

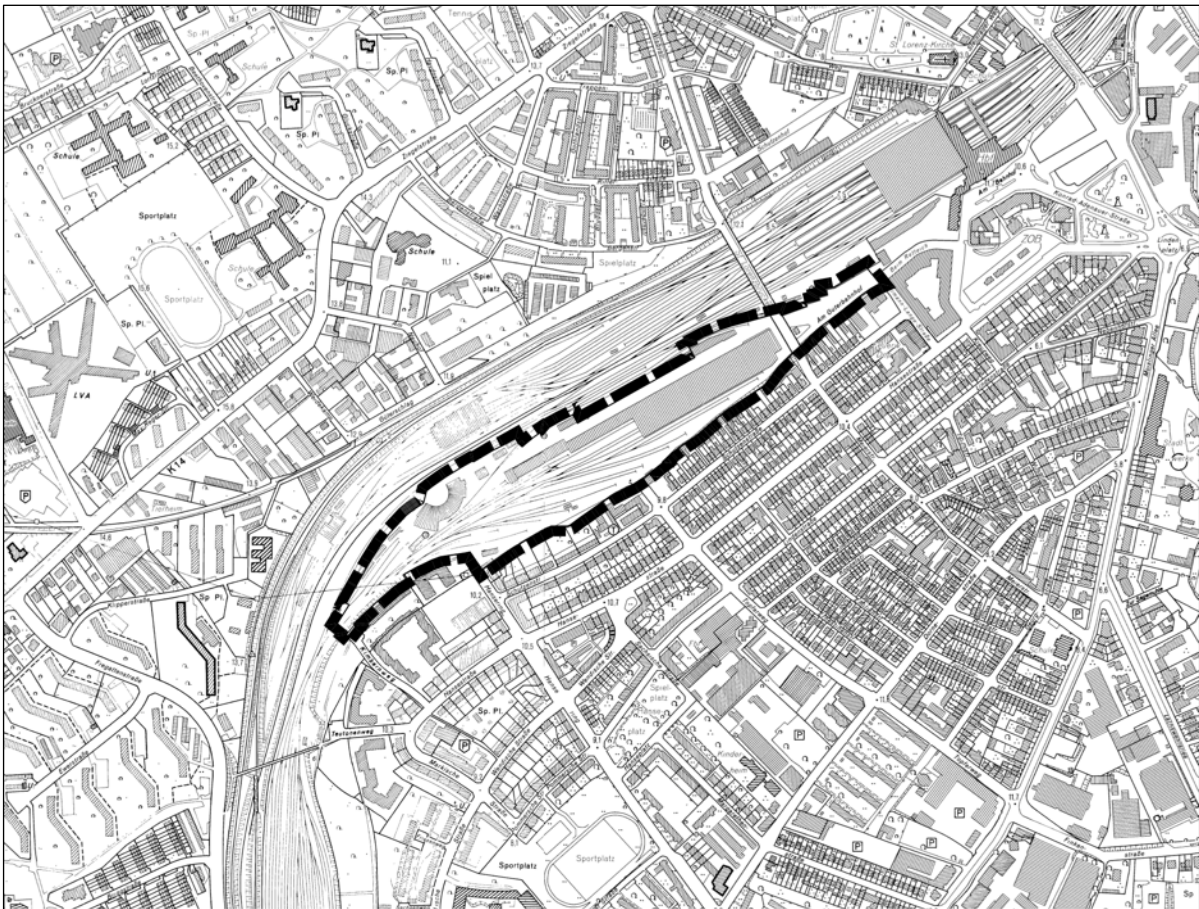
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

Bebauungsplan 03.50.00

- St. Lorenz-Brücke, ehemaliger Güterbahnhof -



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit den Planungsbüros:

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH und

Brien.Wessels.Werning, Landschaftsarchitekten und Ingenieure GmbH

INHALTSÜBERSICHT

1	Vorbemerkung.....	2
2	Anlass, Erfordernis sowie Ziele der Aufstellung und Zwecke des Bebauungsplans 03.50.00 - St. Lorenz-Brücke, ehemaliger Güterbahnhof -	2
3	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
5	Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	11

1 Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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 Bebauungsplans 03.50.00 - St. Lorenz-Brücke, ehemaliger Güterbahnhof -

