



► Nr. VO/2017/05271
öffentlich

Lübeck, 11.09.2017

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

Bebauungsplan 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße - und zugehörige 131. Änderung des Flächennutzungsplans, Aufstellungsbeschlüsse sowie Auslobung Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb für den Bereich Geniner Ufer / Welsbachstraße (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
11.10.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.11.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bereich zwischen Possehlstraße, Welsbachstraße, Bei der Gasanstalt und Kanaltrave im Stadtteil St. Jürgen gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 02.14.00 – Geniner Ufer / Welsbachstraße – aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird i.W. für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße - im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (131. Änderung, siehe Anlage 1).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans sollen i.W. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines städtischen Wohnquartiers im Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushangs und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.
4. Zur Entwicklung des Städtebaulichen Konzepts als Grundlage für den Bebauungsplan wird ein nicht offener, einphasiger, städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit acht eingeladenen Büros durchgeführt (siehe Anlage 3).

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.500 Soziale Sicherung
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucher-

schutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.041 Fachbereichsdienste FB 4
4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplans, der Änderung des Flächennutzungsplans und der Auslobung des Wettbewerbs vorgebracht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans nicht in besonderem Maße berührt werden

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Nein
Ja (zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Punkt 5 der Begründung - Anlage 2)

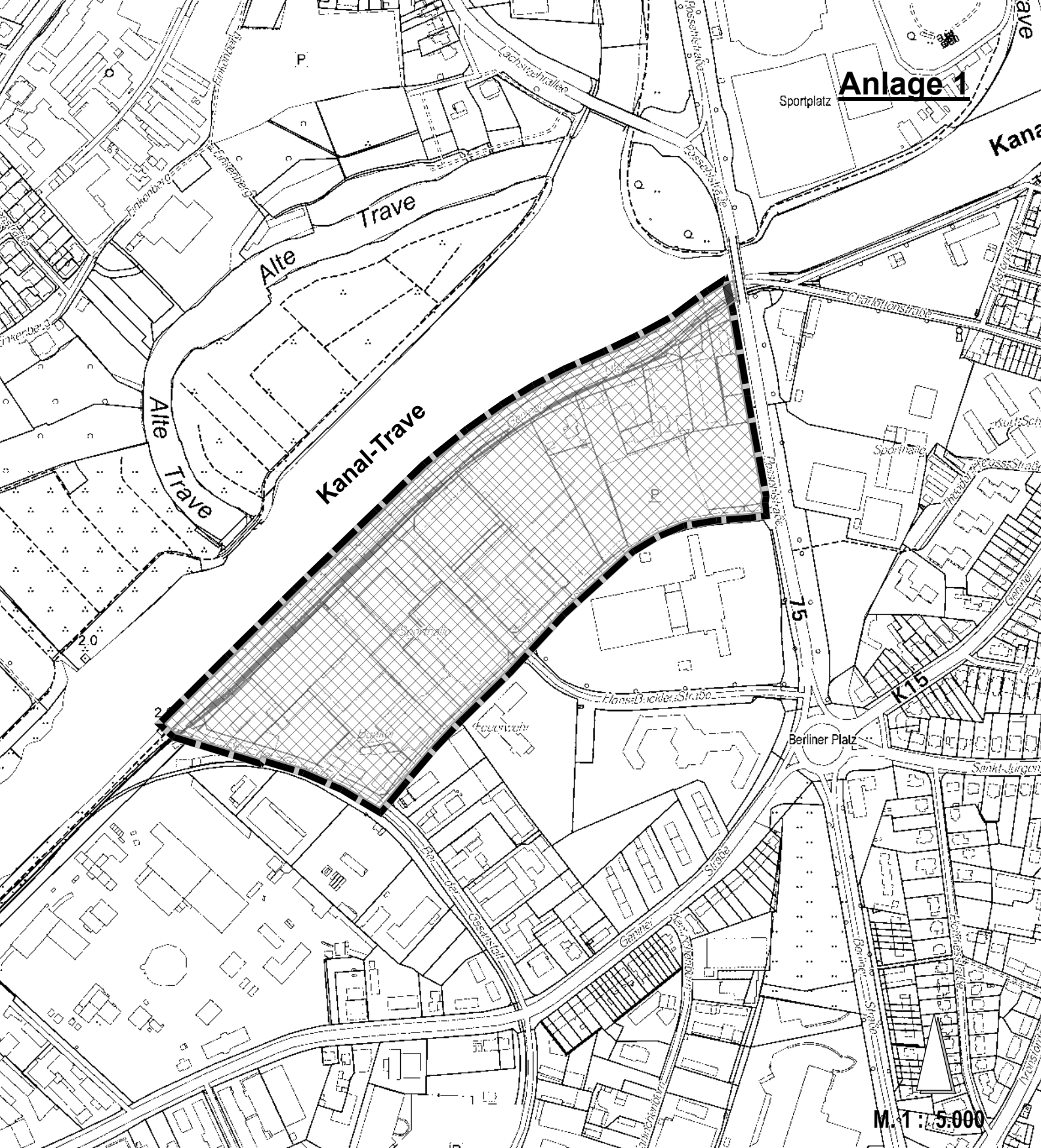
Begründung:

Siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zu den Aufstellungsbeschlüssen
- 2 Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen
- 3 Wettbewerbsauslobung (Entwurf)

Senatorin Joanna Glogau



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER 131. ÄNDERUNG
 DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK UND DES
 BEBAUUNGSPLANES 02.14.00

für den Teilbereich " Geniner Ufer / Welsbachstraße "



Geltungsbereich
 131. Änderung FNP



Geltungsbereich
 B-Plan 02.14.00

**Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den
Bebauungsplan 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße -
und für die zugehörige 131. Änderung des Flächennutzungsplans**

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplans 02.14.00 befindet sich im Stadtteil St. Jürgen (Stadtbezirk Hüntertor / Mühlentor / Gärtnergasse) der Hansestadt Lübeck, ca. 600 Meter südwestlich der Lübecker Innenstadt. Das ca. 12 ha große Plangebiet wird durch die Kanal-Trave im Norden, die Possehlstraße (B 75) im Osten, durch die Welsbachstraße im Süden sowie die Straße Bei der Gasanstalt im Westen begrenzt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße - umfasst die Flurstücke 2/12, 2/13 (tlw.), 2/18 (tlw.), 2/19 tlw. und 2/29 (tlw.) aus Flur 9 der Gemarkung St. Jürgen sowie die Flurstücke 10/1, 179/53, 179/56, 179/57, 179/63, 179/66, 179/71, 179/73, 179/76, 179/80, 179/95, 179/96, 179/97, 179/102 (tlw.), 179/109 (tlw.), 179/131 (tlw.), 179/133, 179/134, 184/18, 184/19 (tlw.), 187/24, 187/25, 187/28 (tlw.), 188/4, 188/5, 198/20, 198/31, 198/32, 198/33, 198/34, 198/35, 198/36, 198/37, 198/39, 198/40, 198/41, 198/42, 198/43, 198/44, 198/45, 198/46, 198/47, 198/49, 198/50, 198/51, 198/52, 198/54 (tlw.), 198/58, 198/59, 198/60, 198/61, 199/3, 199/4, 199/5, 199/7, 199/9, 199/10, 199/11, 199/12, 199/16, 199/18, 226, 255, 256, 257, 258, 705/179, 767/179, 778/178, 775/10, 888/10, 973, 974 in Flur 10 der Gemarkung St. Jürgen.

Der Bereich der 131. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) entspricht i.W. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.14.00. Lediglich im Nordosten im Bereich des Geniner Ufers geht der Geltungsbereich der FNP-Änderung geringfügig über die Grenze des Bebauungsplans hinaus (Flurstücke 2/19 tlw., 2/13 tlw., 2/18 tlw.).

Da das Plangebiet des Bebauungsplans 02.14.00 und das Plangebiet der 131. FNP-Änderung nahezu identisch sind, wird im Folgenden nur noch von Plangebiet gesprochen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen

Im Jahr 2016 ist die Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG mit dem Ziel an die Hansestadt Lübeck herangetreten, das Gewerbegebiet zwischen Geniner Ufer und Welsbachstraße als innenstadtnahes Wohngebiet in Wasserlage zu entwickeln. Große Teile des Gebiets stehen bereits im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft bzw. die Grundstücksverfügbarkeit wurde gesichert. Mit den weiteren Gewerbebetrieben wurden Gespräche geführt, die meisten haben sich mit einer Überplanung zu Wohnzwecken einverstanden erklärt.

Die gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich haben inzwischen den funktionalen Bezug zur Kanal-Trave und einer wasserabhängigen Logistik verloren. Somit stellen die gewerblichen Nutzungen hinsichtlich der hohen Lage- und potenziellen Aufenthaltsqualität eine funktionale Unternutzung des Bereichs dar. Die ersten Überlegungen und Konzeptvarianten mit der Zielrichtung Wohngebiet wurden von der Entwicklungsgesellschaft bereits im Juni 2016 als mündlicher Bericht im Bauausschuss vorgestellt. Die Aufgabe des Gewerbegebiets zugunsten von „Wohnen am Wasser“ wurde in der Politik positiv aufgenommen. Die geplante Entwicklung eines Wohngebiets mit im Mittel rd. 775 Wohneinheiten stellt zudem einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans sind erforderlich, da das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist (siehe 2.7). Für die Entwicklung des Bebauungs- und Freiflächenkonzepts wird die Entwicklungsgesellschaft in Zusammenarbeit und in enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb mit acht teilnehmenden Büro(gemeinschaften) ausloben.

1.3 Planungsrechtliche Verfahren

Der Bebauungsplan 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße - wird als qualifizierter (Angebots-)Bebauungsplan in einem Normalverfahren mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.14.00 geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand – Plangebiet und Umfeld)

Im Bereich zwischen Possehlstraße und der Straße Bei der Gasanstalt dominieren großflächige Gewerbehallen. Lediglich die westlichen und östlichen Randbereiche sowie der Bereich zwischen Welsbachstraße und Geniner Straße sind eher durch kleinteilige Bebauungsstrukturen geprägt. Insgesamt weist der Bereich eine hohen Verdichtung und Versiegelung auf.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld haben i.W. eine für die gewerbliche Nutzung typische Gebäudehöhe von ein bis drei Vollgeschossen. Besondere Gebäudehöhen erreichen der unter Denkmalschutz stehende Gasometer westlich des Plangebiets sowie das Behördenhochhaus mit 15 Vollgeschossen im östlichen Umfeld des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich u.a. ein großflächiger Holzhandel, eine Sport- und Freizeiteinrichtung (Tennis, Squash, Fitnesscenter), ein Fahrradgeschäft, kleinteilige Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetriebe, ein Krankenpflegedienst, sowie technische Anlagen zur Elektrizitätsversorgung. Der ehemalige Hubschrauberlandeplatz im Eckbereich Welsbachstraße / Possehlstraße stellt sich als Brachfläche dar, westlich schließt sich der Stellplatz des Behördenhochhauses an. Das Geniner Ufer mit übergeordnetem Fuß-/Radwanderweg entlang der Kanal-Trave wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Das südwestliche Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls nahezu vollständig durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetriebe, einen Recyclingbetrieb (Störfallbetrieb), einen Mineralölhandel, eine Tankstelle, einen Betrieb für die Entwicklung, Konstruktion und Fertigung von Schiffsantriebsanlagen, die Stadtwerke Lübeck GmbH etc.) geprägt. Östlich der Possehlstraße liegt das gründerzeitlich geprägte Mühlentorviertel mit einer kleinteiligen villenartigen Bebauung. Südöstlich der Welsbachstraße grenzen öffentliche Einrichtungen (Polizeidirektion, Finanzamt, Agentur für Arbeit) und Wohnhauszeilen an. Südlich der Geniner Straße setzt sich im Wesentlichen die gewerbliche Nutzung fort.

Durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen, –volumina und –stellungen wirkt der Stadtraum diffus. Für den Stadtraum prägend sind die deutlich wahrnehmbaren Hochpunkte wie der Gasometer und das Behördenhochhaus.

Aktuelle Antragsverfahren

Für das Eckgrundstück Possehlstraße / Welsbachstraße (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz) wurde 2015 eine Bauvoranfrage für den Neubau einer Katholischen Schule gestellt. Der Bauvorbescheid wurde seinerzeit positiv beschieden. Im Bebauungsplanverfahren ist die aktuelle Zielvorstellung zu klären und die Berücksichtigung im Bebauungsplan und FNP abzustimmen.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Welsbachstraße und die Straße Bei der Gasanstalt erschlossen. Beide Straßen binden das Plangebiet an die übergeordnete Possehlstraße (B 75) im Osten und die Geniner Straße im Süden an. Im weiteren Verlauf von Geniner Straße und Possehlstraße ist die Anbindung an die Bundesautobahn 20 gewährleistet. Eine sekundäre Zufahrt in das Plangebiet besteht über die Hans-Böckler-Straße, jedoch ist diese nur für Rechtsabbieger aus der / in die Possehlstraße nutzbar. Einige Grundstücke werden z.Z. über das Geniner Ufer erschlossen. Künftig soll eine Erschließung über das Geniner Ufer nur noch für Notfall- und Rettungs-Kfz, den Lübecker Ruder-Klub, den Zulieferer des Caterers (Charlottenstraße) sowie das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (Ufersicherung) möglich sein. Zudem ist die Anfahrbarkeit der Possehlbrücke zu gewährleisten. Das Plangebiet selbst besitzt keine nutzbare interne Erschließung.

Die Gewerbebetriebe bzw. das Sportcenter im Plangebiet verfügen über Stellplatzflächen auf den eigenen Grundstücken. Darüber hinaus wird zum Teil der Straßenraum zum Parken genutzt. Für die umliegenden öffentlichen Einrichtungen und Gewerbebetriebe im Umfeld sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Im Bereich der Agentur für Arbeit besteht jedoch ein hoher Parkdruck, punktuell kann es zu Überlastungen kommen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Bei der Gasanstalt“ und „Berliner Platz“ gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Nach Neubau der Possehlbrücke wird zudem die südöstlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Welsbachstraße“ wieder zur Verfügung stehen. Die bestehende ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck für „Zentrale Gebiete (Citylagen)“. Ein vollständiger barrierefreier Ausbau der Haltestellen entsprechend den Vorgaben des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) ist bisher nicht erfolgt.

Fußwege- und Radwegeverbindung

Entlang der Kanal-Trave verläuft ein Fuß- und Radwanderweg, der das Plangebiet über Brücken an die Innenstadt anbindet. Dieser Weg ist Bestandteil des übergeordneten Radverkehrsnetzes der Stadt Lübeck (Veloroute) sowie Teil des Jakobswanderwegs, des Hanseatenwanderwegs und des zertifizierten Radwanderwegs Alte Salzstraße.

Weitere Anbindungsmöglichkeiten an die Innenstadt bestehen zudem im Verlauf der Possehlstraße entweder über das Buniamshofgelände oder über die Dankwartsbrücke. Östlich

der Possehlstraße existiert eine Wegeverbindung in Richtung Kronsforder Allee über die Theodor-Heuss-Straße.

Nördlich des Umspannwerks ist eine Geh- / Radwegrampe zwischen Geniner Ufer und Possehlstraße projektiert. Diese soll nach Abschluss der Brückenarbeiten errichtet werden und ist als „Bestand“ zu berücksichtigen.

Ver- und Entsorgung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung erfolgt im Plangebiet über Trennkanalisation, die im weiteren Verlauf auch Mischwasser ableitet. Wird bei Regenfällen der kritische Abfluss im unterhalb liegenden Mischwassereinzugsgebiet überschritten, kann die verstärkte hydraulische Belastung der Hauptsammler zu einer Beeinflussung der Drosselabflüsse und damit zu einer Erhöhung der Abschlagsmengen in die offenen Fließgewässer führen. Der Anschluss zusätzlicher (Wohn)Nutzungen wird daher nach derzeitigem Stand unter Entsorgungsaspekten als problematisch angesehen.

Durch lokale Versickerung des Niederschlagswassers und/oder Rückhaltung (Mulden, Dachbegrünung etc.) kann die Belastung für das Kanalnetz reduziert werden. Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist im weiteren Bebauungsplan-Verfahren zu prüfen und in einem wasserwirtschaftlichen Begleitplan darzulegen. Für die beabsichtigte Bebauungsplanung ist die Zustimmung der Wasserbehörde erforderlich. Eine gesicherte Erschließung, die nicht zu einer Erhöhung der Abschlagsmengen führt, ist nachzuweisen. Es gilt das Verschlechterungsverbot für natürliche Gewässer.

2.3 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle sowohl von Nord nach Süd, als auch von Ost nach West in Richtung Kanal-Trave auf. Die Geländehöhen variieren dabei zwischen 5,71 m ü. NHN im Nordosten (Possehlstraße / Ecke Welsbachstraße), 3,65 m ü. NHN im Süden (Ecke Welsbachstraße / Bei der Gasanstalt) und 1,60 m ü. NHN im Bereich der Straße Geniner Ufer. Die Possehlstraße verläuft in Hochlage (> 7 m ü. NHN).

Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist i.W. anthropogen beeinflusst, es dominiert die gewerbliche Bebauung sowie versiegelte Grundstücksflächen. Lediglich im Eckbereich Welsbachstraße / Possehlstraße befindet sich eine rasenbestandene Brachfläche, straßenbegleitend ist dichter Baumbestand vorhanden. Den westlich anschließenden Parkplatz gliedern Einzelbaumpflanzungen. Die gewerblich genutzten Bereiche selbst weisen keine bedeutenden Grünstrukturen auf. Die wenigen Grünflächen beschränken sich ausschließlich auf Rest- und Abstandsflächen innerhalb der Grundstücke und Verkehrsflächen. Den für das Plangebiet und das Umfeld prägendsten Freiraum stellt das Geniner Ufer dar. Im Uferbereich stehen vereinzelt erhaltenswerte Großbäume.

Landschaftsbild und Erholung

Die Kanal-Trave als Niederungs- und Fließgewässerkomplex ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich dargestellt. Das Plangebiet an sich ist als Siedlungsbiotop (Industriefläche und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlage) kartiert.

Das Geniner Ufer ist im „Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck“ als Grünzug mit vorhandenem Hauptweg entlang der Kanal-Trave dargestellt. Der den Kanal uferbegleitende Wanderweg ist das verbindende Element mehrerer Grünflächen unterschiedlicher Dimension und Ausprägung. Im Abschnitt zwischen Possehlbrücke und Geniner Eisenbahnbrücke ist der Uferweg landseitig stark durch die benachbarten Gewerbebetriebe geprägt. Ab der Possehlbrücke wird der Saum des Ufers jedoch etwas breiter und ist mit Bäumen bestanden, im Bereich des Geniner Ufers ist der Uferweg ausgebaut worden (Abschnitt des Radfernwegs Alte Salzstraße). Nordwestlich der Kanal-Trave befindet sich eine Kleingartenanlage, die den Eindruck des Grünzugs entlang der Kanal-Trave verstärkt. Hier befindet sich auch eine Steganlage mit Bootsliegeplätzen. Die Vorgaben des Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzepts sind in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Im Bereich des Geniner Ufers wird das Landschaftsbild mit mittel (Uferbereich und Böschung zur Possehlstraße) bis hoch (Wasserfläche) bewertet (Wertstufenklasse II-III). Die Sicherung und Weiterentwicklung des Geniner Ufers als Freibereich und Grünanlage sowie Höhenbegrenzungen der hinzukommenden Bebauung, Vorgaben zur Gebäudestellung etc. können zur Aufwertung des Landschaftsbilds beitragen und negative Auswirkungen minimieren.

Vom Geniner Ufer eröffnet sich der Blick bis auf den Lübecker Dom als besonderen Bezugspunkt. Im Rahmen des Städtebaulichen Entwurfs ist die Einbindung solcher visueller Bezugspunkte durch Blickschneisen zu prüfen.

Eine ausreichende Versorgung mit Erholungsflächen für das neue Wohngebiet soll im Städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet „Travetal“ (DE-2127-391). Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstätern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Für das Gebiet wurde ein Managementplan aufgestellt, die darin enthaltenen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ebenfalls keine Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete.

Der Baumbestand im Plangebiet fällt zum Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18. Dezember 2006.

Auf Grund der gewerblichen Bestandsnutzung und der vorhandenen, großdimensionierten Gewerbehallen können Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den vorhandenen Baumbestand. Zudem ist die Trave Durchzugsstruktur für den Fischotter. Detaillierte faunistische / artenschutzrechtliche Untersuchungen oder Kartierungen liegen noch nicht vor.

Boden, Wasser, Altlasten

Die Böden des Plangebiets sind durch die gewerbliche Nutzung stark anthropogen überformt. Gemäß der Karte „Bodenwasserhaushalt“ des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck sind die Böden in den Plangebietten aufgeschüttet und somit keinem Bodenwasserhaushaltstyp zuordbar.

Die nördlich an das Plangebiet anschließende mittlere Trave wurde von der Einmündung des Elbe-Lübeck-Kanals bis zur Altstadt vertieft und verbreitert (Kanal-Trave) und ist Teil der

Bundeswasserstraße (Binnenwasserstraße der Klasse VIb). Innerhalb des Plangebiets selbst sind keine Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen im Überschwemmungsbereich der Kanal-Trave. Gemäß „Hochwasserrisikomanagementplan (Art. 7) für die Flussgebietseinheit (FGE) Schlei/Trave“ vom 22. Dezember 2015 sollen für „bauliche Anlagen in hochwassergefährdeten oder nicht ausreichend geschützten Gebieten [...] folgende Grundsätze zur Mindesthöhe bei der Errichtung eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m

Der Uferstreifen entlang der Kanal-Trave liegt nahezu vollständig im 20-jährigen Überschwemmungs-Risikogebiet.

Das Plangebiet wurde über viele Jahrzehnte gewerblich genutzt. Entsprechende Untersuchungen liegen bislang lediglich für den Eckbereich Geniner Ufer / Bei der Gasanstalt vor. Hier sind Altlasten bekannt, die bereits mittels Grundwasserentnahme und –reinigung gesichert werden. Vor dem Hintergrund der anvisierten Umnutzung zu einem Wohnstandort ist auch das übrige Plangebiet entsprechend zu untersuchen (Historische Erkundung, ggf. Orientierende Untersuchungen). Über ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen ist im weiteren Verfahren zu entscheiden.

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holsteins (Kampfmittelräumdienst) nicht vor.

2.4 Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe

Im Plangebiet selber befinden sich keine geschützten Bau- oder Kulturdenkmale. Das Geniner Ufer bildet mit der z.T. noch vorhandenen Kopfsteinpflasteroberfläche und den Gleisanlagen den Bereich des Geniner Hafens am Kanal ab. Das gegenüberliegende Ufer der Kanal-Trave stellt mit zwei Treidelbrücken und dem alten Travearm einen relativ unveränderten Abschnitt des Kanals dar. Im Umfeld der Plangebiete sind zudem die Sachgesamtheit der Gasanstalt mit dem im Jahr 2015 unter Denkmalschutz gestellten Gasometer sowie Einzeldenkmale vorhanden.

Weiterhin ist die räumliche Nähe zur Lübecker Altstadt zu beachten. Der mittelalterliche Stadtkern der Hansestadt Lübeck wurde im Jahr 1987 vom Welterbe-Komitee der UNESCO als Welterbebereich „Lübecker Altstadt“ anerkannt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone zu diesem Welterbebereich. Vom Uferbereich der Kanal-Trave bestehen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Blickbeziehungen zum Lübecker Dom.

2.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und der unmittelbar angrenzenden Kanal-Trave (Bundeswasserstraße) sowie von den angrenzenden Gewerbebetrieben und von der Feuerwehr ein. Im Oktober 2016 wurde im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung eine erste schalltechnische Machbarkeitsstudie auf Basis von drei verschiedenen Bebauungsvarianten erstellt.

Hiernach können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Des Weiteren

ren sind zum Schutz der Nachtruhe in den Bereichen, in denen im Nachtzeitraum 45 dB(A) überschritten werden, schallgedämmte Lüftungen festzusetzen.

Die Annahmen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs zu aktualisieren und zu konkretisieren. Im Bebauungsplan sind ggf. erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz festzusetzen.

Westlich der Plangebiete befindet sich in dem benachbarten Gewerbegebiet ein Störfallbetrieb. Es handelt sich dabei um eine Recyclingfirma, die Quecksilber aus Industrieabfällen und Altprodukten erfasst und verwertet. Für diesen Betrieb wurde im Rahmen eines Gutachtens der angemessene Sicherheitsabstand ermittelt. Dieser stellt den einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Betriebsbereich (Grundstücksgrenze) und schutzbedürftigen Gebieten, Nutzungen und / oder Objekten dar. Im vorliegenden Fall wurde ein angemessener Sicherheitsabstand von $R_{AS} = 60$ m festgestellt. Dieser Sachverhalt ist im Städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Mit insgesamt ca. 6,1 ha Fläche befinden sich wesentliche Anteile im Bereich zwischen Geniner Ufer und Welsbachstraße seit 2015 / 2016 im privaten Eigentum der Entwicklungsgesellschaft. Die weiteren Flächen weisen eine differenzierte Eigentümerstruktur auf und befinden sich u.a. im Eigentum des Landes Schleswig-Holstein, der Hansestadt Lübeck, der Stadtwerke Lübeck GmbH, des Erzbistums Hamburg sowie verschiedener Privateigentümer.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans gelten der Bebauungsplan 02.67.01 - Possehlstraße / Geniner Ufer - (1981) i.V.m. Bebauungsplan 02.67.02 – Possehlstraße / Geniner Ufer – (2. Änderung, 1997) der Bebauungsplan 02.70.04 - Geniner Straße / Hinter den Kirschkatzen – (1997) und untergeordnet der Bebauungsplan 02.73.00 – Bielefeldtgärten (1984).

Bebauungspläne 02.67.01 und 02.67.02

Der Bebauungsplan 02.67.01 - Possehlstraße / Geniner Ufer - sichert die städtebauliche Ordnung des seinerzeit bereits erschlossenen und bebauten Bereichs zwischen Geniner Ufer, Possehlstraße und Hans-Böckler-Straße.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits befindlichen Gewerbebetriebe zwischen Geniner Ufer und Welsbachstraße, die öffentlichen Einrichtungen (Landespolizei, Finanzamt) sowie das Umspannwerk an der Possehlstraße und der Hubschrauberlandeplatz im Eckbereich Possehlstraße / Welsbachstraße sind durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die Possehlstraße ist zum Zweck der städtebaulichen Neuordnung in den Geltungsbereich einbezogen, das Geniner Ufer ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit dem einfachen Bebauungsplan 02.67.02 werden großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Bebauungsplan 02.70.04

Der einfache Bebauungsplan 02.70.04 - Geniner Straße / Hinter den Kirschkatzen - setzt für den Bereich zwischen Hans-Böckler-Straße und Bei der Gasanstalt sowie den Bereich zwischen Welsbachstraße und Geniner Straße ein Gewerbegebiet fest, in dem ebenfalls groß-

flächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Im „Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010“ wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraums dargestellt.

Als konkreter Grundsatz ist im LEP formuliert: „Um den Status der Lübecker Altstadt als UNESCO- Welterbestätte zu schützen, sollen Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt – auch aus dem Lübecker Umland – erhalten bleiben.“

3.1.2 Regionalplan 2004 für den Planungsraum II

Im Regionalplan 2004 für den Planungsraum II wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum dargestellt. Nordöstlich der Plangebiete wird die Possehlstraße (B 75) als „Bundesstraße mit höhenfreier Anschlussstelle“ dargestellt.

„In Lübeck sollte sich der Wohnungsbau auf solche Marktsegmente konzentrieren, in denen noch kein ausreichendes Angebot besteht. Dabei sollten vorrangig Wohnungs- und Baulandangebote Berücksichtigung finden, die einem weiteren Abwandern von Bürgerinnen und Bürgern ins Umland entgegenwirken können (zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser oder attraktive Formen innerstädtischen Wohnens). Absehbaren Leerständen in größerem Umfang sollte durch wohnungs- und städtebauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel Sanierung, Vergrößerung durch Zusammenlegung oder Wohnumfeldverbesserungen entgegengewirkt werden. [...]

Ein Teil des gesamten Wohnungsneubaubedarfs im Planungszeitraum muss durch sozialen Wohnungsbau gedeckt werden. Schwerpunkte des sozialen Wohnungsbaus sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne.“

Als weitere Ziele für die Hansestadt Lübeck werden eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich sowie der Erhalt als grüne Region durch Minimierung des Landschaftsverbrauchs durch flächensparendes Bauen und bedarfsgerechte und koordinierte Flächenvorsorge genannt.

Die Siedlungsentwicklung im Ordnungsraum soll sich schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, wozu das Plangebiet zählt. Dabei sollen zwischen den Siedlungskörpern deutliche Grünzäsuren erhalten bleiben.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich westlich der Possehlstraße wird eine Anlage bzw. Einrichtung für die Elektrizitätsversorgung und im Einmündungsbereich der Welsbachstraße in die Possehlstraße (B 75) Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Mit einem Flächenanteil von 30 % der gesamten Stadtfläche Lübecks und über 41.000 Einwohnern ist St. Jürgen der größte Stadtteil in Lübeck. Ein großer Anteil von Kindern und Jugendlichen lebt hier, die Anzahl von Single- und Familienhaushalten ist ausgeglichen. St. Jürgen ist ein wachsender Stadtteil mit hohem Entwicklungsdruck. Prognostiziert ist ein Einwohnerzuwachs von 3,5 %.

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene ISEK 2010 ordnet den Stadtteil St. Jürgen dem Planungsraum D zu. „Die Planungsräume D [...] haben die Überprüfung der Verkehrslenkung zur Reduzierung von Belastungen und damit verbundener Verbesserung des öffentlichen Raums als Schwerpunkt.“

Die großen Verteilerstraßen (Possehlstraße, St. Jürgen Ring, Kronsforder Allee) bestimmen die Wohnumfelder in den altstadtnahen Bereichen. Bezüglich des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums beschreibt das ISEK 2010 insbesondere in den innenstadtnahen gründerzeitlichen Siedlungsbereichen ohne größere Grünanlagen für das Wohnumfeld bzw. für den öffentlichen Raum einen Nachholbedarf bei Aufenthaltsqualität und der Modernisierung der Straßenräume.

Für den Stadtteil St. Jürgen sind im ISEK 2010 u.a. folgende Handlungsempfehlungen aufgeführt:

- Schaffung von attraktiven Zugängen (Gestaltung der Stadteingangsstraßen) / einem attraktive[n] Erscheinungsbild[s] Alt St. Jürgen und der Wohnorte St. Jürgens
- Gestaltung der „verstreuten“ Wohnorte für eigene Identitäten im flächigen Stadtteil: Aufenthalt, Erholung, Spielorte, Wege an Straßen und Plätzen im Wohnumfeld und der Landschaft, Grünflächen, Kleingärten, Parkanlagen

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2016

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2016 (Stand: 11/ 2016), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2016 fortschreibt, wird Lübeck bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits bis 2020 auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Dementsprechend wird von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 20025) ausgegangen. Diesem Bedarf stehen nach aktueller Zusammenstellung des Wohnungsmarktberichts von 2016 potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.600 Geschosswohnungen und etwa 1.400 Einfamilienhäuser gegenüber, wobei die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen nicht an allen Standorten gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Bauflächen mit bestehendem Baurecht für Wohnungsbau und der Flächen, auf denen in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich Baurecht geschaffen werden kann, werden gemäß Wohnungsmarktbericht 2016 mittelfristig Bauflächen für rd. 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden können (davon 1.400 im Geschosswohnungsbau).

Die im Plangebiet nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von rd. 775 Wohneinheiten trägt dabei zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept 2011

Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren) und der Sonderstandorte. Ein solitärer Nahversorgungsstandort ist gemäß Einzelhandelskonzept zulässig, wenn es sich um eine „unterversorgte“ städtebaulich integrierte Lage handelt und keine Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Im Umkreis von 500 m besteht kein Nahversorger, der solitäre Nahversorgungsstandort an der Kronsfordter Allee 44-46 sowie der sonstige Sonderstandort Kronsfordter Allee 70-74 liegen jeweils in rd. 1,0 km Entfernung. Die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers sind somit – je nach Standort innerhalb des Plangebiets – gegeben. Zur Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen ist jedoch nur ein reiner Nahversorger mit maximal 800 qm Verkaufsfläche zulässig.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck trifft Aussagen zum Plangebiet bzw. der nordwestlich angrenzenden Kanal-Trave. Die Kanal-Trave wird im „Thematischen Landschaftsplan zur Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck“ als besondere „Kaltluftstehungsgebiet und Luftaustauschbahn (Flüsse, Seen, Niederungen, Grünland)“ für die Stadt Lübeck dargestellt. Die nordwestlich der Kanal-Trave gelegenen Kleingärten fungieren hierbei als „Sauerstoffproduzierendes Frischluftstehungsgebiet“. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf Kapitel 2.3 verwiesen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

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 Wohnquartiers auf den zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücken zwischen Possehlstraße und Bei der Gasanstalt geschaffen werden. Der Städtebauliche Entwurf wird über einen Städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb gefunden. Aufgrund der vorgegebenen maximalen Bruttogeschossfläche von 68.500 m² ist nach dem angestrebten Wohnungsmix von ca. 775 Wohneinheiten auszugehen.

