgt angepasst bzw. konkretisiert:

- In der Planzeichnung wurde ein Symbol für das Abwasser-Pumpwerk als Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter) ergänzt. In der Begründung wurde auf die erforderliche dauerhafte Anfahrbarkeit des Pumpwerks hingewiesen. Weitergehende Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.
- Für das Leitungsrecht GFL 3 wurde der Kreis der Begünstigten geändert, da die Entsorgungsbetriebe Lübeck nicht für Oberflächenabflüsse in Folge von Starkregen zuständig sind. Das GFL 3 wurde nunmehr zugunsten der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr festgesetzt.
- In der öffentlichen Grünfläche wurde das Symbol „Spielplatz“ im nördlichen Bereich gemäß den planerischen Überlegungen zu der Fläche konkretisiert (nunmehr „Spielplatz / Bereich mit Bewegungsangeboten“). Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Ebenso wurde in der Begründung hinsichtlich des Spielplatzbedarfs ein Hinweis auf die DIN 18034 aufgenommen sowie die Darlegung der Bedarfe von Jugendlichen ergänzt.
- Der Fuß- und Radweg im Bereich der Possehlbrücke wurde entsprechend der Bestandssituation nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Planzeichnung sowie die Begründung wurden entsprechend angepasst.
- In den textlichen Festsetzungen wurde die Mindestqualität von Anpflanzungen im öffentlichen Raum überarbeitet. Zudem wurde die Größe der Baumscheiben sowie das Volumen des unterirdischen Wurzelraums entsprechend der aktuellen Anforderungen angepasst.
- Die Straßenquerschnitte auf der Plankarte (Darstellungen ohne Normcharakter) wurden gemäß der weitergeführten Erschließungsplanung sowie der aktuellen Erfordernisse angepasst.

- Auf der Plankarte wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Schifffahrtszeichen nicht verdeckt werden dürfen. Zudem wurde ein Hinweis auf der Pflanzliste „Lübecker Naturdach“ ergänzt.
- Die Begründung wurde um einen Hinweis zu küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen, Aussagen zur Lärmwirkungsforschung sowie zur aktuellen bzw. bereits erfolgten baulichen Entwicklung auf der Fläche des ehemaligen Hubschrauberplatzes ergänzt.
- Der Anhang 2 der Begründung wurde ausgetauscht. In diesem sind nunmehr neben dem städtebaulichen Konzept die aktuelle Erschließungsplanung mit Aufteilung des jeweiligen Straßenraums, der Lage der geplanten Baumstandorte sowie die nach derzeitigem Stand geplanten Tiefgaragenzufahrten enthalten.

5 Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Allgemeine Standorteignung

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der verkehrsgünstigen Lage ist das Plangebiet zur Schaffung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, (Klein)Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen geeignet. Die geplante Bebauung schließt an den Grünzug entlang der Kanal-Trave an und hält so die bereits bestehende Verbindung in das gründerzeitliche Wohngebiet östlich und die Erholungsflächen westlich des Plangebiets aufrecht und wertet diese auf.

Die Entwicklung und Revitalisierung des ehemaligen Gewerbegebiets entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden:

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich sowie der weiteren Attraktivierung und Qualifizierung des ehemaligen gewerblichen Standorts wird der Entwicklung / Neugestaltung des Quartiers eine wichtigere Rolle zugesprochen als dem Erhalt der bisherigen Nutzungen an dieser Stelle.

Der Standort weist zudem nach Klimaschutzkriterien eine gute Standorteignung auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet in der bisherigen Nutzungsform bestehen bleiben. Die Gewerbebauten, die durch ihre hohe Versiegelung und mangelnde Durchströmbarkeit über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, werden weiterhin klimatisch ungünstig auf das Plangebiet und angrenzende Gebiete einwirken. Aufgrund der hohen Versiegelung ohne Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und anschließender Verdunstung, ist in Folge der Klimaveränderung von einer stetig steigend nachteiligen Auswirkung auf die menschliche Gesundheit durch Aufheizen der Flächen auszugehen.

Die Sukzession wird weiter voranschreiten, indem sich Staudenfluren zu Gebüschern und Gebüsche zu Baumbestand entwickeln. Durch den unterbleibenden Abriss von Gebäuden, gehen Mehlschwalben, Haussperlingen und Hausrotschwanz zumindest temporär keine Brutmöglichkeiten verloren. Baum- oder Gebüschbrüter verlieren temporär keinen Lebensraum durch das Ausbleiben der Rodung von Gehölzbeständen.

Die weiteren bewertungsrelevanten Schutzgüter verbleiben in ihrem jetzigen Zustand wobei eine aus Sicht des Umweltschutzes positive Entwicklung nicht zu erwarten ist. Besonders nachteilig hervorzuheben sind dabei die Altlasten, welche bei einer Nichtumsetzung der Planung keiner Sanierung unterzogen werden.

Konzeptentwicklung

Im Rahmen erster Konzeptentwicklungen wurden unterschiedliche Bebauungsvarianten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie möglichen Erschließungs- und Grünsystemen entwickelt. Das grundlegende städtebauliche Konzept wurde 2018 durch einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb gefunden.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde das städtebauliche Konzept in einem kooperativen Abstimmungsprozess zwischen Fachbehörden, Fachplanern und der Entwicklungsgesellschaft mehrfach überarbeitet; das Ergebnis hat die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren gebildet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan 02.14.00 geeignet ist, dem Bedarf nach Wohnraum in der Hansestadt Lübeck sowie der ergänzenden sozialen Infrastruktur und wohnortnahen Grünflächen an einem dafür geeigneten, innenstadtnahen Standort nachzukommen. Die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet werden durch geeignete Maßnahmen zur Minderung und Kompensierung ausgeglichen.

Lübeck, 04.06.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Hamburg
und Clasen-Werning-Partner – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Lübeck