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 03.50.00 liegt im Stadtteil Lübeck - St. Lorenz-Süd südwestlich des Lübecker Hauptbahnhofes und umfasst im Wesentlichen die Grundstücke des ehemaligen Güterbahnhofs. Der Bebauungsplan 03.50.00 hat eine Gesamtfläche von rund 8,44 ha.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.50.00 und die zugehörige 129. Änderung des Flächennutzungsplans war die Wiedernutzbarmachung einer zentralen innerstädtischen Brachfläche für den Wohnungsbau und für Grünflächen. Die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs werden seit den 1990er Jahren nicht mehr für Bahnzwecke genutzt und liegen seitdem zum Teil brach und ein Teil der Gebäude wurde mit anderweitigen Zwischennutzungen belegt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes war erforderlich, da sich die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs nach Freistellung von der Bahnnutzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befanden und die geplanten Nutzungen somit nichtgenehmigungsfähig waren. Darüber hinaus bedurfte auch der Flächennutzungsplan für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs der Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, da die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes nicht aus der Bahnanlagendarstellung des bisher geltenden FNP entwickelt werden konnten. Die Planverfahren wurden im Juli 2016 eingeleitet. Da der gültige Flächennutzungsplan den aktuellen Planungen widerspricht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 03.50.00 und der parallelen 129. Änderung des Flächennutzungsplans sollten im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für ca. 600 Wohneinheiten für nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie für Flächen und Wege für die Naherholung im Sinne eines Stadtteilparks

geschaffen werden. Die Bauleitpläne sollen somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung leisten. Mit den Bauleitplanverfahren wurden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung des aufgegebenen Geländes durch die Entwicklung als urbanes Wohngebiet und für nichtstörendes Gewerbe mit öffentlichen Grünflächen,
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes für ca. 600 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau im ersten Förderweg auf 30% der entstehenden Wohn- bzw. Geschossfläche des Geschosswohnungsbaus
- Sicherung eines Grundstücks für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung neu entstehender Bedarfe,
- die Sanierung, Teilrekonstruktion und Nutzung der im Plangebiet befindlichen Verladehalle
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Quartier möglichst weitgehend in Tiefgaragen,
- Gliederung des neuen Wohngebietes durch die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit Wegverbindungen,
- Errichtung unterirdischer Retentionsräume für die Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der Grünfläche des Plangebietes

Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Urbanen Gebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sowie öffentlichen Grünflächen, Verkehrs- und Versorgungsflächen wird die städtebauliche Entwicklung des Gebietes mit urbanen Strukturen und öffentlichen Freiflächen mit hoher Alltagsqualität in zentraler Lage verfolgt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Nachnutzung der innerstädtisch gelegenen, erschlossenen sowie teilweise bereits überbauten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs für die geplante Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten sowie Urbanen Gebieten erfolgt bereits eine grundsätzliche Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 03.50.00 wurde für die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 03.50.00 zu berücksichtigen waren, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. 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:

- Sanierungsplan (Mull & Partner: Juni 2020)
- Bodengutachten: Gefährdungsabschätzung, Teilstufe Detailuntersuchung (H.U. Mücke: Juli 2015, Nachuntersuchung: April 2016)
- Grundwassermonitoring (Dr. Köhler & Dr. Pommerening: März 2020)
- Erschließung Verkehr und Entwässerung (pbh: Juli 2020)

- Mobilitätskonzept (SHP Ingenieure: August 2020)
- Verkehrsuntersuchung, verkehrliche Auswirkungen (urbanus: Juli 2020)
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Brien Wessels Werning: Juli 2020)
- Faunistischer Bestand und Artenschutzrechtliche Prüfung (Greuner-Pönicke: Juli 2020)
- Fledermausgutachten (Mull & Partner: September 2017)
- Gutachten zur Beurteilung des Baumbestands (Andreas Scheel: Februar 2019)
- Bericht über die Ergebnisse der Schwingungsmessungen und Erschütterungsprognose (ISD: Oktober 2018 sowie April 2019)
- Schalltechnisches Gutachten (Lärm) (Taubert und Ruhe: August 2020)
- Sichtachsenstudie Weltkulturerbe (TGP Landschaftsarchitekten: August 2020)

Auf Grundlage der vorangehend aufgeführten umweltbezogenen Gutachten und Planungen und der im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Anregungen sind die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 03.50.00 in Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter wie folgt berücksichtigt worden:

Der **Boden** auf dem ehemaligen Güterbahnhofsfläche ist weitgehend anthropogen überformt und überwiegend kontaminiert. Durch die Umsetzung der durch den Bebauungsplan planungsrechtliche ermöglichten Entwicklung entstehen Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung sowie der Kontamination des Bodens im Plangebiet werden keine zusätzlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens durch die Planung erwartet. Grundwasserabsenkungen erfolgen nur temporär während der Bauphase. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die Dach- und Tiefgaragenbegrünung reduziert. Überschüssiges Niederschlagswasser wird in Retentionsboxen und Mulden in der Parkanlage geleitet. Durch die Nutzung von ehemaligen Bahnflächen für die Wohnbebauung, die fachgerechte Entsorgung der anfallenden Abbruchmaterialien und Sanierung der kontaminierten Böden werden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs vermieden.