Mit den Bauleitplanverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des gewerblich genutzten Bereichs i.W. zugunsten eines innenstadtnahen Wohnquartiers mit Stadthäusern und im Geschosswohnungsbau,
- Umsetzung des über einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb zu findenden Städtebaulichen Konzepts,
- Differenzierung des Wohnraumangebots: Wohneigentum (Stadthäuser und Geschosswohnungsbau), 30 % der Bruttogeschossfläche (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 im Bereich Geniner Ufer, fünfgruppige Kindertageseinrichtung, dreizügige Grundschule,
- Ausreichender Abstand zwischen Störfallbetrieb und schutzbedürftigen Gebieten / 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 Bestandssicherung und landschaftsgerechte Aufwertung,
- Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen und -vernetzungen zur Durchwegung der Plangebiete und Anbindung an das Umfeld,
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers für das Wohnumfeld, für die Naherholung und für ein wertiges Stadtbild,
- Neugestaltung der Welsbachstraße.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich des Geniner Ufers und des Spielplatzes sowie der Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 11 BauGB der Entwicklungsgesellschaft übertragen.

Durch die neu entstehenden Wohneinheiten im Gebiet ergibt sich der rechnerische Bedarf für eine neungruppige Kita sowie eine einzügige Grundschule. Aufgrund der Kapazitäten bzw. Defizite im Umfeld besteht aktuell der Bedarf für die Errichtung einer fünfgruppigen Kita und einer dreizügigen Grundschule. Die hierfür erforderlichen Grundstücke werden gemäß § 11 BauGB der Entwicklungsgesellschaft unter Kostenbeteiligung durch die Hansestadt Lübeck bereitgestellt. Darüber hinaus soll keine weitere Beteiligung der Entwicklungsgesellschaft an den Herstellungskosten der Gebäude etc. erfolgen.

Die Kosten für die Herstellung des Schul- und Kitagebäudes sind derzeit noch nicht bezifferbar. Genauere Angaben zu den finanziellen Auswirkungen werden im Laufe des Bebauungsplan-Verfahrens ermittelt.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 (Abs. 3 Satz 1) des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Stand folgende Fachgutachten vorliegend, zu erarbeiten bzw. zu ergänzen:

- Historische Erfassung / ggf. nachfolgende Orientierende Untersuchungen;
- Gutachten über den angemessenen Sicherheitsabstand um die Quecksilber Recycling Anlage der Remondis QR in Lübeck gemäß §50 BImSchG mit KAS-18, Stand 06/2017;
- FFH-Vorprüfung;
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Biotoptypenkartierung und Eingriffsbilanzierung;
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan;
- Artenschutzgutachten (insbesondere hinsichtlich Gebäudebrüter und Fledermäuse);

- Schalltechnische Prognose/lärmtechnische Untersuchung, Stand 11/2016 (*Überarbeitung der Schalltechnischen Machbarkeitsstudie gemäß Stellungnahme des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz vom 13.03.2017 erforderlich*);
- Verkehrsgutachten, Fortschreibung 8/2017 (*Überarbeitung des Verkehrsgutachtens gemäß Stellungnahmen des Bereichs Stadtgrün und Verkehr vom 07.08.2017 und der Abteilung Verkehrsplanung vom 10.08.2017 erforderlich*).

Lübeck, den 12.09.2017

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Bi

in Zusammenarbeit mit dem Büro:

Evers & Küssner | Stadtplaner – Ferdinand-Beit-Straße 7b – 20099 Hamburg



Quartiersentwicklung

GENINER UFER

Auslobung zum städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb

Verfahrensbetreuung

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Terminübersicht

Versand der Unterlagen	ab	xxx 2017
Rückfragen	bis zum	xxx 2017
Rückfragenkolloquium		xxx 2017
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten		xxx 2017
Abgabe der Modelle		xxx 2017
Preisgericht		xxx 2017

AUSLOBUNG

Nicht offener, einphasiger, städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb
mit 8 eingeladenen Büros

Quartiersentwicklung Geniner Ufer

Entwicklung eines Wohnquartiers

ausgelobt durch die

Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG
Wisbystraße 2
23558 Lübeck

Gesellschafter

Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft mbH & Co. KG
Jacob Sönnichsen AG

im Einvernehmen mit der

Hansestadt Lübeck

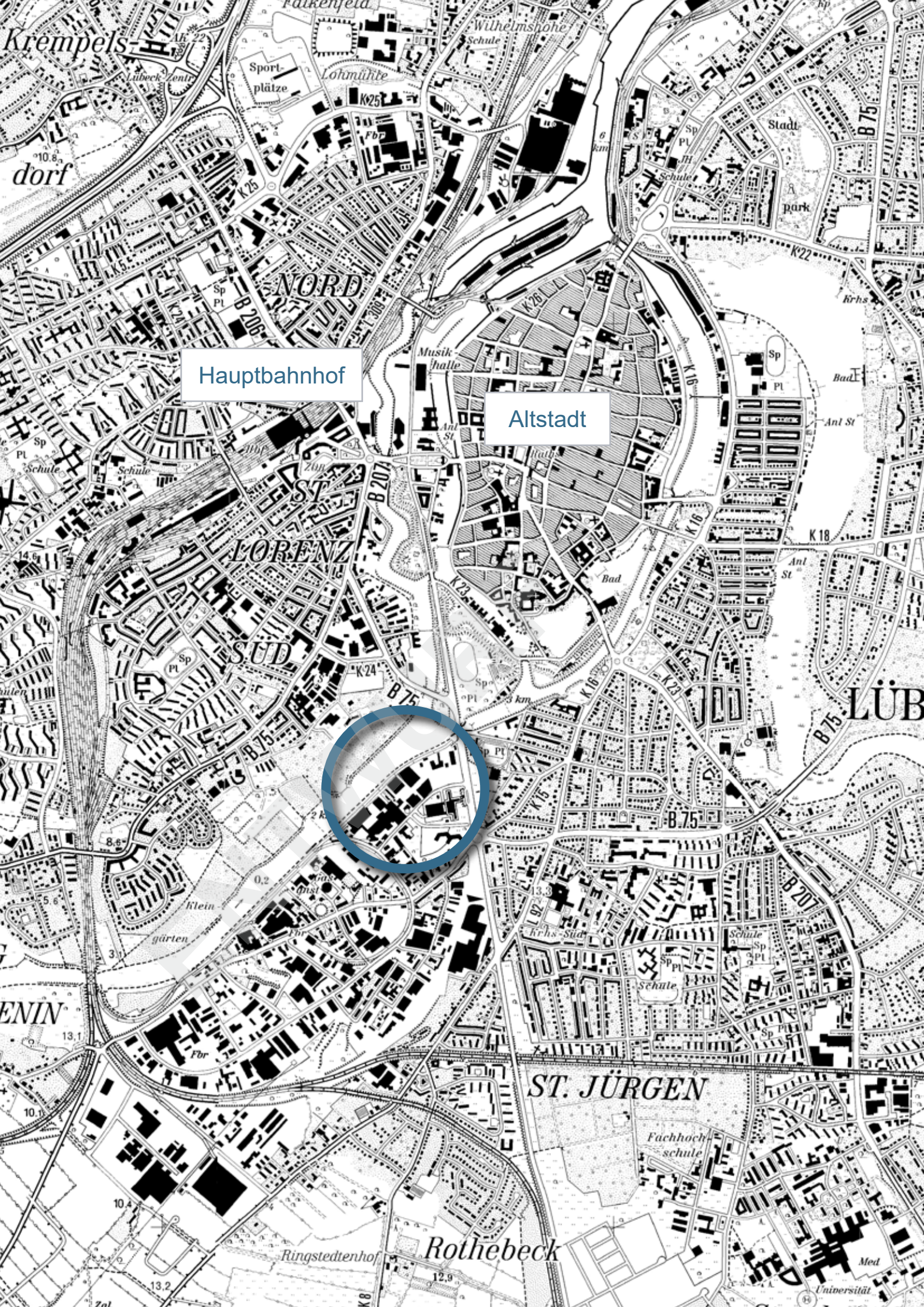
letztere vertreten durch

den Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 10-12
23552 Lübeck

ENTWURF

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS	7
2 AUSGANGSSITUATION	9
2.1 Stadträumliche Lage und Größe des Gebietes	9
2.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen im Plangebiet	9
2.3 Nutzungs- und Gebäudestrukturen im Umfeld	9
2.4 Verkehrliche Infrastruktur	12
2.5 Topographie, Hochwasserschutz	13
2.6 Ver- und Entsorgung	14
2.7 Grünstrukturen und Baumbestand	14
2.8 Immissionseinwirkungen	14
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RAHMEN- BEDINGUNGEN UND ZU BERÜCKSICHTIGENDE VORGABEN.....	17
3.1 Flächennutzungsplan (FNP)	17
3.2 Bebauungspläne	17
3.3 Bauordnungsrecht	17
3.4 Baulasten/Dienstbarkeiten	17
3.5 Belange des Natur-/Baumschutzes	18
3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	18
3.7 Belange der Verkehrsplanung	18
3.8 Belange des Denkmalschutzes/UNESCO-Welterbe	19
4 AUSLOBERIN	21
5 AUFGABENSTELLUNG.....	23
5.1 Städtebauliche Zielsetzung	23
5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung	26
6 NUTZUNGSKONZEPT	31
6.1 Wohnen	31
6.2 Soziale Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätte)	33
7 VERFAHREN	35
7.1 Ausloberin	35
7.2 Verfahrensmanagement	35
7.3 Verfahrensaufgabe	35
7.4 Verfahrensgrundlagen	36
7.5 Teilnehmende Büros	36
7.6 Preisgericht	37
7.7 Bearbeitungshonorare und Preise	37
7.8 Termine des Verfahrens	38
7.9 Leistungen des Verfahrens	39
7.10 Verfahrensunterlagen	43
7.11 Vorprüfung	43
7.12 Beurteilungskriterien	44
7.13 Weitere Bearbeitung	44
7.14 Eigentum und Urheberrecht	45
7.15 Rücksendung der Arbeiten	45
7.16 Terminübersicht	46
7.17 Vertraulichkeit	46
7.18 Sonstiges	46



Hauptbahnhof

Altstadt



1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

Am Geniner Ufer in Lübeck soll in attraktiver Lage direkt an der Kanal-Trave und unweit des Lübecker Stadtzentrums auf zur Zeit gewerblich genutzten Flächen ein neues Wohnquartier entwickelt werden. Das zentrumsnahe Gewerbegebiet ist von einer differenzierten gewerblichen und industriellen Nutzungsstruktur geprägt. Diese hat jedoch, wie auch weitere gewerbliche Nutzungen im Umfeld, zwischenzeitlich den funktionalen Bezug zur Kanal-Trave und einer wasserabhängigen Logistik verloren. Mit dem Wegfall des wasserbezogenen Gewerbes und der Ansiedlung von nicht standortgebundenen Gewerbebetrieben stellen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen eine funktionelle Unternutzung hinsichtlich der hohen Lage- und potenziellen Aufenthaltsqualität des Gebietes dar.

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck, die sich zum Ziel gesetzt hat, bis 2020 5.000 neue Wohnungen zu bauen – und der Bereitschaft seitens der Gewerbebetreiber im zentralen Bereich, die Flächen einer anderen Nutzung zuzuführen - soll eine planerische Neuordnung auf dem Areal erfolgen. In 2015 / 2016 wurden die zentralen Bereiche von der Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG erworben mit dem Ziel, in attraktiver Lage direkt an der Kanal-Trave eine hochwertige Wohnbebauung zu realisieren.

Im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes soll der Standort für mehrgeschossigen Wohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnformen (Eigentum/frei finanziertes Mietwohnen/geförderter Mietwohnungsbau) entwickelt werden. Die Aufgabe der Teilnehmenden besteht in der Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts für das neue Wohnquartier, das die komplexen Rahmenbedingungen des Umfelds (u.a. Lärmimmissionen, besondere städtebauliche Lage an der Kanal-Trave mit Sichtbeziehung zum Lübecker Dom/UNESCO-Welterbe) angemessen berücksichtigt. Von hoher Bedeutung ist hierbei insbesondere auch eine qualitativ hochwertige und vielfältige Freiraumgestaltung für die öffentliche und private Nutzung. Insgesamt sollen im Wettbewerbsgebiet bis zu 68.500 m² BGF für Wohnnutzungen (oberirdisch) entwickelt werden.

Das Wettbewerbsgebiet mit einer Gesamtgröße von rd. 9,4 ha gliedert sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit - basierend auf den bestehenden Mietverträgen der gewerblichen Nutzungen - in zwei Bauabschnitte (siehe Abb. 10). Der 1. BA (westlich Possehlstraße bis Höhe Hans-Böckler-Straße) umfasst die im Wesentlichen für eine Wohnbauentwicklung ab 2019 zur Verfügung stehenden Flächen von insgesamt rund 4,0 ha. Die Flächen des 2. BA (südwestlich Hans-Böckler-Straße bis Bei der Gasanstalt) stehen für eine Wohnbauentwicklung ab 2022 zur Verfügung (rund 3,2 ha). Aufgrund dieser Rahmenbedingungen müssen Lösungen gefunden werden, die eine Umsetzung in den vorgegebenen Bauabschnitten ermöglichen. Die Ausloberin erhofft sich überzeugende Konzepte, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen und gleichzeitig auch auf zukünftige Nachfragesituationen flexibel zu reagieren vermögen sowie eine langfristige Bindung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen.

Das Wettbewerbsergebnis soll unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen des Preisgerichtes als Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan dienen.



2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Lage und Größe des Gebietes

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich ca. 600 Meter südwestlich der Lübecker Innenstadt am südlichen Ufer der Kanal-Trave im Stadtbezirk Huxtortor/Mühlentor/Gärtnergasse (Stadtteil St. Jürgen). Der Stadtteil St. Jürgen ist der flächengrößte Lübecker Stadtteil mit insgesamt 45.597 Einwohnern (Stand: Juni 2016), dies entspricht knapp 21 % der Gesamteinwohnerzahl der Hansestadt Lübeck (220.211 EW, Stand: Dezember 2016). Im Stadtteil St. Jürgen liegen auch die Universität und die Fachhochschule der Hansestadt Lübeck.

Das Plangebiet wird durch die Possehlstraße (B 75) im Osten, durch die Kanal-Trave im Norden sowie durch die Straße Bei der Gasanstalt im Westen und die Welsbachstraße im Süden begrenzt.

Das Areal befindet sich innerhalb des großflächigen Gewerbegebietes „Geniner Straße“, das sich zusammen mit dem Gewerbegebiet „Genin-Süd/Malmöstraße“ bis zur Anschlussstelle „Lübeck - Genin“ der Bundesautobahn A 20 erstreckt. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von rund 9,4 ha und ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit in zwei Bauabschnitte gegliedert (siehe Abb. 10). Der 1. BA (westlich Possehlstraße bis Höhe Hans-Böckler-Straße) umfasst die für eine Wohnbauentwicklung ab 2019 zur Verfügung stehenden Flächen von insgesamt rund 4 ha. Die Flächen des 2. BA (westlich Hans-Böckler-Straße bis Bei der Gasanstalt) stehen für eine Wohnbauentwicklung ab 2022 zur Verfügung.

2.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Mit insgesamt ca. 6,1 ha Fläche befinden sich wesentliche Anteile des Wettbewerbsareals seit 2015 / 2016 im Eigentum der Ausloberin, der Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG. Die weiteren Flächen weisen eine differenzierte Eigentümerstruktur auf und befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck, der Stadtwerke Lübeck GmbH, privater Grundstücksgesellschaften sowie verschiedener Privateigentümer.

Der zentrale Bereich des Wettbewerbsgebietes ist durch großflächige Gewerbehallen geprägt, die aufgrund ihrer Ausmaße mächtige Baumassen erzeugen. Die westlichen und östlichen Randbereiche weisen eher kleinteilige gewerbliche Strukturen auf. Insgesamt ist das Plangebiet von einer hohen Verdichtung und Versiegelung geprägt.

Das Areal weist eine differenzierte gewerbliche Nutzungsstruktur auf. Die gewerbliche Nutzung stellt sich im Kernbereich hauptsächlich in Form eines großflächigen Holzhandels, einer Indoor-Freizeiteinrichtung (Tennis, Squash, Fitnesscenter), eines Fahrradgeschäftes sowie einer Kartbahn dar. Die meisten Gebäude weisen eine für die gewerbliche Nutzung typische Gebäudehöhe von ein bis drei Geschossen auf, wovon die Gewerbehallen die höheren Bauten darstellen. Die westlich und östlich an den Kernbereich angrenzenden Randbereiche umfassen neben Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetrieben weitere kleinteilige gewerbliche Nutzungen sowie unmittelbar an der Possehlstraße Anlagen für die Elektrizitätsversorgung der Stadtwerke Lübeck GmbH (Umspannwerk).