Das Plangebiet hat mit seinen geringen Gehölzbeständen und der Lage zwischen teilweise dicht bebauten Wohngebieten und den nördlich gelegenen Bahngleisen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das **Lokalklima**. Die Luftgüte im Gebiet wird mit mittlerer Qualität eingestuft. Durch die geplanten Gebäude wird der Luftaustausch zwischen den unbebauten und bebauten Bereichen weiter eingeschränkt. Die bioklimatische und lufthygienische Bedeutung wird jedoch durch die Anlage der Parkfläche und Anpflanzung von Gehölzen langfristig verbessert. Durch eine energieeffiziente Bauweise sowie durch die Möglichkeit von Photovoltaik und Solarthermieanlagen im Plangebiet werden klimafreundliche Standards der Gebäude angestrebt.

Für die Schutzgüter **Pflanzen und Tiere** hat das Plangebiet trotz der innenstadtnahen Lage und der noch vorhandenen Bahnstrukturalien einen relativ hohen Wert. Das Gelände stellt einen Lebensraum für Rote-Liste-Pflanzenarten und diverse Insektenarten dar. Die Vegetationsausstattung bietet aufgrund der Ungestörtheit des Geländes Lebensraum für eine ausgesprochen arten- und individuenreiche Tierwelt. Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen vor allem durch den Verlust von Lebensräumen für die Tierwelt in Form der Gebäuden und der ruderal bewachsenen Brachfläche. Zur Minderung der Auswirkungen auf die Tierwelt werden zeitliche Einschränkungen für den Abriss von Gebäuden im September und Ro-

dungen von Bäumen ab Oktober bis Ende Februar festgelegt. Zum Teil wurden die Maßnahmen mit Hilfe von Umweltbaubegleitungen fristgerecht in 2019 bereits durchgeführt. Die gerodeten geschützten Bäume werden im Plangebiet durch die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen ausgeglichen, weiterhin werden hier oder im direkten Umfeld Nistkästen für Gebäude-, Nischen- oder Höhlenbrüter aufgehängt. Weiterhin wurde bereits ein Turmfalkenersatzhorst aufgehängt. Zum Ausgleich für den Verlust des Ruderalbewuchses mit Rote-Liste-Arten und als Lebensraum diverser Insekten werden auf Flächen der Stadt Lübeck Sukzessionsflächen angelegt. Da eine Kompensation des gesamten Ausgleichserfordernisses innerhalb der Hansestadt Lübeck nicht durchführbar ist, wird der Ausgleich zusätzlich über auf Flächen in der Nachbargemeinde Groß Schenkenberg im selben Naturraum durchgeführt.

Das Schutzgut **Landschaftsbild** wird durch den Kontrast der Gleisanlage im Norden und den zum Teil dicht bebauten Wohngebieten im Süden geprägt. Das Plangebiet hat einen hohen Anteil an versiegelten Flächen sowie ruderalen Pflanzenstrukturen und liegt brach, es befinden sich jedoch noch denkmalgeschützte Gebäude aus der vorherigen Nutzung im Plangebiet. Die Begehbarkeit der Flächen ist derzeit eingeschränkt. Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für das Landschafts- und Ortsbild von Lübeck mit gering bis mittel bewertet. Die Anlage der öffentlichen Parkanlage sowie die Maßnahmen zur Eingrünung im südwestlichen Bereich des Plangebietes wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Die Neubebauung und öffentliche Grünfläche wird durch die Gestaltung der Freiflächen und die Ersatzpflanzungen für den Baumverlust eingegrünt. Der Wasserturm bleibt als Baudenkmal erhalten und ist weiterhin sichtbar. Mit der Erstellung einer Sichtachsenstudie wurden die Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt in die Bauleitplanung eingestellt.

Für das Schutzgut **Mensch** einschließlich menschlicher Gesundheit wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden und Fenstern im Plangebiet abgeleitet wurde. Weiterhin ergeben sich aus Ergebnissen der Untersuchung Empfehlungen für die Gestaltung der Außenwohnanlagen, wie Loggien, und die Grundrissgestaltung von Gebäuden mit Wohnnutzung. Grundsätzlich wirkt sich die Planung jedoch positiv und lärmindernd auf die Bestandsgebäude der Schützenstraße aus. Die Untersuchungen zu Erschütterungen ergaben keine nachteiligen Auswirkungen für die vorgesehenen Gebäude und künftigen Bewohner. Zur Bestätigung der Ergebnisse solle nach Gebäudefertigstellung eine erneute messtechnische Untersuchung erfolgen. Im Hinblick auf die Naherholungsfunktion des Plangebietes wird sich die Situation für die Anwohner verbessern, da die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs derzeit nur teilweise zugänglich ist und nach Umsetzung der Planung eine öffentliche Grünfläche für alle Anwohner besteht.