2.3 Nutzungs- und Gebäudestrukturen im Umfeld

Das südliche und südwestliche Umfeld des Plangebietes ist ebenfalls überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Diese umfassen u.a. Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetriebe, eine Sport- und Freizeiteinrichtung, einen Betrieb für die Fertigung von Schiffsantriebsanlagen, einen Recyclingbetrieb, einen Mineralölhandel, die Stadtwerke Lübeck GmbH, einen Sanitär Großhandel sowie einen Kranken- und Pflegedienst. Zu den öffentlichen Einrichtungen, die sich südöstlich des Plangebietes befinden, gehören neben dem 15-geschossigen Behördenhochhaus (Finanzamt, Polizeidirektion) an der Possehlstraße/Welsbachstraße (siehe Abb. 4) auch die Feuerwehr an der Ecke Welsbachstraße/Hans-Böckler-Straße sowie die Agentur für Arbeit in einem 5-geschossigen Gebäudekomplex südlich der Hans-Böckler-Straße (siehe Abb. 8). Im Eckbereich Welsbachstraße / Possehlstraße ist auf dem ehe-

maligen Hubschrauberlandeplatz der Neubau einer 4-zügigen katholischen Privatschule geplant. Unmittelbar angrenzend befindet sich die Stellplatzanlage des Behördenhochhauses.

Auch hier dominieren Gebäudehöhen von ein bis drei Geschossen, wovon die Gewerbehallen die höheren Bauten darstellen. Besondere Gebäudehöhen erreichen der unter Denkmalschutz stehende 70 m hohe Gasometer der Stadtwerke Lübeck GmbH an der Geniner Straße 80 sowie das 15-geschossige Behördenhochhaus. Diese Gebäudekörper sind für den Stadtraum prägend und stellen deutlich wahrnehmbare Hochpunkte dar. Beide sind aus der Ferne und nahezu innerhalb des gesamten Plangebietes auszumachen und besitzen aufgrund ihrer Lage das Potenzial, bedeutende Bezugspunkte für das Plangebiet und dessen Umfeld zu sein. Der Gasometer betont diesbezüglich den optischen Endpunkt der Welsbachstraße nach Osten hin. Das Behördenhochhaus markiert hingegen den Gebiets-eingang von der Possehlstraße aus kommend.

Der seit dem Jahr 2015 stillgelegte Gasometer (siehe Abb. 12) ist der letzte erhalten gebliebene Scheiben-Gasbehälter in Schleswig-Holstein und einer von wenigen noch erhaltenen Scheiben-Gasbehältern der Firma Klönne in Deutschland. Er wurde im Jahr 2005 restauriert und im Jahr 2015 unter Denkmalschutz gestellt.

Auf dem Areal der Stadtwerke Lübeck GmbH an der Geniner Straße wurde in Nachbarschaft zum Gasometer Ende 2014 ein viergeschossiger Neubau als neues Hauptgebäude der Stadtwerke Lübeck GmbH mit dem Ziel der Standortzusammenführung der ehemals getrennt angesiedelten technischen und kaufmännischen Bereiche errichtet. Bei dem Büroneubau handelt es sich mit einer BGF von rund 12.500 m² um das derzeit größte Passivhaus in Holzbauweise in Europa (siehe Abb. 7).

Südlich des Plangebietes grenzen neben den o.g. Nutzungen auch Wohnhauszeilen beiderseits der Geniner Straße an. Unmittelbar östlich der Possehlstraße befindet sich auf Höhe des Wettbewerbsgebietes das Sportzentrum der Lübecker Turnerschaft von 1854 e.V. u.a. mit Großsporthalle, Kita und verschiedenen Außensportanlagen (Tennis, Volleyball etc.). Südlich schließen daran ein Spielplatz sowie ein Bolzplatz an. Östlich der Possehlstraße ist direkt an der Kanal-Trave auch der Lübecker Ruder Klub beheimatet. Weiter östlich liegen im Wesentlichen gründerzeitliche Wohngebiete, die durch eine



Abb. 4 | Blick auf das Behördenhochhaus (mit Parkdeck) von der Hans-Böckler-Straße/Ecke Welsbachstraße

kleinteilige villenartige Bebauung geprägt sind. Westlich bzw. südwestlich des Wettbewerbsgebietes sind großflächige Gewerbegebiete angesiedelt.

Nördlich der Kanal-Trave befindet sich östlich der Possehlstraße das Stadion Buniamshof, das zweitgrößte Stadion der Stadt Lübeck und gleichzeitig das größte Leichtathletik-Stadion Schleswig-Holsteins. Darüber hinaus wird das Stadion auch für American Football (Heimspiele 2. Bundesliga Lübeck Cougars) genutzt.

Die Possehlstraße weist im Bereich des Wettbewerbsgebietes einen eher landschaftlichen Charakter auf (siehe Abb. 5). Der Straßenraum wird hier weitgehend durch Grünstrukturen eingefasst; Bauungsstrukturen sind lediglich in Form weniger zurückgesetzter Großbauten vorhanden.

Den für das Plangebiet und dessen Umfeld prägendsten Freiraum stellt die direkte Lage am Wasser der Kanal-Trave dar (siehe Abb. 6). Über größere begrünte Außenbereiche verfügen ansonsten lediglich der Gebäudekomplex der Agentur für Arbeit sowie die Feuerwehr. Die weiteren gewerblich genutzten Bereiche selbst weisen keine bedeutenden Grünstrukturen auf. Die wenigen Grünflächen beschränken sich ausschließlich auf Rest- und Abstandsflächen innerhalb der Grundstücke und Verkehrsflächen. Einzelbaumbestände auf den Grundstücken und der Uferbereich mit vereinzelt Großbäumen entlang der Kanal-Trave wirken sich jedoch positiv auf den ansonsten gewerblichen Gebietseindruck aus.

Vom Uferbereich der Kanal-Trave eröffnet sich zudem der Blick auf den Lübecker Dom als besonderen Bezugspunkt (siehe Abb. 11). Gegenüber des Wettbewerbsgebietes auf der anderen Seite der Kanal-Trave befindet sich eine Kleingartenanlage, die den Eindruck des Grünzuges am Geniner Ufer verstärkt. Hier befindet sich auch eine Steganlage mit Bootslichegeplätzen (Lübecker Motorboot-Club).



Abb. 5 | Possehlstraße/Ecke Welsbachstraße, Blick in Richtung Nordwesten zur Possehlbrücke

2.4 Verkehrliche Infrastruktur

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Wettbewerbsgebiet wird im Wesentlichen über die Welsbachstraße sowie über die Straße Bei der Gasanstalt erschlossen. Beide Straßen binden das Plangebiet an die übergeordnete Possehlstraße (B 75) im Osten und die Geniner Straße im Süden an, die somit die Hauptzufahrten ins Plangebiet darstellen. Eine sekundäre Zufahrt ins Plangebiet besteht über die Hans-Böckler-Straße, jedoch ist diese nur für Rechtsabbieger aus der / in die Possehlstraße nutzbar. Die unmittelbar an der Kanal-Trave gelegenen gewerblichen Betriebe werden über das Geniner Ufer erschlossen. Das Plangebiet selbst besitzt keine nutzbare interne Erschließung.

2.4.2 Ruhender Verkehr

Die Gewerbebetriebe bzw. das Sportcenter im Wettbewerbsgebiet sowie auch die Gewerbebetriebe und die öffentlichen Einrichtungen im Umfeld verfügen über Stellplatzflächen auf den eigenen Grundstücken. Darüber hinaus wird zum Teil der Straßenraum zum Parken genutzt. Für die umliegenden öffentlichen Einrichtungen und Gewerbebetriebe im Umfeld sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Im Bereich der Agentur für Arbeit besteht jedoch ein hoher Parkdruck, punktuell kann es zu Überlastungen kommen.

2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen „Bei der Gasanstalt“ (Entfernung: ca. 250 Meter zur Einmündung Welsbachstraße/Bei der Gasanstalt) und „Berliner Platz“ (Entfernung: ca. 300 Meter zur Einmündung Welsbachstraße/Possehlstraße) an den städtischen öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien 7 und 15) angeschlossen. Der Lübecker Hauptbahnhof kann von dort in einer Fahrzeit von ca. 17 min erreicht werden. Nach Neubau der Possehlbrücke wird die Bushaltestelle „Welsbachstraße“ an der Einmündung Possehlstraße wieder zur Verfügung stehen.

2.4.4 Fußgänger- und Radwegeverbindungen

Entlang der Kanal-Trave verläuft ein schmaler Fuß- und Radwanderweg, der als Teil des Jakobsweges, des Hanseatenwanderweges und des zertifizierten Radwanderweges Alte Salzstraße das Plangebiet über Brücken an die Innenstadt anbindet. Dieser Weg ist ebenfalls Bestandteil des übergeordneten



Abb. 6 | Geniner Ufer mit öffentlichem Fuß-/Radwanderweg, Blick in Richtung Südwesten

Radverkehrsnetzes der Stadt Lübeck (Veloroute). Weitere Anbindungsmöglichkeiten an die Innenstadt bestehen zudem im Verlauf der Possehlstraße entweder über das Buniamshofgelände oder über die Dankwatsbrücke. Östlich der Possehlstraße existiert eine Wegeverbindung in Richtung Kronsfordter Allee über die Theodor-Heuss-Straße.

2.5 Topographie, Hochwasserschutz

2.5.1 Geländehöhen

Das Plangebiet weist ein Gefälle sowohl von Nord nach Süd, als auch von Ost nach West in Richtung Kanal-Trave auf. Die Geländehöhen variieren dabei zwischen 5,71 m üNN im Nordosten des Plangebietes (Brachfläche an der Possehlstraße/Ecke Welsbachstraße), 3,65 m üNN im Süden (Ecke Welsbachstraße/Bei der Gasanstalt) und an der Kanal-Trave 1,60 m üNN im Bereich der Straße Geniner Ufer. Die Possehlstraße verläuft im Bereich des Planareals in Hochlage (> 7 m üNN). Die detaillierten Höhenangaben sind der Anlage B_03 zu entnehmen.

2.5.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen (siehe Anlage C_02) im Überschwemmungsbereich der Kanal-Trave. Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter $NHN + 3,00$ m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

Gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012, sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. $NHN + 3,00$ m
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. $NHN + 3,50$ m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. $NHN + 3,00$ m

Der Uferstreifen entlang der Kanal-Trave liegt nahezu vollständig im 20-jährigen Überschwemmungs-Risikogebiet.



Abb. 7 | Hauptgebäude der Lübecker Stadtwerke GmbH an der Geniner Straße; im Hintergrund der Gasometer

2.6 Ver- und Entsorgung

Für die Erschließung der baulichen Anlagen stehen im Straßenraum folgende Hauptmedien zur Verfügung:

- Trennkanalisation
- Trinkwasserversorgung
- Fernwärmeanschluss Stadtwerke Lübeck
- Erdgas
- Strom
- Telekommunikation

2.7 Grünstrukturen und Baumbestand

Innerhalb des Gewerbegebietes bestehen kaum erhaltenswerte Gehölzbestände oder Grünstrukturen, lediglich in den Randbereich stocken einige erhaltenswerte Einzelbäume. Für die Gebietskulisse bedeutsame Einzelbäume sind zudem in unterschiedlichen Abständen entlang des Ufers der Kanal-Trave vorhanden (siehe Anlage B_04). Flächige Gehölzbestände finden sich zudem im Böschungsbereich zur Possehlstraße.

2.8 Immissionseinwirkungen

2.8.1 Lärmimmissionen

Im Oktober 2016 wurde durch das Büro LAIRM Consult GmbH im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung auf dem Wettbewerbsareal eine erste schalltechnische Machbarkeitsstudie auf Basis von drei Testentwürfen erstellt.

Das Planungsgebiet wird aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet sowohl durch Geräuschemissionen der umliegenden Gewerbebetriebe und der Feuerwehr im Süden und Südosten, durch Verkehrslärm der



Abb. 8 | Agentur für Arbeit an der Hans-Böckler-Straße

angrenzenden Straßen (Possehlstraße, DTV 31.000 Kfz (Stand 2012; wegen der Teilspernung liegen nur bedingt aussagekräftige aktuelle Zahlen vor); Welsbachstraße, DTV aktuell 4.900 Kfz; Bei der Gasanstalt, DTV aktuell 4.600 Kfz) sowie durch Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der angrenzenden Bundeswasserstraße und den Sportanlagen des Umfeldes beeinflusst. Maßgeblich für die Lärmimmissionen im Bereich des Plangebietes ist insbesondere der Verkehrslärm. In bestimmten Bereichen des Wettbewerbsgebietes, insbesondere im Straßenrandbereich der Welsbachstraße, ergeben sich dadurch Beurteilungspegel von bis zu 67,8 dB(A) tags und bis zu 58,5 dB(A) nachts.

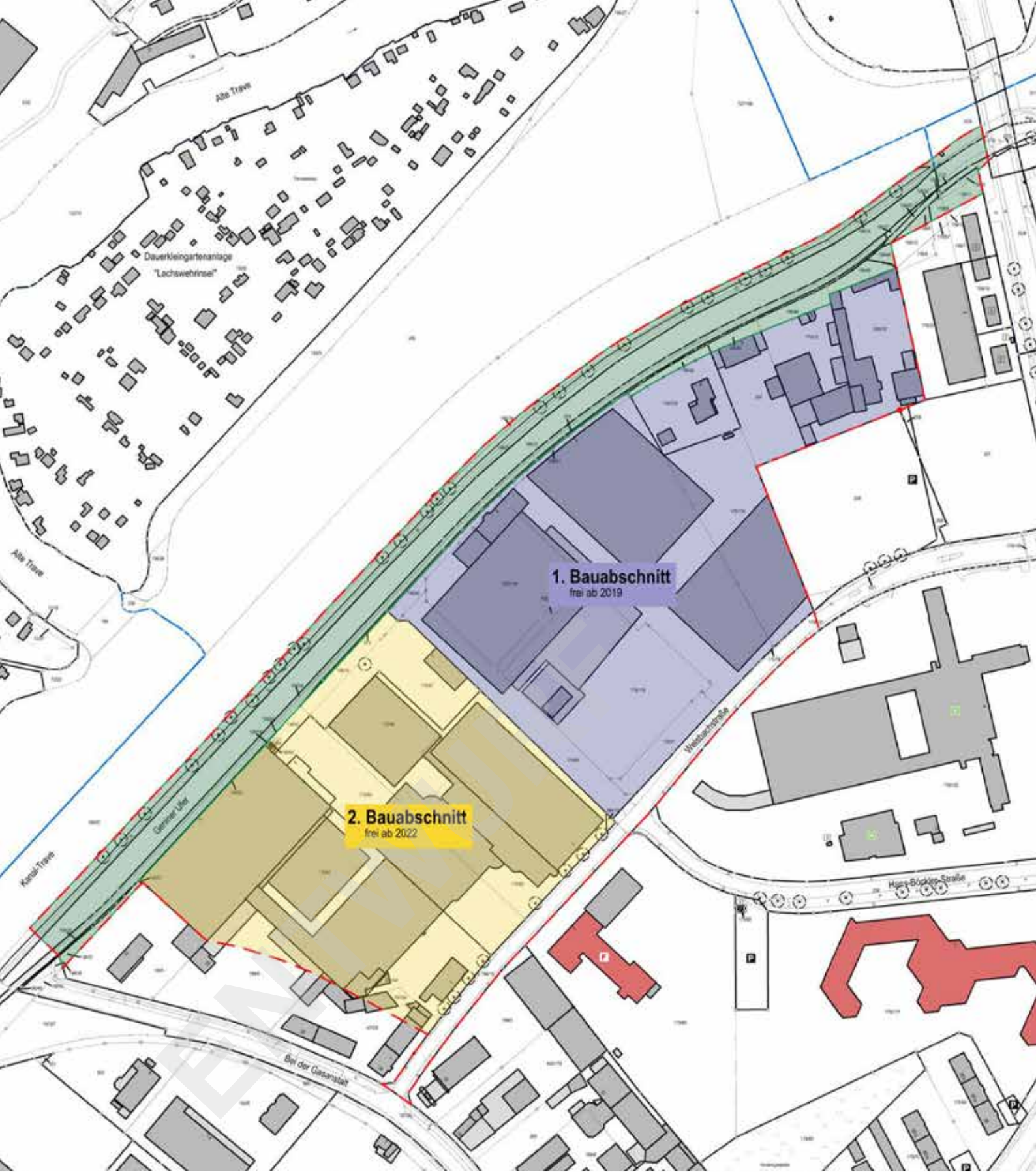
Dem Aspekt Lärmschutz muss mittels einer entsprechenden Gebäudekonfiguration und -ausrichtung bereits auf der städtebaulichen Ebene begegnet werden (siehe Kap. 5.1.5).




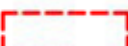
2.8.2 Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe)

Westlich des Plangebietes befindet sich in dem benachbarten Gewerbegebiet ein sogenannter „Störfallbetrieb“. Es handelt sich dabei um eine Recyclingfirma, die Quecksilber aus Industrieabfällen und Altprodukten erfasst und verwertet. Für diesen Betrieb wurde im Rahmen eines Gutachtens der angemessene Sicherheitsabstand ermittelt. Dieser stellt den einzuhaltenden Mindestabstand zwischen Betriebsbereich (Grundstücksgrenze) und schutzbedürftigen Gebieten, Nutzungen und / oder Objekten dar. Im vorliegenden Fall wurde ein angemessener Sicherheitsabstand von RAS = 60 m festgestellt. Diesem Sachverhalt wurde bereits mit der Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes Rechnung getragen.