Unter Berücksichtigung der Planausweisungen des Bebauungsplan-Entwurfs mit den externen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben insgesamt keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Negative Auswirkungen auf die Erholung, Kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter und NATURA-2000 Gebiete sowie durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

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 Befürchtungen zu erhöhten Verkehrsbelastung, Verkehrsproblemen und der Zunahme des ruhenden Verkehrs in der Nachbarschaft geäußert worden. Darüber hinaus wurden Fragen nach der Höhe und Nutzung der baulichen Anlagen, nach Anzahl und Art der Wohnungen gestellt und in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Wohnbauflächen stark verdichtet seien. Zudem wurde sich darüber informiert, ob der Erhalt der Verladehallen gesichert oder ein Abriss weiterhin möglich sei sowie welche Auswirkungen sich in letzterem Fall ergeben. Weitere Fragen wurden bzgl. der vorhandenen privaten Stellplatzanlage am Hansering 61/63 sowie zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen über dieses Grundstück gestellt sowie auf potentielle eigentumsrechtliche Konflikte hingewiesen. Zudem erkundigten sich die Anwesenden über die Freiraumgestaltung, zu erbringende Gutachten, Lärmschutz und den zeitlichen Ablauf der Bauleitplanverfahren sowie der hochbaulichen Umsetzung. Des Weiteren wurden Wünsche für eine größere öffentliche Grünfläche sowie den Erhalt des Ringlokschuppens vorgebracht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 11 Stellungnahmen eingegangen. Die meistgenannten Punkte aus der Beteiligung der Öffentlichkeit werden an dieser Stelle dargelegt:

In den Stellungnahmen wurden überwiegend Bedenken hinsichtlich der grundsätzlichen Umsetzung des Bebauungsplans vorgebracht und ein Erhalt der Brachfläche bzw. die Festsetzung von Grünflächen gefordert. Weiterhin wurden der zu geringe Stellplatzschlüssel im Bereich der allgemeinen Wohngebiete, der Parkdruck in der Umgebung des Plangebiets und der zu geringe Grünflächenanteil bemängelt. Darüber hinaus wurden Bedenken bezüglich einer Beschädigung der umliegenden Bestandsbebauung, dem Einfügung der Neubauten in die Umgebung und zur mangelnden Infrastruktur vorgebracht.

Auch das Fehlen einer Festsetzung zur Wärmeversorgung wurde in den Stellungnahmen thematisiert. Zudem wurden Forderungen zum Erhalt und zur Neuanpflanzung von Einzelbäumen und zu der Reduzierung der GRZ in den Gewerbegebieten sowie hinsichtlich der Konkretisierung der Festsetzung zum Schallschutz vorgebracht. In einer Stellungnahme wurde die Erhöhung der Stellplatzanzahl im eingeschränkten Gewerbegebiet durch die Festsetzung eines zusätzlichen Parkdecks gefordert.

Des Weiteren wurde Fragen zum bezahlbaren Wohnraum und zur Retentionsfläche gestellt und Hinweise auf die Hochgeschwindigkeitstrasse der DB und zum Artenschutz gegeben. Auch auf die Nachbarschafts-Initiative „Grünes St. Lorenz“ wurde verwiesen.

Wünsche, die in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht wurden, bezogen sich auf die Erstellung eines Weges von der St. Lorenz-Brücke ins Plangebiet, auf eine Zuwegung von privaten Flurstücken zur Straße „Am Güterbahnhof“ sowie auf die Installierung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach der alten Verladehallen. Es wurden zudem allgemeine Hinweise zum Klima- und Umweltschutz gegeben.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen, hatten jedoch keine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren oder die Flächennutzungsplanänderung. Daher haben die Stellungnahmen nicht zu einer Änderung der Planung geführt.

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 einer Stellungnahme des Handelsverband Nord wurden nördlich der zentralen Grünfläche anstelle von eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) zum Teil Urbane Gebiete (MU 1, MU 2) festgesetzt. In den Urbanen Gebieten sind nahversorgungsrelevante Sortimente bis 400 qm Verkaufsfläche sowie ausnahmsweise Verkaufsstätten von Gewerbebetrieben bis 100 qm/Betrieb planungsrechtlich zulässig. Eine Entwicklung und Ansiedlung von Läden bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) wird damit ausgeschlossen. Hintergrund dieser Festsetzung ist der planerische Wille, in diesem Bereich ein gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Schwerpunkten zu entwickeln.

Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zu möglichen Nutzungskonflikten der Planung mit dem vorhandenen Schienenlärm und den -erschütterungen wurden Lärmschutzfestsetzungen, entsprechend der Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens und des vorliegenden Erschütterungsgutachtens, in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurden Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Bahn festgesetzt.

Die von der Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr vorgebrachte Stellungnahme führte zu einer Konkretisierung und Überarbeitung der Lage und Abmessungen der Spielflächen. Zudem wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Das Gutachten zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen wurde auf Hinweis des Bereichs Stadtgrün und Verkehr überarbeitet und präziser formuliert. Durch die Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes wurden weitere entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr zur Festsetzung einer barrierefreien Rampe von der St.Lorenz Brücke wurde nicht berücksichtigt, da die Rampe aufgrund der Eingriffe, Herstellungs- und Folgekosten nicht darstellbar und angesichts der guten fußläufigen Anbindung der Brücke nicht erforderlich ist. Des Weiteren erfolgte keine Verlegung des Gehrechts G1 zugunsten des Schutzes der zu erhaltenden Bäume. Der Schutz dieser Bäume wird stattdessen durch eine wassergebundene Gestaltung der Wege und durch Wurzelbrücken gewährleistet. Es wurde zudem angeregt auf die Festsetzung der Poller am Planweg A zu verzichten. Dieser Anregung wird jedoch nicht nachgekommen, da die Poller zur Steuerung der Befahrbarkeit erforderlich sind. Auch auf die angeregte Darstellung des Tunnels wird zur Wahrung der besseren Übersicht verzichtet, da sich dieser außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Weiterhin fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr eine Verbreiterung der Verladestraße. Der Forderung wird nicht nachgekommen, da eine Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen unter Berücksichtigung der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge nicht erforderlich ist.

Die Straßenverkehrsbehörde widerspricht in ihrer Stellungnahme dem geringen Stellplatzschlüssel und weist auf den bestehenden hohen Parkdruck im Wohnquartier hin. Ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,5 je Wohneinheit (WE) sowie 0,5 für Besucher pro WE wird gefordert. Die Stellungnahme wird im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt, da der Stell-/Parkplatzschlüssel als ausreichend erachtet wird. Die Ausweisung eines Bewohnerparkgebietes ist jedoch grundsätzlich möglich.

In der Stellungnahme des Welterbebeauftragten der Hansestadt Lübeck wurde die Auswirkung der Planung auf die Sichtbeziehung auf die Altstadt als erheblich beurteilt. Dementsprechend wurde eine Untersuchung zur Auswirkung der Planung auf die Belange des Welterbes gefordert. Die Einschätzung zur Bedeutung der Sichtbeziehung von der Straße Güterschlag

aus auf die Altstadtsilhouette wird nicht geteilt. Dennoch wurde eine vertiefende Sichtachsenstudie beauftragt. In Folge dessen wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen teilweise reduziert und Dachaufbauten beschränkt, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Haupt-sichtachse auf das Welterbe „Lübecker Altstadt“ zu vermeiden. Eine weitere Reduktion der Gebäudehöhen ist aufgrund des erforderlichen baulichen Lärmschutzes nicht möglich. Dies bezieht sich auch auf den Kopfbau an der St. Lorenz-Brücke.

Aufgrund der Empfehlung der Lübecker Entsorgungsbetriebe wurde das Pumpwerk als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Zudem wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, auf Grundlage dessen Festsetzungen zu Dach- und Tiefgaragenbegrünungen im Bebauungsplan ergänzt wurden. Die Anlage von Unterflursystemen ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen weitestgehend möglich. Der Anmerkung der Entsorgungsbetriebe zur Darstellung der Notwasserwege sowie der Regenwasserrückhaltung in der Planzeichnung wird nicht gefolgt. Das Entwässerungskonzept zeigt die Machbarkeit der Entwässerung auf und wurde im Bebauungsplan berücksichtigt; weitere Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

Die Hansestadt Lübeck – Archäologie und Denkmalpflege verweist in ihrer Stellungnahme auf die Belange der Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Zudem seien die Belange der die Maßnahmen umgebenden Denkmalobjekte zu beachten. Für eine abschließende Bewertung der Objekte wird eine Erstellung von Schnitten in Bezug auf die umgebenden Denkmalschutzobjekte gefordert. Diese Forderung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der BUND Schleswig-Holstein hat in seiner Stellungnahme Hinweise zur Erforderlichkeit eines Grundwassermonitorings sowie zu Anpflanzungen vorgebracht. Im Rahmen des Sanierungsplans wird das Monitoring gewährleistet. Festsetzungen zur Freiflächenplanung sowie die Pflanzliste wurden konkretisiert. Zudem wird eine Berücksichtigung von Ausbaumaßnahmen im Bahnbereich hinsichtlich der Lärm- und Luftschadstoffbelastungen gefordert. Diese werden im schalltechnischen Gutachten bereits berücksichtigt. Weitere Forderungen beziehen sich auf die Reduzierung des Versiegelungsgrades sowie auf eine Minderung der zulässigen Grundflächen durch Erhöhung der Gebäudehöhen. Diesen Forderungen wird nicht nachgekommen, da die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung bereits der Zielsetzung eines flächensparenden, nachhaltigen, urbanen Städtebaus entsprechen. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Gebäudehöhen entsprechen sowohl den erforderlichen Gebäudetiefen für den Wohnungsbau und einer sinnvollen baulichen Ausnutzung für gewerbliche Nutzungen als auch einer angemessenen Höhenentwicklung. Darüber hinaus wird ein Besucherparkhaus statt einer Tiefgarage gefordert. Auch dieser Forderung wird aufgrund des Konzepts der autoarmen Quartiersentwicklung nicht nachgekommen. Eine weitere Anregung, die aus der Stellungnahme des BUND Schleswig-Holstein hervorgeht, bezieht sich auf eine Festsetzung zur bindenden Nutzung der Dachflächen für erneuerbare Energien. Eine Möglichkeit der freiwilligen Nutzung wird jedoch als ausreichend betrachtet, weshalb hierzu keine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen wird. Auch die Forderung nach einer Vorschrift zur Fassadenbegrünung findet keinen Einzug in den Bebauungsplan. Zudem wird die Anlage eines Teichs im Plangebiet angeregt. Die Anlage beispiel- und betretbarer Grünflächen anstelle von Wasserflächen wird jedoch bevorzugt.