Abb. 9 | Kanal-Trave, Blick vom Plangebiet zum gegenüberliegenden Ufer



-  1. Bauabschnitt (ca. 39.600 m²)
-  2. Bauabschnitt (ca. 32.100 m²)
-  Geniner Ufer (ca. 19.250 m²)
-  Grenze Wettbewerbsgebiet

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZU BERÜCKSICHTIGENDE VORGABEN

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Aktuell ist das Wettbewerbsgebiet im rechtswirksamen FNP der Hansestadt Lübeck als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Da das geplante Vorhaben nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, bedarf der Flächennutzungsplan der Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren.

3.2 Bebauungspläne

Für das Wettbewerbsgebiet existieren derzeit zwei Bebauungspläne (02.70.04 – 4. Änderung - Geniner Straße/Hinter den Kirschkatzen - und 02.67.01 - Possehlstraße - Geniner Ufer - i.V.m. 02.67.02), die die planungsrechtliche Grundlage für die bestehende gewerbliche Nutzung darstellen.

Für die zukünftige Wohnnutzung soll auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses neues Planungsrecht durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Über den Bereich des geplanten Wohnquartiers hinaus wird die bestehende gewerbliche Bebauung östlich der Straße Bei der Gasanstalt mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um hier den heutigen Zielen entsprechende Regelungen treffen zu können.

Mit der Neuaufstellung werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des gewerblich genutzten Bereiches i.W. zugunsten eines innenstadtnahen Wohnquartiers mit Stadthäusern und im Geschosswohnungsbau;
- Integration erforderlicher sozialer Infrastruktur (Kleinkinderspielplätze auf den privaten Grundstücken, öffentlicher Kinderspielplatz, Spiel- und Aufenthaltsflächen im Bereich Geniner Ufer, Grundschule, Kindertagesstätte);
- Berücksichtigung der Bedeutung des Geniner Ufers mit (Rad)Wanderweg entlang der Kanal-Trave für die Naherholung durch Bestandssicherung und landschaftsgerechte Aufwertung;
- Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen und -netzungen zur Durchwegung des Plangebietes und Anbindung an das Umfeld;
- Durchgrünung des Quartiers für das Wohnumfeld, für die Naherholung und ein wertiges Stadtbild;
- Schaffung hochwertiger und artenreicher Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungstechnischer Belange.

3.3 Bauordnungsrecht

Im Rahmen des Verfahrens sind die Bestimmungen der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) und die nach LBO erlassenen Rechtsverordnungen sowie die entsprechenden technischen Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

Die baurechtliche Realisierbarkeit des Entwurfskonzeptes ist – auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – ein wesentliches Kriterium in der Beurteilung der Beiträge. Es wird eine zeitnahe Realisierung des Projektes angestrebt, weshalb die baurechtlichen Rahmenbedingungen, wie Verkehrsflächen für die Müllabfuhr, Abstandsflächen und Feuerwehraufstellflächen etc. von den Teilnehmenden einzuhalten sind.

3.4 Baulasten/Dienstbarkeiten

Es sind keine Baulasten/Dienstbarkeiten im Rahmen des Verfahrens zu berücksichtigen.

3.5 Belange des Natur-/Baumschutzes

Für die Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006. Entsprechend dieser Satzung sind grundsätzlich alle Bäume mit einem Stammumfang von 0,80 m (gemessen in 1,30 m Höhe) geschützt. Darüber hinaus erstreckt sich der Schutzstatus gemäß § 3 auf Bäume in Reihen (mindestens 3) oder Gruppen (mindestens 5) mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) sowie mehrstämmig ausgebildete Bäume mit Stammumfängen von jeweils mindestens 50 cm (gemessen in 1,30 m Höhe).

Die vorhandenen Großbäume im Uferbereich der Kanal-Trave (siehe Anlage B_04) sind geschützt und in das Freiraumkonzept einzubeziehen.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Die Kanaltrave ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als Niederungs- und Fließgewässer-komplex im westlichen Stadtgebiet als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich dargestellt. Das Plangebiet an sich wurde als Siedlungsbiotop (Industriefläche und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlage) kartiert.

Im Bereich des Geniner Ufers wird das Landschaftsbild als mittel (Uferbereich und Böschung zur Possehlstraße) bis hoch (Wasserfläche) eingeschätzt (Wertstufenklasse II-III).

Der Landschaftsplan Lübeck stellt in seinem „Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck“ den Grünzug „Uferbereiche an Klughafen und Kanaltrave“ heraus. Der den Kanal uferbegleitende Wanderweg ist das verbindende Element mehrerer Grünflächen unterschiedlichster Dimension und Ausprägung und bietet in seinem Verlauf unterschiedliche Möglichkeiten für die Naherholung. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, der Durchgängigkeit sowie der guten Querverbindungen wird er als sehr attraktiver Grünzug eingestuft. Der Wegeabschnitt an der Kanaltrave südlich der Possehlbrücke wird als attraktiv ausgebaut hervorgehoben.

3.7 Belange der Verkehrsplanung

Gemäß § 50 LBO S-H sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in ausreichender Anzahl auf dem Baugrundstück bzw. auf einem geeigneten Grundstück in zumutbarer Entfernung zum jeweiligen Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern / im Geschosswohnungsbau ist ein Schlüssel von 0,9 notwendige Kfz-Stellplätze je Wohneinheit anzusetzen, für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ist ein Stellplatzschlüssel von 0,7 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit vorzusehen. Bei Eigentumswohnungen bzw. bei den Stadthäusern sind 1,0 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich. Für öffentliche Besucher-Parkplätze ist ein Schlüssel von 0,15 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Für die privaten Fahrradstellplätze werden folgende Bedarfe vorgegeben: 1-Zimmer-Wohnung: 1 Stellplatz; 2-Zimmer-Wohnung: 1,5 Stellplätze; 3-Zimmer-Wohnung: 2 Stellplätze; 4-Zimmer-Wohnung: 2,5 Stellplätze, 5-Zimmer-Wohnung: 3 Stellplätze. Für die Gesamtanlage kann die Anzahl der Fahrradabstellanlagen aufgerundet werden. Zudem sind zusätzlich 20 % dieser privaten Fahrradabstellanlagen als öffentlich zugängliche Fahrradparkplätze herzurichten.

Die notwendigen Durchfahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sowie notwendige Anlieferungsbereiche sind ebenfalls gemäß LBauO S-H bzw. DIN 14090 nachzuweisen. Private Wege und Zufahrten innerhalb des neuen Quartiers müssen ebenfalls die technischen Erfordernisse für Feuerwehr und Rettungswagen berücksichtigen.

Im Rahmen eines im Oktober 2016/August 2017 (Fortschreibung) durch das Planungsbüro VTT Verkehr Technik Telematik erstellten Verkehrsgutachtens wurde die zukünftige Verkehrssituation im Umfeld des Plangebietes entsprechend der angestrebten Nutzungsänderung untersucht (Verkehrserzeugung durch geplante Nutzung, Veränderungen im Bestand durch Wegfall des Gewerbegebietes). Die Verkehrsbelastungen wurden für den Analyse-, Prognose- und Prognoseplanfall in DTV-Werten

ermittelt und die Lichtsignalanlagen mit Prognosebelastungen in den Spitzenverkehrsstunden bewertet sowie die Auswirkungen auf den Verkehrsablauf und die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle zusätzlichen Kfz-Verkehre aus dem geplanten Wohngebiet über die signalisierten Haupteinschließungsknoten (Possehlstraße/Welsbachstraße und Bei der Gasanstalt/Geniner Straße) störungsfrei geführt werden können. Einzelne Aspekte des Gutachtens befinden sich jedoch derzeit noch in Klärung, so dass im weiteren Verfahren noch Anpassungen im Gutachten vorgenommen werden.

3.8 Belange des Denkmalschutzes/UNESCO-Welterbe

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich keine geschützten Bau-/Kulturdenkmale. Das Geniner Ufer bildet mit seiner z.T. noch vorhandenen Kopfsteinpflasteroberfläche und den Gleisanlagen den Bereich des Geniner Hafens am Kanal ab. Am gegenüberliegenden Ufer befindet sich mit der Alten Trave, einem Altarm der Trave und zwei Treidelbrücken ein relativ unveränderter Abschnitt des Kanals.

Westlich des Wettbewerbsgebietes schließt sich die Sachgesamtheit der Gasanstalt mit dem im Jahr 2015 unter Denkmalschutz gestellten Gasometer an. Im Eingangsbereich der Geniner Straße (vom Berliner Teller kommend) ist die Stadthausbebauung aus den 1920er Jahren erhaltenswert. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Weiterhin ist zu beachten, dass sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zur Lübecker Altstadt befindet. Der mittelalterliche Stadtkern der Hansestadt Lübeck wurde im Jahr 1987 vom Welterbe-Komitee der UNESCO als Welterbebereich „Lübecker Altstadt“ anerkannt. In der Begründung der Ausschussmitglieder heißt es u.a.: „Die Altstadt stellt als Gesamtkunstwerk ein hervorragendes Beispiel eines Siedlungsgebietes dar, das einen bedeutsamen Abschnitt in der Entwicklung der Menschheit versinnbildlicht“. Das Planareal befindet sich innerhalb der Pufferzone zum Welterbebereich. Vom Uferbereich der Kanal-Trave im Planareal bestehen Blickbeziehungen zur markanten Stadtsilhouette (hier: Lübecker Dom). Wenngleich das 15-geschossige Behördenhaus benachbart ist, sind keine weiteren Hochhäuser im Pufferbereich gewollt, um die 7-Türme-Silhouette klar herauszustellen.



Abb. 11 | Geniner Ufer, im Hintergrund der Lübecker Dom



4 AUSLOBERIN

Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft mbH & Co. KG

Wir sind ein regional tätiges Bauunternehmen mit Hauptsitz in der Hansestadt Lübeck. Gegründet 1950 liegt unser Wirkungskreis in Norddeutschland. Diese Ortsverbundenheit bringt eine besondere Verantwortung mit sich, die weit über die Einzelprojekte hinausgeht.

Um den Wünschen unserer Kunden gerecht zu werden, hat sich unser Angebot rund ums Bauen in den vergangenen Jahren breit gefächert: Wir planen und erstellen Rohbauten, bieten schlüsselfertiges Bauen für gewerbliche und private Nutzung an, betätigen uns als Bauträger und Vermieter, produzieren Beton und Betonfertigteile im eigenen Betonwerk und fördern Kies im eigenen Kieswerk. Diese Vielfalt eröffnet uns die Möglichkeit, unser Kerngeschäft auf höchstem Niveau zu fairen Preisen und in kurzen Realisierungszeiträumen anzubieten. Bei der Gestaltung der Objekte ziehen wir erfahrene freie Architekten hinzu, die mit ihren Ideen dafür Sorge tragen, dass Bewohner und Betrachter sich auch in späteren Jahren an den Bauten erfreuen.

Als zukunftsorientiertes Familienunternehmen liegt uns die gesellschaftliche Verantwortung sehr am Herzen und wird aktiv von uns als Unternehmerfamilie und unseren Mitarbeitern gelebt. Als norddeutsches Unternehmen fühlen wir uns der Region stark verbunden und gestalten Lebensräume.

<http://www.schuett-bau.com>

Jacob Sönnichsen AG

Die Jacob Sönnichsen AG wurde 1902 in Flensburg gegründet, und ist mit über 500 Mitarbeitern ein marktführendes Handelsunternehmen für Baustoffe in Norddeutschland. In den verschiedenen Standorten und insbesondere in Lübeck werden das Handwerk und Projektentwickler fachkundig beraten und mit den verschiedensten Baustoffen beliefert. Gleichzeitig findet in modernen Ausstellungsflächen die Beratung von Bauherren und Kunden von Handwerk und Projektentwicklern statt.

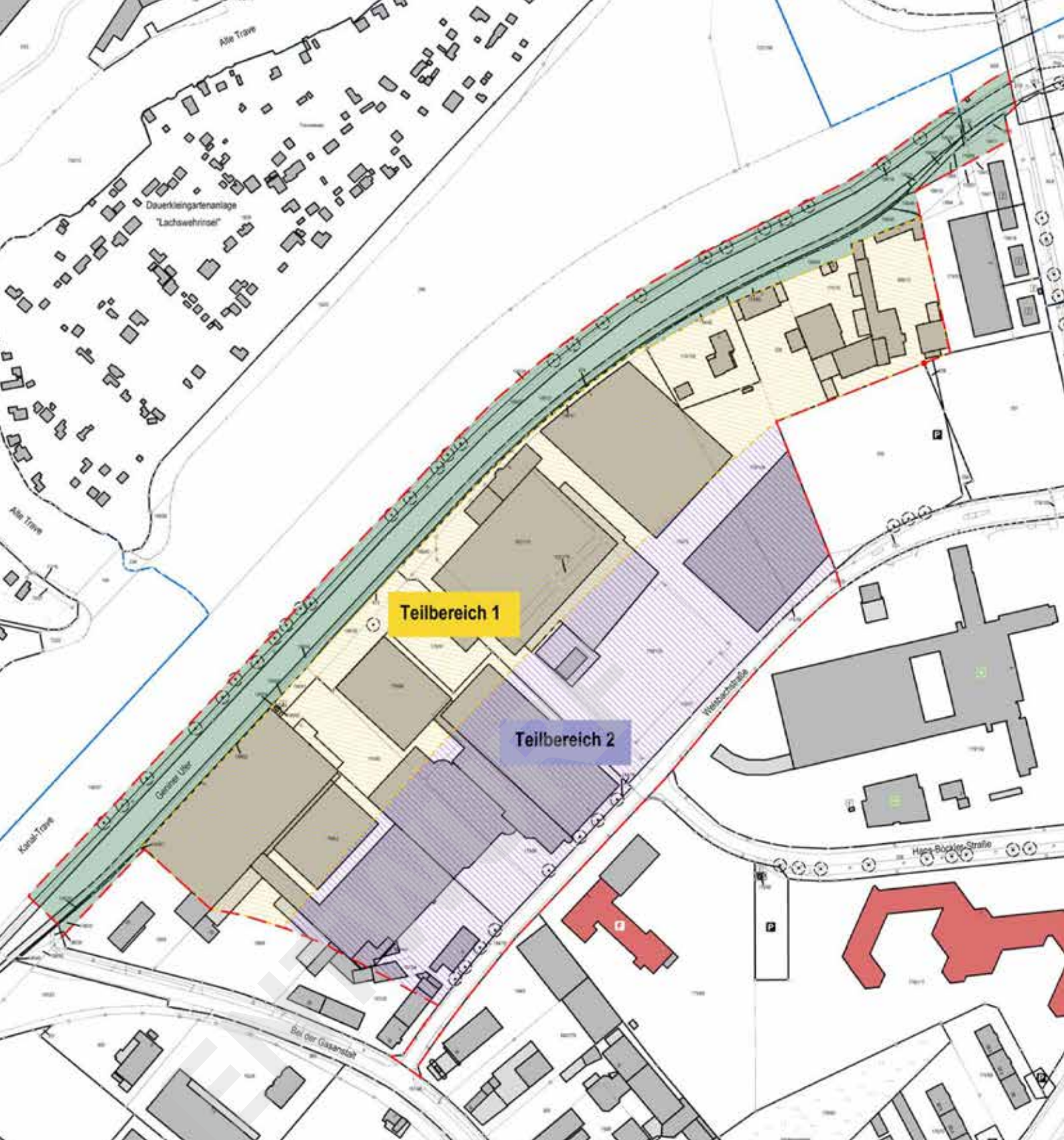
Als Familienunternehmen in dritter Generation stehen wir besonders stabil und verankert im Markt. Neben dem traditionellen Handelsgeschäft gehört die Entwicklung und Begleitung von Bauprojekten zum Kerngeschäft.

So wurde zwischen 1999 und 2016 mit über 1.000 Einheiten eines der größten bundesdeutschen Wohnungsbauprojekte in Flensburg im Rahmen einer Konversionsmaßnahme initiiert und gestaltet. Permanent werden zwischen dreißig und vierzig Projekte von Tochtergesellschaften des Unternehmens begleitet.

Das Unternehmen ist mit seinem Unternehmensteil Michelsen Holz & Handwerk im Rahmen des überplanten Gebietes aktuell tätig und strebt eine Verlagerung des Betriebes im Rahmen der Maßnahme an.

Die bisherigen Erfahrungen, insbesondere mit Projekten, die sehr langfristig angelegt waren, haben gezeigt, dass nur hochwertige Architektur und gute städtebauliche Planung eine erfolgreiche Realisierung großer und umfangreicher Projekte ermöglicht.