Die Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz/ Untere Bodenschutzbehörde fordert in ihrer Stellungnahme eine Anpassung des Sanierungsplans. Der Sanierungsplan wird dementsprechend fortgeschrieben und mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Zudem wird auf Boden- und Grundwasserbelastungen hingewiesen. Diese werden im Bebauungsplan ergänzt.

Auf Hinweis der Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Abt. Natur, Klima, Immissionen wurden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen einschließlich des Monitoringkonzepts konkretisiert und über textliche Festsetzungen bzw. vertraglich gesichert. Darüber hinaus wird eine landschaftsbildliche Integration der unterirdischen Anlage zur Regenwasserrückhaltung angeregt. Die Anregung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Zudem wurde eine Verbreiterung der Parkanlage angeregt. Dieser Anregung wird nicht nachgekommen, da die Verdichtung der Grünfläche in östlicher Richtung städtebaulich gewollt ist und trotz unterschiedlicher Breiten eine hohe Aufenthaltsqualität der Grünflächen hergestellt werden kann. Den Forderungen zur Abpflanzung der Verladehallen und zur Beschränkung der Zuwegung zu den Hallen wird ebenfalls nicht entsprochen, da eine Abpflanzung die städtebauliche Qualität beeinträchtigen würde und Zuwegungen zugunsten einer Nord-Süd-Durchlässigkeit erforderlich sind. Weiterhin würde die Abteilung einen Anschluss des Stadtteilparks an den Teutonenweg begrüßen. Da die Fläche jedoch für den Bahnbetriebszweck benötigt wird, kann dieser Anregung nicht nachgekommen werden. Der Forderung zur Erweiterung der Untersuchungen zum Artenschutz auf die Grundstücke der Schützenstraße und des Hanserings wird ebenfalls nicht nachgekommen, da die Grundstücke nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind. Der Anmerkung zu einer weitergehende Reduzierung des Stellplatzschlüssels in Kombination mit überdachten Fahrradstellplätzen und Stellplätzen für Carsharing wird nicht gefolgt, da der Stell-/Parkplatzschlüssel als angemessen erachtet wird.

Die von der Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung/ Abt. Verkehrsplanung vorgebrachte Stellungnahme umfasst Anmerkungen zum Stellplatzschlüssel, die im Zuge der Planung berücksichtigt werden. Der Stellplatzschlüssel wird aufgrund der zentralen Lage und der guten ÖPNV-Anbindung als ausreichend erachtet. Zudem wurden auf Hinweis der Abteilung Festsetzungen zu Fahrradstellplätzen aufgenommen.

Von Seiten des Naturschutzbeirates der Hansestadt Lübeck gingen Anregungen zur Festlegung von Monitoringmaßnahmen ein, die im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen einschließlich Monitoringkonzept wurden konkretisiert. Zudem wurde eine Ausweisung von Bäumen und Gehölzgruppen gefordert. Der Forderung wird entsprochen. Über eine textliche Festsetzung wird gesichert, dass die erforderliche Anzahl an Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche umgesetzt wird. Weiterhin wurde eine Verbreiterung der Parkanlage gefordert. Dieser Forderung wird nicht nachgekommen, da die Verengung städtebaulich gewollt ist und auch trotz unterschiedlicher Breiten eine hohe Aufenthaltsqualität der Grünfläche hergestellt werden kann. Zur besseren Erschließung wird eine Verlängerung des Weges in Richtung Süden bis zum Teutonenweg angeregt. Dieser Anregung kann nicht entsprochen werden, da die entsprechende Fläche für Bahnbetriebszwecke benötigt wird.

Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

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

Ergänzend zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahmen mit neuen bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:

Von Seiten der Deutschen Bahn AG wird angeregt, dass das Flurstück 52, welches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt ist, für den Bahnbetrieb erforderlich sei und dementsprechend nicht als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden kann. Die Anmerkung wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung bleibt als aufschiebend bedingte

Festsetzung bestehen und tritt erst mit einer Freistellung vom Fachplanungsvorbehalt in Kraft. Zudem wird angemerkt, dass sich Aufschüttungen auf Flurstück 52 nicht auf den Eisenbahnbetrieb auswirken dürften. Diese Anmerkung wird teilweise berücksichtigt. Ein Konzept zur Anbindung kann im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erarbeitet und abgestimmt werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Erschütterungsgutachten unzureichend sei. Der Anregung wurde bereits gefolgt. Die konkreten Empfehlungen für Schutzmaßnahmen an den Gebäuden werden im Zuge der Bauantragsstellung dargelegt.

Die Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH hat Hinweise auf einen Eigentümerwechsel hingewiesen und Anregungen zur Festsetzung von oberirdischen Garagengeschossen angebracht. Diesen Vorschlägen wird nicht entsprochen, da dies einen weitergehenden Untersuchungsbedarf zur Folge hätte, der wiederum zu einer nicht zu vertretenden Verzögerung der beabsichtigten Gesamtentwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs führen würde. Zudem erfordert die sensible Eingangssituation in das Gebiet eine Konkretisierung der Planung des Vorhabens.

Anmerkungen der Entsorgungsbetriebe Lübeck gingen zur Änderung des Leitungsrechts 9 zu einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 4 m für Reparaturarbeiten sowie zur Anpassung der Begünstigungen ein. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Regelungen zu Reparaturarbeiten werden über eine Dienstbarkeit geregelt, der Begünstigte ist bereits eindeutig beschrieben. Weiterhin wurde eine Öffnung der Baufelder zugunsten von Notwasserwegen gefordert. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da das Entwässerungskonzept bereits die grundsätzliche Machbarkeit der Regenwasserentwässerung aufzeigt und daher keine Notwendigkeit zur zeichnerischen Festsetzung von Notwasserwegen besteht. Zudem werden Festsetzungen zum Niederschlagswasser gefordert. Dieser Forderung wird ebenfalls nicht entsprochen. Die grundsätzliche Entwässerungsmöglichkeit wurde geprüft und ist gegeben, eine Konkretisierung erfolgt über den Entwässerungsantrag.

In der Stellungnahme der Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Altstadt/ Welterbe/ Stadtteilplanung (Welterbebeauftragter) wird auf den Verlust von Sichtbeziehungen auf das UNESCO-Welterbe, unter anderem für Zugfahrende verwiesen. In Abstimmung mit dem Welterbebeauftragten wurde im Verfahren eine vertiefende Sichtachsenstudie erstellt und auf die Ergebnisse mit der teilweisen Reduzierung von Gebäudehöhen reagiert. Weitere Anpassungen sind nicht zielführend, da aufgrund der Nähe des Sichtpunkts aus dem Zug zum Gebäude durch eine Reduktion der Geschossigkeit keine weitere nennenswerte Verbesserung erzielen ließe. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum sowie die städtebauliche Fassung der geplanten Grünanlage werden in der Abwägung höher bewertet.

Auf Hinweis der Hansestadt Lübeck – Fachbereich Planen und Bauen; Bereich Stadtgrün und Verkehr wurde die Nebenzeichnung der geplanten Straßenquerschnitte um den Schnitt D - D für die Straße „Am Güterbahnhof“ ergänzt. Zudem lehnt der Bereich Stadtgrün und Verkehr die öffentliche Grünfläche zwischen GEE(3) und GEE(2) aufgrund ihrer geringen Größe ab. An der Festsetzung wird aufgrund des Zusammenhangs mit den übrigen Grünflächen und der Nutzbarkeit für z.B. Fahrradabstellanlagen festgehalten. Weiterer Untersuchungsbedarf wird hinsichtlich des Verkehrsgutachtens angeregt. Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Neuverkehr gemäß Verkehrsgutachten in Bezug auf die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit vom bestehenden Straßennetz regelhaft aufgenommen werden kann. Der Forderung zur Anpassung der Tiefe von Senkrechtparkern an der Verladestraße wird nicht entsprochen, da keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit daraus resultiert. Ebenso wird der Vorschlag der Ergänzung von Fahrrechten für Radfahrer abgelehnt, da der Fahrradweg gemäß Mobili-

tätskonzept über die Verladestraße und die Parkstraße geführt werden soll. Auch die Anregung zur Festsetzung der Breite von öffentlichen Fußwegen in der Grünfläche wird nicht in den Bebauungsplan übernommen, da diese planungsrechtlich nicht erforderlich ist.