<http://www.jacob-soennichsen.de/>



- Teilbereich 1:
 GRZ 0,3
 III (+S) bzw. max. IV in Teilbereichen

- Teilbereich 2:
 GRZ 0,35
 IV (+S)

- Geniner Ufer (keine Bebauung)

- Grenze Wettbewerbsgebiet

5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Mit seiner innenstadtnahen und unmittelbar an die Kanal-Trave angrenzenden Lage nimmt das Plangebiet eine wichtige Funktion in der Entwicklung des Lübecker Stadtraumes ein. Aufgabe des Wettbewerbes ist es, auf den derzeit gewerblich genutzten und damit in Bezug auf die besondere stadträumliche Lage und Qualität funktionell untergenutzten Flächen einen lebendigen, urbanen Wohnstandort zu schaffen. Gesucht wird nach guten städtebaulichen Lösungen, die für die künftigen Bewohner und die bestehende Stadtteilbevölkerung ein angenehmes Wohn- und Lebensumfeld schaffen. Das neue Quartier soll sich im Kontext der vorhandenen Bebauungsstruktur selbstbewusst positionieren und eine eigene Identität herausbilden. Insbesondere die Lagegunst an der Kanal-Trave wird als wesentliches Potenzial des Wettbewerbsgebietes angesehen und ist im Entwurfskonzept entsprechend herauszuarbeiten. Neben der Entwicklung einer städtebaulich ansprechenden Uferfront sind bei der Anordnung der Baukörper Blickbeziehungen zum Wasser für das gesamte Plangebiet zu berücksichtigen, so dass eine hohe Wohnqualität über das zu planende Gesamtareal entsteht. Der städtische Bereich des Geniner Ufers mit einer Breite von rund 26 m ist als Freibereich zu erhalten und aufzuwerten.

Von den teilnehmenden Büros ist im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfskonzepte zudem die besondere Blickbeziehung auf das Plangebiet und die Ufersituation von den Brücken der Possehlstraße und der Lachswehrallee zu berücksichtigen. Durch eine städtebaulich hochwertige Bebauung entlang des Ufers soll ein attraktiver Blick auf das Wettbewerbsgebiet geschaffen und eine positive Außenwirkung für das Quartier erreicht werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption ist die Lage innerhalb des Pufferbereiches des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ zu berücksichtigen. Im Umfeld der Welterbestätte (Pufferzone) gilt es folgende allgemeine Anforderungen an Neubauten zu beachten: Innerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit der Welterbestätte, insbesondere hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung und ihrem baulichen Maß, zu überprüfen und verträglich mit den schützenswerten Stadtansichten und Sichtbeziehungen zu realisieren (siehe Anlage C_03 – Managementplan, S. 21). Entsprechend ist eine angemessene Lösung zu finden. Bei der Ausbildung von drei Geschossen plus Staffelgeschoss bzw. max. vier Vollgeschossen in Teilabschnitten im nordwestlichen (wasserseitigen) Bereich und bis max. vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss im südöstlichen Teil des Wettbewerbsgebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des UNESCO-Welterbes nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin ist zu prüfen, wie die bedeutenden baulichen Elemente aus dem Umfeld, wie der Lübecker Dom bzw. weitere bedeutende Kirchen sowie der Gasometer und das Bürohochhaus als visuelle Bezugspunkte des neuen Quartiers bewusst durch Blickschneisen eingebunden werden können.

Von den Teilnehmenden ist für das Wettbewerbsgebiet ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das eine entwurfsabhängige Anzahl an Wohngebäuden sowohl als Stadthäuser als auch im Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Wohntypologien vorsieht. Es sollen differenzierte Wohnformen - Eigentum, frei finanziert und öffentlich geförderter Mietwohnungsbau - umgesetzt werden, um im Zuge der avisierten Neubebauung einen für das Quartier und den Stadtteil stimmigen Wohnungsmix sicherzustellen (siehe Kap. 6.1).

Das städtebauliche Konzept muss wirtschaftlich realisierbar sein und soll eine flexible stufen- bzw. abschnittsweise Umsetzung gewährleisten (siehe Kap. 5.1.3).

In Ergänzung der Wohnnutzung ist im Hinblick auf die Anzahl und Struktur der geplanten Wohneinheiten im Zusammenhang mit weiteren Bedarfen aus dem Umfeld im Wettbewerbsgebiet eine 3-zügige Grundschule vorzusehen, die aufgrund der zu erwartenden Verkehre an der Welsbachstraße (südwestlich des Behördenparkplatzes) verortet werden soll. Von den Teilnehmenden ist für den Grundschulstandort jedoch alternativ auch eine Wohnnutzung aufzuzeigen. Diese Bebauung muss eigenständig funktionieren, sich gleichzeitig aber in das Gesamtkonzept einfügen.

Zudem ist eine fünfgruppige Kindertageseinrichtung (80-90 Kinder) mit einer angemessen großen, direkt an die Kita angebotenen Außenspielfläche vorzusehen (siehe Kap. 6.2). Eine räumliche Nähe zur Grundschule wird favorisiert.

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung/Dichte

Im Wettbewerbsgebiet sollen insgesamt bis zu 68.500 m² BGF für Wohnnutzung (oberirdisch) entstehen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Staffelgeschossen (Nichtvollgeschossen) mitzurechnen. Die Ausloberin erwartet eine optimale Flächennutzung des Areals unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Wohnqualität. Im Vordergrund steht die Entwicklung eines urbanen Quartiers, das einen Ort mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität darstellt.

Im wasserseitigen Teilbereich ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,3 vorgegeben, im zur Welsbachstraße gelegenen Teilbereich eine Grundflächenzahl von maximal 0,35 (siehe Abb. 13 und Anlage B_05).

Im Rahmen des Entwurfskonzeptes ist zu berücksichtigen, dass alle Gebäudeteile (auch Balkone etc.) vollständig auf den privaten Baugrundstücken liegen müssen.

Das für das Wohnumfeld angemessene Maß der baulichen Nutzung ist ein wichtiges Erkenntnisziel dieses Verfahrens und soll in Verbindung mit einem überzeugenden Städtebau sowie einer hohen architektonischen und freiraumplanerischen Qualität entwickelt werden. Dabei ist das Verhältnis von Gebäudehöhe und Ausdehnung der Freiflächen angemessen zu gestalten.

5.1.2 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäudekörper soll sich in das räumliche Umfeld des Wettbewerbsgebietes einfügen. Die Konfiguration soll Aspekte des Lärmschutzes sowie der Topographie berücksichtigen. Es werden im Bereich zur Kanal-Trave auf rund der Hälfte der Gebietstiefe 3 Geschosse (plus Staffel) bzw. in wenigen untergeordneten Teilbereichen max. 4 Vollgeschosse (ohne Staffel) angestrebt, für den Teilbereich Richtung Welsbachstraße sind 4-geschossige Baukörper (plus Staffel) vorzusehen, die auch der Abschirmung des Areals gegen die Lärmimmissionen aus den gewerblichen Nutzungen des Umfelds dienen können.

Die Höhe des Erdgeschosses sollte entsprechend der spezifischen Lage der Gebäudekörper im Quartier und gemäß der Erfordernisse des Hochwasserschutzes gewählt werden.

5.1.3 Bauabschnitte und Realteilung

Die geplante Wohnbauentwicklung soll in mehreren Bauabschnitten realisierbar sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zunächst (ab 2019) der in Abb. 10 mit der Bezeichnung „1. BA“ dargestellte Bereich (westlich Possehlstraße bis Höhe Hans-Böckler-Straße) flächenmäßig für die geplante Wohnbauentwicklung sowie die ergänzende soziale Infrastruktur (Grundschule, Kita) zur Verfügung steht.

Der mit der Bezeichnung „2. BA“ gekennzeichnete Bereich (südwestlich Hans-Böckler-Straße bis zum gewerblichen Streifen entlang der Straße Bei der Gasanstalt) soll zu einem späteren Zeitpunkt (ab 2022) für Wohnnutzung entwickelt werden.

Zudem ist für zwei untergeordnete Teilbereiche aufgrund der Eigentümerstruktur (siehe Anlage B_05) jeweils eine eigenständige Bebaubarkeit sicherzustellen und entsprechend im Entwurfskonzept zu berücksichtigen.

Es ist sicherzustellen, dass jeder Bauabschnitt sowie die beiden Teilbereiche jeweils unabhängig von den übrigen Abschnitten als eigenständig funktionsfähig erstellt werden kann und den in der Auslobung genannten Vorgaben und Rahmenbedingungen entspricht. Falls zeitlich nachgeschaltete Bauabschnitte verzögert errichtet werden, dürfen bereits erstellte Abschnitte sowohl funktional als auch gestalterisch nicht als unvollständige Fragmente wirken.

Zudem wird als generelle Anforderung an die Entwurfskonzeption die Notwendigkeit zur Realteilung formuliert. So ist die Aufteilung und Veräußerung einzelner Gebäude sowohl durch ein entsprechendes Erschließungssystem mit geeigneter Parzellierung (öffentliche Belegenheit), durch die Erfüllung von Rettungswegeanforderungen sowie der Ver- und Entsorgung als auch durch die weitgehende Vermeidung von Nutzungsvermischungen zu gewährleisten. Vermischungen unterschiedlicher Nutzungen bei deutlich untergeordnetem Umfang scheinen möglich.

5.1.4 Gebäudeerschließung

Die teilnehmenden Büros sollen eine attraktive städtebauliche Struktur für die Wohnnutzung mit optimaler Erschließung auf dem Areal entwickeln. Dabei sollen einzelne Gebäudeteile bzw. die entwurfsabhängige Anzahl der Hauseingänge deutlich ablesbar sein, um eigene Adressen auszubilden und um innerhalb des Quartiers differenzierte Bereiche zu schaffen.

Die Gebäudeerschließung ist aus der Freiflächenplanung und der optimalen Ausrichtung der Wohnräume abzuleiten. Auf Laubengänge zur horizontalen Erschließung der Wohneinheiten ist zu verzichten.

5.1.5 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und der Nutzungen im Umfeld sowohl Gewerbelärm (südlich und südwestlich gelegene GE-Flächen, unmittelbar angrenzende Feuer- und Rettungswache sowie der verbleibende GEE-Streifen), als auch Verkehrslärm (insb. Possehlstraße und Welsbachstraße, Bundeswasserstraße) ausgesetzt (siehe Kap. 3.6.1). Diesem Aspekt muss mittels einer entsprechenden Gebäudekonfiguration und -ausrichtung sowie Nutzungsverteilung bereits auf der städtebaulichen Ebene begegnet werden, damit die Wohnqualität durch die Lärmimmissionen der unterschiedlichen Lärmquellen nicht beeinträchtigt wird. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die rechtliche Zulässigkeit der bestehenden Gewerbestandorte im Umfeld des Planareals gesichert wird.

Als Ergebnis der schalltechnischen Machbarkeitsstudie, die auf drei unterschiedlichen Bebauungsvarianten basiert, lässt sich feststellen, dass im Hinblick auf den Gewerbelärm bei allen Bebauungsvarianten der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete tags auf den dem Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseiten der 1. Baureihe entlang der Welsbachstraße und der Straße bei der Gasanstalt sowie in den dahinter liegenden Bereichen überall eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) auf der vom Gewerbegebiet abgewandten Gebäudeseite überwiegend eingehalten. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts teilweise eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden innerhalb des Plangebietes überwiegend eingehalten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind in der Entwurfsplanung folgende Aspekte zu beachten:

- Möglichst geschlossene Straßenrandbebauung
- Bauliche Lücken in der straßenseitigen Bebauung sind möglichst so zu gestalten, dass der Lärm eintrag auf die hinteren Grundstücksteile minimiert wird.
- Schlafräume, Wohn-/Schlafräume sowie Kinderzimmer sind durch geeignete Grundrissgestaltung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren
- Wohnungen, die durch straßenseitige Bebauung abgeschirmt sind, müssen nicht zwingend „durchwohnen“
- Außenbereiche sind nach Möglichkeit an lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. sind dort auszuschließen, wo der jeweils geltende Orientierungswert tags überschritten wird bzw. dort nur in geschlossener Bauweise zulässig
- Ggf. Vorsehen schallgedämmter Lüftungen (lageabhängig, bei Überschreitung von 45 dB(A) im Nachtzeitraum)

5.1.6 Besonnung/Verschattung

Für alle Wohneinheiten ist eine ausreichende Belichtung sicherzustellen. Einseitig nördlich ausgerichtete Wohnungen sind zwingend zu vermeiden.

5.1.7 Hinweise zur Fassadengestaltung

Durch die Ausloberin werden keine bindenden Material- oder Gestaltungsvorgaben formuliert. Grundsätzlich erwartet die Ausloberin jedoch eine gesamthaft übergreifende und unabhängig von den unterschiedlichen Wohnsegmenten zu entwickelnde Gestaltqualität der Fassaden, wobei Materialien verwendet werden sollen, die dauerhaft haltbar sind und auch optisch eine Werthaltigkeit vermitteln. Die Gestaltung sowie der Materialeinsatz sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu planen.

5.1.8 Ökologische Aspekte/Nachhaltigkeit

Das neue Quartier soll grundsätzlich energieeffizient geplant sein und sowohl einen geringen Endenergiebedarf als auch einen geringen Primärenergiebedarf aufweisen. Aus energetischer Sicht ist die Realisierung von kompakten Baumassen mit einem wirtschaftlich und energetisch sinnvollen Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis (A/V-Verhältnis) sinnvoll, da dadurch der Wärmebedarf der Gebäude zwangsläufig sinkt. Die Gebäude sollen nicht nur im späteren Betrieb nachhaltig sein, sondern bereits energie- und ressourcensparend erbaut werden können.

Für das neue Wohnquartier wird grundsätzlich ein möglichst geringer Versiegelungsgrad angestrebt. Die ökologisch hochwertigen Freiräume sollen für die künftigen Bewohner gut nutzbar sein und multifunktional auch das Stadtklima positiv beeinflussen, dem Gebietswassermanagement dienen (Regenwasserrückhaltung und -versickerung, Notwasserwege, Lage im Überschwemmungsgebiet) und funktional sinnvoll an die Grünanlage am Wasser anbinden. Weiterhin soll durch gelungene Gebäudestrukturen und Baukörperanordnungen und unter Berücksichtigung von geeigneten Materialien ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, des Mikroklimas, der Biodiversität und der Regenwasserwirtschaft geleistet werden. Einen Beitrag hierzu sollen Gründächer leisten, die im Bereich des neuen Wohnquartiers am Geniner Ufer an geeigneten Standorten vorzusehen sind. Die Stellung der Baukörper am Geniner Ufer ist auch vor dem Hintergrund eines Erhalts der Kalt- und Frischluftzufuhr genau zu prüfen.

Zudem sollen möglichst günstige Rahmenbedingungen sowohl für eine aktive als auch für eine passive Solarenergienutzung geschaffen werden.

5.1.9 Wirtschaftlichkeit

Die Ausloberin stellt hohe Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit der Gebäude, die in die Planbeurteilung einfließen wird. Diese Wirtschaftlichkeit bezieht sich z.B. auf die Investitionskosten, das Verhältnis NUF/BGF, die Betriebskosten, planbare Bau- und Betriebsabläufe sowie auf die laufende Instandhaltung. Einsparungen dürfen jedoch nicht zu Beeinträchtigungen der angestrebten Qualität führen.

Es sollen wertbeständige und umweltverträgliche Materialien verwendet werden, um eine hohe Lebensdauer zu garantieren.

Ziel der Ausloberin ist die Planung und Realisierung eines Wohnquartiers von hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität. Die Gebäudekörper sollen im Betrieb sparsam sein und trotzdem niedrige Investitionskosten aufweisen.

Neben städtebaulich-freiraumplanerischen und funktionalen Aspekten ist die baurechtliche Realisierbarkeit des Entwurfskonzeptes – vor allem auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten – ein wesentliches Kriterium in der Beurteilung der Beiträge.

5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung

5.2.1 Erschließung

Verkehrliche Erschließung - Kfz sowie Fußgänger / Radfahrer

Wie bereits in Kap. 3.1.7 erläutert, sind durch die neuen Nutzungen trotz prognostizierter Verkehrszunahme keine Schwierigkeiten in der Abwicklung des Verkehrs zu erwarten, ggf. müssen die Anbindungspunkte (Geniner Straße und Possehlstraße mit Signalbeeinflussung für Polizei- bzw. Feuerwehreinsetzungsfahrzeuge / Behördenhaus) signaltechnisch angepasst werden.

Für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr gibt es eine Erreichbarkeit über den Fuß- und Radwanderweg entlang des Elbe-Lübeck-Kanals / der Kanal-Trave (siehe Kap. 2.4.4). Eine direkte Verknüpfung des (übergeordneten) Weges mit den internen Erschließungswegen des neuen Gebietes ist zwingend erforderlich („Stadt der kurzen Wege“ für Fußgänger und Radfahrer – siehe auch Kap. 5.2.2). Nördlich des Umspannwerks ist eine Geh- / Radwegrampe zwischen Geniner Ufer und Possehlstraße projektiert. Diese soll nach Abschluss der Brückenarbeiten errichtet werden und ist im städtebaulichen Entwurf zu berücksichtigen (siehe Anlage B_05).