Die von der Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt-, Naturschutz- und Verbraucherschutz vorgebrachte Stellungnahme führte zu einer Konkretisierung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen. Der Ausgleich wird überwiegend in Groß-Schenkenberg erfolgen, der Ausgleich an der Grienau entfällt. Weiterhin erfolgt keine Umsiedlung der Beißschrecke, da das Tier an keinem der zum Fang vorgesehenen Tage vorgefunden wurde. Es wird zudem gefordert, einen Abstand von 1,5 m zum äußeren Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume einzuhalten. Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, der Erhalt der Bäume ist im B-Plan hinreichend festgesetzt. Es wird außerdem auf eine mangelnde Aufrechterhaltung der Habitatfunktionen für Fledermäuse verwiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern jedoch die linearen Strukturen der Verladehalle und eine Neuschaffung geeigneter Nahrungshabitate kann im Rahmen der Neuplanung der Parkanlage realisiert werden. Weiterhin wird um die Aufnahme einer Bedingung in die textliche Festsetzung zur zeitlich vorgelagerten Errichtung des Kammgebäudes gebeten. Dies ist jedoch nicht erforderlich, da die Lärmtechnische Untersuchung auch die Variante ohne das Kammgebäude geprüft hat und die Festsetzung der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der freien Schallausbreitung abgeleitet wurden. Weiterhin wird angeregt Einzimmerapartments an bahnzugewandter Seite auszuschließen. Dieser Vorschlag wird ebenfalls nicht berücksichtigt, da über die Festsetzung 12.4 bereits geregelt ist, dass dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume nur an der bahnzugewandten Seite errichtet werden dürfen, wenn gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können. Weiterhin werden Hinweise im Hinblick auf Schalldämmung und Lüftungsanlagen sowie die Immissionswirkung in Richtung der Innenraumluft geplanter Wohn- und Aufenthaltsräume gegeben.

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

5 Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Teilflächen des ehemaligen Güterbahnhofs weiterhin brachliegen. Dies ist darin begründet, dass das Eisenbahnbundesamt nicht mehr betriebsnotwendige Teilflächen von Bahnbetriebszwecken freigestellt hat, sodass eine zukünftige Nutzung als Bahnfläche ausgeschlossen werden kann. Es befinden sich weitere Flurstücke mit eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung im Plangebiet, welche zumeist zur Erschließung der angrenzenden Bahnflächen genutzt werden.

Die natürliche Rückkehr der für den Standort typischen Tier- und Pflanzenarten auf den ungenutzten und ungepflegten Flächen würde bei einem Ausbleiben der Planung weiter voranschreiten. Aus dem Jungaufwuchs der Birken, Pappeln und Weiden würde sich ein Pionierwald entwickeln. Durch die Beschattung der Bäume würde sich jedoch der Artenreichtum der Krautschicht deutlich reduzieren. Die Gebäude würden zunehmend verfallen. Die derzeit bestehenden Nutzungen würden vermutlich auf lange Sicht gesehen aufgegeben werden, so dass eine Brach-Landschaft entsteht, welche für die Allgemeinheit nicht nutzbar ist. Die Lebensräume der vorhandenen und teilweise geschützten Tier- und Pflanzenarten würden jedoch erhalten bleiben und diesen weiterhin als Brut-, Balz-, Jagd- und Durchflugreviere dienen. Arten der Roten-Liste würden am Standort erhalten bleiben. Durch die Anlage einer öffentlichen Grün-

fläche in Form eines Stadtteilparks, die geplante Dachbegrünung sowie Maßnahmen zur Eingrünung im südwestlichen Bereich des Plangebietes werden jedoch positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion, die Luft, das Klima und das Landschaftsbild im Plangebiet prognostiziert.

Da das Plangebiet im Rahmen des Bund-Land-Förderprogramms „Soziale Stadt St. Lorenz“ von 1999 bis 2007 und im Zuge der ebenfalls geförderten vorbereitenden Untersuchungen zur „Neunutzung von Bahnflächen in St. Lorenz-Süd“ Bestandteil städtebaulicher Betrachtungen war, besteht als primäres Planungsziel eine Bereitstellung von neuen Wohngebäuden und Schaffung einer öffentlichen Grünfläche. Aufgrund des hohen Bedarfs an Wohnraum, der auch im Wohnungsmarktkonzept 2013 und im aktuellen Wohnungsmarktbericht dargestellt wird, besteht ein besonderer Bedarf der Entwicklung dieser zentral gelegenen Flächen für die Wohnnutzung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Bebauungsplan 03.50.00 geeignet ist, den Bedarf nach einer öffentlichen, wohnortnahen Grünfläche sowie dem Bedarf nach Wohnraum in der Hansestadt Lübeck an einem dafür geeigneten Standort nachzukommen. Die zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet werden durch geeignete Maßnahmen zur Minderung und Kompensierung ausgeglichen.