Von den Teilnehmenden ist eine funktionale innere Erschließung des neuen Wohnquartieres zu entwickeln. Diese soll öffentlich gewidmet werden. Der öffentliche Raum innerhalb des Quartiers soll vorrangig dem Aufenthalt dienen und Kinderspiel und einen freien Bewegungsraum für Kinder ermöglichen und daher überwiegend als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Erschließungsstraßen, von denen Tiefgaragenzufahrten abgehen, sind jedoch als Tempo-30-Zone mit beidseitig mindestens 2,30 m breiten Gehwegen auszubilden. Die Anbindung(en) an die Welsbachstraße sind ebenfalls als Tempo-30-Zonen-Zufahrten, wie in Lübeck bei Neubaumaßnahmen üblich, herzustellen (durchlaufende Borde auf der Welsbachstraße und durchlaufendes Gehwegband mit Wechsel des Belages in der Querung) sowie möglichst höhengleich auszubilden, so dass für die Fahrbahn Anrampungen entstehen.

Die verkehrsberuhigten Bereiche sind so zu gestalten, dass auch bei erhöhtem Parkdruck in den umliegenden Straßenräumen ein Ausweichen in diese verkehrsberuhigten Bereiche unwahrscheinlich ist.

Zur Reduzierung des Lieferverkehrs ist eine Paketstation vorzusehen.

Erschließung - ÖPNV

In der Welsbachstraße sind sowohl am südwestlichen Ende als auch am nordöstlichen Ende beidseitige Fahrbahnrandhaltestellen vorzusehen.

Rettungswege/Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Rettungswege, Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen (2. Rettungsweg) nach DIN 14090 sind nachzuweisen. Das Geniner Ufer – erreichbar über die Straße Bei der Gasanstalt – soll mittels eines entsprechenden Wegeaufbaues für eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen/FW hergerichtet werden. Ein Notweg ist auch unter der Possehlbrücke mit zusätzlichen Regelungen für den Lübecker Ruder Klub vorzusehen.

Auch die Erreichbarkeit der Müllstandorte und Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen sind nachzuweisen und in geeigneter Weise in den Plänen darzustellen.

Ruhender Verkehr

Grundsätzlich wird aufgrund der Lage im Verkehrsnetz angestrebt, die Kfz-Verkehrserzeugung innerhalb des Quartiers gering zu halten. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes sollte daher nicht auf den Kfz-Verkehr ausgerichtet sein und ein dauerhaftes Parken „vor der Haustür“ - zumindest für Bewohner - nicht angeboten werden. In diesen Bereichen sollten sich nur Pkw-Stellplätze für Behinderte und CarSharing befinden.

Für öffentliche Besucher-Parkplätze ist ein Schlüssel von 0,15 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Es ist zu prüfen, ob diese - im Hinblick auf eine Verkehrsreduzierung innerhalb des Quartiers (s.o.) - in der Welsbachstraße angeordnet werden können (Erweiterung des Straßenquerschnitts um einen Parkstreifen in einer Breite von 2,20 m).

Die notwendigen PKW-Stellplätze für die neuen Nutzer sind in Tiefgaragen unterhalb der jeweiligen Gebäudekörper anzuordnen. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern/im Geschosswohnungsbau sind 0,9 Kfz-Stellplätze/WE vorgesehen, im öffentlich geförderten Wohnungsbau sind 0,7 Kfz-Stellplätze/WE einzuplanen. Bei Eigentumswohnungen bzw. bei den Stadthäusern sind 1,0 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich. Die Tiefgaragen sollen als Souterraingeschoss, deren Oberkanten maximal 0,8 m über dem Geländeniveau liegen, ausgebildet werden.

Die Planung der Tiefgaragen ist nicht Gegenstand des Wettbewerbes, jedoch sollen die Entwürfe Aussagen zur möglichen Lage der Zu- und Abfahrten sowie der Stellplatzanzahl treffen. Die Tiefgaragenzufahrten sollen entwurfsabhängig auf das geringste notwendige Maß reduziert und möglichst störungsfrei positioniert werden, ohne dass dies zu Komforteinbußen beispielsweise hinsichtlich der Erreichbarkeit führt. Für den Mietwohnungsbau ist eine Verortung in den Gebäudekörpern am Randbereich des neuen Quartiers – unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte - zu prüfen, um die Verkehrsbewegungen innerhalb des Quartiers zu reduzieren.

Zur Reduzierung des MIV-Anteils ist zudem ein Carsharing-Angebot vorzusehen (mind. 4 Parkstände).

Fahrradabstellplätze

Mit der zentralen, innenstadtnahen Lage des Wettbewerbsgebietes bieten sich gute Möglichkeiten für den Fahrradverkehr. Dementsprechend sind attraktiv angeordnete und gestaltete Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl zu planen. Es gelten folgende Vorgaben: 1 Zimmer-Wohnung -1 Fahrradabstellplatz, 2 Zimmer-Wohnung -1,5 Fahrradabstellplätze, 3 Zimmer-Wohnung - 2 Fahrradabstellplätze, 4 Zimmer-Wohnung - 2,5 Fahrradabstellplätze, 5-Zimmer-Wohnung – 3 Fahrradabstellplätze usw. Für die Gesamtanlage kann die Anzahl der Fahrradabstellanlagen aufgerundet werden. Diese sind an verschließbaren und komfortabel erreichbaren Orten (über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und Schieberinne) unterzubringen.

Zusätzlich sind 20 % dieser privaten Fahrradabstellanlagen öffentlich zugänglich im Bereich der Hauseingänge zur Tagesnutzung sowie für Besucher vorzusehen.

5.2.2 Freiraum

Öffentliche/halböffentliche und private Freiräume

Ein tragfähiges Freiraumkonzept soll die Attraktivität der zukünftigen städtebaulichen Struktur ergänzen und zur Standortqualifizierung sowie zur Quartiers-/Identitätsbildung beitragen. Hierin liegt ein wesentliches Potenzial, Nutzungs- und Lebensqualität zu erzeugen. Für die Außenanlagen des Wettbewerbsgebietes sind im Rahmen des Verfahrens Entwurfsvorschläge zu unterbreiten, die den formulierten Bebauungsstrukturen gerecht werden und neben einer Gestaltungsdarstellung der Eingangs- und Erschließungsebene vor allem auch den Übergang vom Plangebiet in den öffentlichen Raum gestalten.

Die Freiflächen sollen zusammenhängend erlebbar sein, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und als Begegnungsflächen für die Bewohner des Quartiers und Anwohner aus dem Umfeld dienen. Um eine übergreifende Nutzbarkeit im Sinne der Inklusion zu erzielen, sollen die Freiflächen möglichst barrierefrei gestaltet werden. Eine sinnvolle Durchwegung des Quartiers sowie Sitzgelegenheiten in regelmäßigen Abständen innerhalb des Quartiers sind dabei zu berücksichtigen.

Neben öffentlichen/halböffentlichen Außenanlagen sind auch Außenanlagen vorzusehen, die ausschließlich den jeweiligen Wohneinheiten zur Verfügung stehen, z.B. private Terrassen/kleine Gärten. Dabei muss dem Wunsch der zukünftigen Bewohner nach Intimität und Privatheit entsprochen werden.

Um eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, sind im Wettbewerbsgebiet an geeigneten Stellen standortgerechte Baum- und Gehölzpflanzungen vorzusehen. Für die begleitenden Pflanzungen in Form von Rasen, Hecken, Sträuchern, Bäumen und Stauden sollen Angaben zu den Arten und zur Höhe des Bewuchses die Einheit von Aufenthaltsqualität und hochbaulicher Gestaltung erläutern.

Über Flächen mit Tiefgaragen sind zur Ermöglichung geeigneter Wachstumsbedingungen ausreichende Überdeckungsstärken mit durchwurzelbarem Substrat zu berücksichtigen: Für Bodendecker, Stauden, Gräser und Rasen mind. 30 cm. Für Bäume ist ein Wurzelraum von 12 m³ je Baum zu gewährleisten.

Haupterschließungen sollten mit Alleen, Nebenerschließungen mit Baumreihen versehen werden.

Spielflächen und -plätze

Weiterhin sind im freiraumplanerischen Konzept für das neue Wohnquartier qualitativ gestaltete, gemeinschaftlich nutzbare Spielflächen und -plätze sowie Freiräume zum Spielen in Wohnungsnähe zu berücksichtigen. Auf eine DIN-gerechte Herstellung wird Wert gelegt.

Kleinkinderspielflächen mit interessanten und vielfältigen Spiel-/Bewegungsangeboten sind auf den privaten Grundstücken einzuplanen. Diese sollen jeweils über eine zusammenhängende Fläche von mindestens 500 m² verfügen und gleichmäßig im Wohngebiet verteilt sein. Hier gilt als Orientierung der 175 m-Einzigradius.

Daneben ist mindestens ein Spielplatz für Kinder bis 12 Jahre mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 5.000 m² zu verorten und einzubinden und hinsichtlich der Ausstattung und Gestaltung zu konzipieren. Der Spielplatz sollte i.S. einer guten Verteilung eher im westlichen Wettbewerbsgebiet angeordnet werden. Eine Kombination mit öffentlichen / halböffentlichen Freiräumen bzw. dem Geniner Ufer und den gebietsquerenden Wegeverbindungen ist gewünscht. Dann soll die Fläche zur Aufstellung von Spielgeräten 2.000 m² nicht unterschreiten.

Als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Jugendliche kann das städtische Grundstück am Geniner Ufer gewertet werden. Dieser Bereich muss hinsichtlich der Aufenthaltsqualität aufgewertet werden.

Öffentliche Durchwegung

Zugunsten der Allgemeinheit sind im Entwurfskonzept mindestens zwei öffentliche Durchwegungen von der Welsbachstraße zum Fuß- und Radwanderweg entlang der Kanal-Trave vorzusehen, um das Geniner Ufer auf kurzen Wegen zu erreichen und Rundwege zu ermöglichen. Nördlich des Umspannwerks ist eine Geh- / Radwegrampe zwischen Geniner Ufer und Possehlstraße projektiert. Diese soll nach Abschluss der Brückenarbeiten errichtet werden. Ziel ist die Fortsetzung des Weges aus dem Gründerzeitquartier über die beampelte Kreuzung Possehlstraße / Welsbachstraße hin zum Geniner Ufer. Diese Wegeverbindung ist als „Bestand“ in die Planung zu integrieren (siehe Anlage B_05). Für die Wege und Plätze einschließlich des Ufer(wander)weges (s.u.) sind Aussagen zur Breite und zum Material erwünscht.

Qualifizierung Uferbereich Kanal-Trave / Geniner Ufer

Im Rahmen des freiraumplanerischen Konzeptes ist auch ein besonderes Augenmerk auf die gestalterische Verflechtung des neuen Wohnquartiers mit dem im städtischen Eigentum befindlichen Geniner Ufer mit (Rad)Wanderweg an der Kanal-Trave zu richten (siehe Abb. 6). Das ca. 26 m breite Geniner Ufer ist entsprechend in die konzeptionellen Überlegungen einzubeziehen. Von den Teilnehmenden werden Vorschläge zur Verbesserung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie auch für den Arten- und Biotopschutz erwartet.

Grundsätzlich wird eine für die Nah- und Feierabendholung bzw. als Spiel- und Aufenthaltsfläche attraktive Gestaltung des Geniner Ufers mit hochwertigen und artenreichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität gewünscht. Entlang des Ufers soll ein Weg für Fußgänger (wassergebundene Decke, Breite ca. 3,5 – 4,0 m) verlaufen. Der vorhandene und vor einiger Zeit aufgewertete Bestandsweg ist hierbei zu berücksichtigen und in das Konzept zu integrieren. Weiterhin ist im Bereich des Geniner Ufers ein befestigter Weg für Radfahrer/Skater in einer Breite von 3,5 - 4,0 m vorzusehen. Dieser soll auch der Anbindung des Lübecker Ruder-Klubs und der Zulieferung des ebenfalls dort ansässigen Caterers dienen (bestehendes Wegerecht) sowie als Rettungsweg und als Zufahrt für erforderliche Arbeiten am Ufer durch das WSA bzw. Arbeiten an der Possehlbrücke fungieren, so dass in diesem Kontext auch die erforderliche Befahrbarkeit mit schweren Fahrzeugen und Aufstellflächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen sind. Beide Wege können ggf. auch (in Abschnitten) miteinander verknüpft werden.

Der vorhandene Böschungsbereich der Kanal-Trave ist zu erhalten und aufzuwerten. Die Baumstandorte an der Kanal-Trave sind in die Planung einzubeziehen und an geeigneten Stellen zu ergänzen. Im Zusammenhang mit der Lage am FFH-Gebiet Travetal ist zudem zu berücksichtigen, dass die Trave eine Durchzugsstruktur für den Fischotter darstellt und daher am Ufer alle 50 - 100 m Ausstiegs- und Rückzugsräume für den Fischotter entwickelt werden sollen (Ausstiegsmöglichkeit aus dem Wasser und ca. 20 m² große Gebüsche). Lichtimmissionen im Uferbereich sind möglichst gering zu halten.

Die Freiflächen sollen bunte Wiesenflächen auf möglichst nährstoffarmen Böden (Pflegereduzierung, Artenvielfalt) sowie Anpflanzungen von gebietsheimischen Gehölzen umfassen. Baumpflanzungen sind aufgrund des umfangreichen Leitungsbestandes im Bereich des Geniner Ufers nur punktuell möglich. Diese Parameter sollen auch bei der Gestaltung des öffentlichen Spielplatzes (s.o.) Berücksichtigung finden.



6 NUTZUNGSKONZEPT

6.1 Wohnen

Qualitätsvoller, auf die Bewohner ausgerichteter sowie nachhaltiger Wohnungsbau bedeutet für die Ausloberin nicht nur, dass ein bestimmter Anteil an unterschiedlichen Wohnungsgrößen geplant wird, sondern erfordert ein stimmiges Gesamtkonzept von der Grundrissorganisation der Gebäude zu den Außen- und Stellplatzanlagen.

Mit einem breit gestreuten, flexiblen und zukunftsfähigen Wohnangebot für verschiedenste Lebenssituationen möchte die Ausloberin sowohl Familien als auch Paare und Singles jeden Alters ansprechen, die in einem urbanen, innenstadtnahen Quartier leben möchten. Für das neue Wohnquartier wird somit eine durchmischte und generationsübergreifende Bewohnerstruktur angestrebt.

Dabei erwartet die Ausloberin keine detaillierte Ausarbeitung der Grundrisse; die aus den Kubaturen hervorgehenden Geometrien, schematischen Grundrisse und Funktionsprinzipien müssen jedoch erkennbar sein.

Wohnungsgröße und Wohnungsmix

Die nachfolgenden Leitideen werden von der Ausloberin für die Entwicklung der Wohnnutzung als Orientierung formuliert. Auf bis zu 68.500 m² BGF sollen Eigentums-, frei finanzierte Mietwohnungen sowie geförderte Mietwohnungen in einem Mix aus zukunftsfähigen Wohnungstypen im Geschoss-/ Stadthauswohnungsbau entstehen, die die unterschiedlichen Bedarfe der gewünschten Bewohnergruppen erfüllen.

Eigentumswohnungen und Stadthäuser

Die Wohnungseinheiten der Eigentumswohnungen sollten Größen zwischen 55 und 160 m² netto aufweisen. Flexibilität und Großzügigkeit werden durch mögliche Zusammenlegung von Zimmern erreicht. Einzelne Wohneinheiten sollten bei Bedarf horizontal zusammenschaltbar sein.

Folgender Wohnungsmix sollte Berücksichtigung finden (bezogen auf die Anzahl der WE):

2-Zimmer-Whg.	55 - 70 m ² netto	20 %
3-Zimmer-Whg.	70 - 90 m ² netto	55 %
4-Zimmer-Whg.	90 - 110 m ² netto	20 %
5-Zimmer-Whg.	110 - 160 m ² netto	5 %

Daraus ergibt sich für jeweils durchschnittliche Wohnungsgrößen für 2-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 15 % bezogen auf die BGF, für 3-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 53 % bezogen auf die BGF, für 4-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 24 % bezogen auf die BGF und für 5-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 8 % bezogen auf die BGF.

Zudem sind mindestens 15 – 20 Stadthäuser (städtische Reihenhausbebauung) mit 120 – 140 m² Wohnfläche netto zu berücksichtigen. Die Stadthäuser können entweder baufertig oder als Baugrundstücke für die Bauherren zur Eigenbebauung angeboten werden (Tübinger Modell).

Frei finanzierte Mietwohnungen

30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) des Geschosswohnungsbaus sind als (frei finanzierter) Mietwohnungsbau herzustellen. Die Wohnungseinheiten sollten Größen zwischen 45 und 95 m² netto aufweisen. Flexibilität und Großzügigkeit werden durch mögliche Zusammenlegung von Zimmern erreicht. Einzelne Wohneinheiten sollten bei Bedarf horizontal zusammenschaltbar sein.

Folgender Wohnungsmix ist zu berücksichtigen (bezogen auf die Anzahl der WE):

1,5-Zimmer-Whg.	45 - 50 m ² netto	25 %
2-Zimmer-Whg.	50 - 65 m ² netto	40 %
3-Zimmer-Whg.	65 - 75 m ² netto	25 %
4-Zimmer-Whg.	75 - 85 m ² netto	5 %
5-Zimmer-Whg.	85 - 95 m ² netto	5 %

Daraus ergibt sich für jeweils durchschnittliche Wohnungsgrößen für 1,5-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 19 % bezogen auf die BGF, für 2-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 38 % bezogen auf die BGF, für 3-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 29 % bezogen auf die BGF, für 4-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 7 % bezogen auf die BGF und für 5-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 7 % bezogen auf die BGF.

Geförderte Mietwohnungen

30 % der Bruttogeschossfläche (BGF) des Geschosswohnungsbaus sind als öffentlich geförderter Wohnungsbau herzustellen. Die Wohnungseinheiten sollten Größen zwischen 45 und 105 m² netto aufweisen.

Folgender Wohnungsmix ist zu berücksichtigen (bezogen auf die Anzahl der WE):

1,5 - 2-Zimmer-Whg. bis	50 m ² netto	30 %	(1 Person)
2-Zimmer-Whg.	50 - 60 m ² netto	und	
3-Zimmer-Whg.	60 - 75 m ² netto	zusammen 40 %	(mind. jedoch jeweils 10 %)
			(2 und 3 Personen)
4-Zimmer-Whg.	75 - 85 m ² netto	20 %	(4 Personen)
5-Zimmer-Whg.	85 – 95 m ² netto	5 %	(5 Personen)
6-Zimmer-Whg.	95 – 105 m ² netto	5 %	(6 Personen)

Daraus ergibt sich für jeweils durchschnittliche Wohnungsgrößen für 1,5-2-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 22 % bezogen auf die BGF, für 2-3-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 38 % bezogen auf die BGF, für 4-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 25 % bezogen auf die BGF, für 5-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 7 % bezogen auf die BGF und für 6-Zimmer-Wohnungen ein Anteil von 8 % bezogen auf die BGF.

Allgemeine Anforderungen an den Wohnungsbau

Bei der Gestaltung der Wohnungen sind insbesondere folgende Anforderungen zu berücksichtigen und werden daher zur Information aufgeführt:

- Das Verhältnis Geschossfläche (GF) zu Wohnfläche (WF) sollte eine Effizienz von mind. 75 % erreichen
- Die lichte Raumhöhe für die Wohnungen ist mind. 2,50 m im Mietwohnungsbau und mind. 2,60 m im Eigentumswohnungsbau zu planen
- Die Anordnung und Grundrissgestaltung der Wohnungen sollen die unterschiedlichen Lageeigenschaften im Quartier und insbesondere die Lärmsituation des Wettbewerbsgebietes berücksichtigen
- Maisonette-Wohnungen werden nicht gewünscht
- Bei den Mietwohnungen werden Laubengänge nicht bevorzugt. Bei den Eigentumswohnungen werden Laubengänge nicht gewünscht.
- Die Wohnungen sollen über einen angemessenen Freibereich in Form eines Gartens, Balkons einer Loggia oder einer Dachterrasse verfügen
- Bei den Eigentumswohnungen und bei den frei finanzierten Mietwohnungen sind offene Küchen und Abstellräume (Waschmaschine, Trockner, Wohnungstechnik) zu berücksichtigen. Wohnungen ab 3 Zimmer erhalten ein Gäste-WC
- Im geförderten Mietwohnungsbau sind die Förderrichtlinien zu berücksichtigen

Balkone/Freiflächen

Alle Wohnungen sind mit mindestens einem Balkon, einer Loggia oder einer Dachterrasse auszustatten, die jeweils gut nutzbar sind.

Den erdgeschossigen Wohnungen sollen private Freiräume in Form von Mietergärten, Vorgärten und/oder Terrassen zugewiesen werden.

6.2 Soziale Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätte)

Grundschule

Aus dem Vorhaben generiert sich im Zusammenhang mit weiteren Projekten/Defiziten aus dem Umfeld der Bedarf einer 3-zügigen Grundschule mit insgesamt 300 Schülern. Für das Schulgebäude wird eine Nutzfläche von ca. 2.000 - 2.500 m² erforderlich, im Außenbereich sind gemäß DIN Schulbau 5 m² Pausenhoffläche pro Schüler sowie Stellplatzflächen für Pkw und Fahrräder vorzusehen. Zudem sind eine Sporthalle (22 x 45 m) und die erforderlichen Wegeflächen zu berücksichtigen. Insgesamt ist von einer Grundstücksgröße von rd. 4.500 m² auszugehen. Die Lage der Grundschule soll aufgrund der zu erwartenden Verkehre an der Welsbachstraße liegen, favorisiert wird eine Verortung im südwestlichen Anschluss an den Parkplatz des Behördenhauses.

Kindertagesstätte

In Ergänzung der Wohnnutzung ist im Hinblick auf die Anzahl und Struktur der geplanten Wohneinheiten im Wettbewerbsgebiet eine Kindertageseinrichtung mit einer direkt an die Kita angebundenen Außenspielfläche vorzusehen.

Zur Versorgung des Gebietes werden insgesamt ca. 80 – 90 Plätze, aufgeteilt in fünf Gruppen, benötigt. Verbindliche Flächenvorgaben für die Gebäudegröße existieren nicht; beispielhafte Raumprogramme sind der Auslobung zur Orientierung beigefügt (siehe Anlage C_05). In Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit wäre ein eingeschossiges Kitagebäude wünschenswert.

Die Außenspielfläche der Kita ist als separate, eigenständige und von Lärm abgeschirmte Freifläche unmittelbar an die jeweiligen Räumlichkeiten angegliedert, vorzusehen. Für die Außenfläche sollten pro Kind ca. 10 m² eingeplant werden, mindestens jedoch insgesamt 800 m².

Bei der Verortung der Kita ist zu berücksichtigen, dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Hol- und Bringverkehr vermieden und für diese Verkehre ausreichende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Eine räumliche Nähe zur Grundschule ist zu favorisieren.



7 VERFAHREN

7.1 Ausloberin

Ausloberin des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs ist die

Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG

Wisbystraße 2
23558 Lübeck

Gesellschafter

Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft mbH & Co. KG
Jacob Sönnichsen AG

im Einvernehmen mit der

Hansestadt Lübeck

letztere vertreten durch

**den Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung**

Mühlendamm 10-12
23552 Lübeck

7.2 Verfahrensmanagement

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

7.3 Verfahrensaufgabe

Gegenstand dieses Wettbewerbsverfahrens ist die Entwicklung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeptes für ein hochwertiges und zukunftsfähiges Wohnquartier am Geniner Ufer in Lübeck.

Das Wettbewerbsareal – bisher gewerblich genutzt - umfasst einschließlich des Geniner Ufers an der Kanal-Trave eine Fläche von insgesamt etwa 9,4 ha. Durch die Bereitschaft zur Verlagerung gewerblicher Nutzungen wird es nun möglich, eine städtebauliche Neuordnung auf dem innenstadtnahen Areal durchzuführen.

Das Plangebiet gliedert sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit – basierend auf den bestehenden Mietverträgen der gewerblichen Nutzungen – in zwei Bauabschnitte. Der 1. BA (westlich Possehlstraße bis Höhe Hans-Böckler-Straße) umfasst die für eine Wohnbauentwicklung ab 2019 zur Verfügung stehenden Flächen von insgesamt rund 4 ha. Die Flächen des 2. BA (südwestlich Hans-Böckler-Straße bis Bei der Gasanstalt) stehen für eine Wohnbauentwicklung ab 2022 zur Verfügung.

Die Neubebauung soll Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen vorhalten (Wohneigentum, frei

finanzierter Mietwohnungsbau und geförderter Mietwohnungsbau). Insgesamt sollen bis zu 68.500 m² BGF im Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Zur Quartiersversorgung sind ergänzend weitere Nutzungen vorgesehen (Grundschule, Kita).

Im Rahmen der Konzepterstellung sind u.a. die Einbindung in das gewerblich geprägte Umfeld sowie Lärmbelastungen durch die umliegenden Gewerbebetriebe und Verkehr sowie auch im Zusammenhang mit der angrenzenden Bundeswasserstraße und den Sportanlagen im Umfeld zu berücksichtigen. Zudem sind Lösungsansätze für eine qualitativ hochwertige und vielfältige Freiraumgestaltung zu entwickeln, die auch die Anbindung der neuen Wohnbebauung an die öffentliche Uferzone an der Kanal-Trave miteinbeziehen. Da wie oben beschrieben eine zeitversetzte Bebauung der Grundstücksflächen erfolgen wird, ist ein stufenweises Realisierungskonzept zu entwickeln.

Das zu erarbeitende Konzept soll im Anschluss an den Wettbewerb unter Berücksichtigung der Hinweise und Empfehlungen des Preisgerichts als Grundlage für den neu aufzustellenden Bebauungsplan dienen.

7.4 Verfahrensgrundlagen

Das Verfahren erfolgt als nicht offener, einphasiger, städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs mit 8 Teilnehmern.

Die Auslobung erfolgt gemäß RPW 2013 – Richtlinien für Planungswettbewerbe. Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsphase gefunden werden. Das Verfahren ist anonym. Verfahrenssprache ist deutsch.

Verfahrensteilnehmer, Preisrichterinnen und Preisrichter, sachverständige Beraterinnen und Berater sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

Der Wettbewerbsausschuss der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **XXX** registriert.

7.5 Teilnehmende Büros (**werden angefragt**)

Folgende Architektinnen und Architekten wurden von der Ausloberin in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck für dieses Verfahren gesetzt:

- 03 Architekten GmbH Architekten BDA, Stadtplaner DASL, München
- Architekten Asmussen & Partner GmbH, Flensburg
- Huke Schubert Berge, Hamburg
- KAWAHARA KRAUSE ARCHITECTS, Hamburg
- nps tchoban voss GmbH & Co. KG, Hamburg
- petersen pörksen partner architekten + stadtplaner | bda, Lübeck
- Schaltraum Partnerschaft von Architekten mbB, Hamburg
- Schenk+Waiblinger Architekten PartGmbH, Hamburg

Von den teilnehmenden Büros ist bis zum **xx.xx.2017** ein/e Freiraumplaner/in bzw. Landschaftsarchitekt/in zu benennen, mit dem/der sie bei der Bearbeitung der Verfahrensaufgabe obligatorisch ein Team bilden. Die Beratung durch einen Verkehrsplaner wird dringend empfohlen.

7.6 Preisgericht (**werden angefragt**)

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Joanna Glogau	Bausenatorin, Hansestadt Lübeck
Prof. Zvonko Turkali	Mitglied des Gestaltungs- und Welterbebeirates, Hansestadt Lübeck
Norbert Hochgürtel	Architekt SIA, HESKE HOCHGÜRTEL LOHSE ARCHITEKTEN, Lübeck
André Poitiers	Architekt/Stadtplaner RIBA, André Poitiers Architekt GmbH, Hamburg
Carsten Lorenzen	Architekt, LORENZEN MAYER ARCHITEKTEN GmbH, Berlin
Bertel Bruun	Landschaftsarchitekt, Bruun & Möllers GmbH & Co. KG Garten- und Landschaftsarchitektur, Hamburg

Stellvertretende Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Karsten Schröder	Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereichsleiter Stadtplanung und Bauordnung
Prof. Hilde Barz-Malfatti	Mitglied des Gestaltungs- und Welterbebeirates, Hansestadt Lübeck
Ingo Siegmund	Architekt/Stadtplaner, Konermann + Siegmund Architekten GmbH, Lübeck
Christiane Haberkorn	Landschaftsarchitektin, Haberkorn Garten- und Landschaftsarchitektur, Lübeck

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Boy Meesenburg	Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG
Marc Dreyer	Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG
Dr. Burkhard Eymmer	Vorsitzender Bauausschuss, CDU

Stellvertretende Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Jan-Friedrich Schütt	Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG
Harald Quirder	Bürgerschaftsmitglied, SPD

Sachverständige

Günther Joseph	Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG
Yvonne Biermann	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Karl-Heinz-Bresch	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Nils Weiland	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Ralf Schott	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
Michael Zeckel	Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
Barbara Schäfers	Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
Andreas Borchartd	Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport
Renate Heidig	Hansestadt Lübeck, Fachbereichsdienste FB 4, Abt. Jugendhilfe
Katja Elstner	Hansestadt Lübeck, Bereich Soziale Sicherung

7.7 Bearbeitungshonorare und Preise

Die Ausloberin stellt folgende Wettbewerbssumme bereit:

Gesamtsumme	103.000,- Euro (netto)
-------------	-------------------------------

Als Bearbeitungshonorar stellt die Ausloberin eine Summe von 40.000,- Euro (netto) zur Verfügung, welche je zu gleichen Teilen an die teilnehmenden Büros ausgeschüttet wird, sofern die in der Auslobung (Punkt 7.9) definierten Leistungen erfüllt wurden.

Für Preise stellt die Ausloberin	63.000,- Euro (netto)	zur Verfügung
----------------------------------	------------------------------	---------------

1. Preis	31.500,- Euro (netto)
2. Preis	19.000,- Euro (netto)
3. Preis	12.500,- Euro (netto)

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Wettbewerbssumme vorzunehmen.

Die Auszahlung der Honorare und Preisgelder erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Büros im Anschluss an das Verfahren. Die Rechnungsempfängerin ist die Ausloberin:

Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG
Wisbystraße 2
23558 Lübeck

Die Rechnungen sind zur Prüfung an das wettbewerbsbetreuende Büro zu übermitteln.

In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen. Informationen zur Rechnungsstellung werden mit dem Protokoll zur Preisgerichtssitzung versandt.

7.8 Termine des Verfahrens

Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Die Auslobung wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab dem **xx.xx.2017** zugesandt.

Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Auslobung an

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum **xx.xx.2017, 12:00 Uhr**, dort eingegangen sein.

Rückfragenkolloquium

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Preisrichterinnen/Preisrichtern und den teilnehmenden Büros erörtert und beantwortet.

Das Kolloquium findet statt am **xx.xx.2017 um xx:xx Uhr** in Lübeck.

Von der Ausloberin wird dringend empfohlen, dass jeweils mindestens ein Vertreter der teilnehmenden Büros beim Rückfragenkolloquium anwesend sein sollte.

Am gleichen Tag und Ort findet um **xx:xx Uhr** das Preisrichtervorgespräch statt.

Es ist keine gemeinsame Besichtigung des Planareals vorgesehen, die Verfahrensbeteiligten sollten eigenständig vor dem Kolloquium eine Ortsbesichtigung durchgeführt haben.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt und Bestandteil der Auslobung.

Abgabe der Arbeiten

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der **xx.xx.2018, bis 16:00 Uhr**. Letzter Abgabetermin für das Modell ist der **xx.xx.2018, bis 16:00 Uhr**. Alle Unterlagen sind zu richten an:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung durch einen Zustelldienst der Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit; bei persönlicher Ablieferung der auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitpunkt.

Der Verfasser selbst ist für die Lesbarkeit des Aufgabestempels auf der Sendung verantwortlich. Verspätet eingegangene Arbeiten, deren Aufgabestempel/Aufgabebeleg fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden vorbehaltlich des späteren Nachweises fristgemäßer Einlieferung, den der Teilnehmer zu erbringen hat, mit beurteilt. Der Einlieferungsschein/Begleitzettel des Zustelldienstes bzw. eine Kopie dessen ist unter Wahrung der Anonymität und mit dem Vermerk der Kennzahl an die D&K drost consult GmbH zu übersenden. Auf dem Einlieferungsschein/Begleitzettel sind alle Informationen, die Rückschlüsse auf die Verfasser geben, unkenntlich zu machen.

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand, mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser mit dem Vermerk „**GENINER UFER**“ eingereicht werden. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift der Ausloberin (*Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG, Wisbystraße 2, 23558 Lübeck*) zu verwenden. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Preisgerichtssitzung/Ergebnis

Das Preisgericht tagt am **xx.xx.2018** in Lübeck. Die Ausloberin benachrichtigt alle teilnehmenden Büros unmittelbar nach dem Preisgericht über die Entscheidung.

Das abschließende Protokoll der Preisgerichtssitzung wird allen Verfahrensbeteiligten zugesandt.

Ausstellung der Ergebnisse

Die Ausloberin beabsichtigt, die Ergebnisse des Verfahrens öffentlich auszustellen. Ort, Eröffnung und Dauer der Ausstellung werden den Verfahrensbeteiligten und der Presse nach dem Preisgericht bekannt gegeben.

7.9 Leistungen des Verfahrens

Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Jeder Verfahrensteilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf - mit Ausnahme der Planungsvariante (Grundschule/Wohnen) - nur eine Lösung enthalten.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sind zwingend einzuhalten. Darüber hinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Preisgerichtssitzung abgedeckt.

Die geforderten Leistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch/insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasserinnen und Verfasser gewählt werden.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen. Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

1. Schwarzplan **M 1 : 2.500**
Darstellung der Bebauungsstruktur zur Verdeutlichung der übergeordneten Funktionszusammenhänge.

2. Lageplan **M 1 : 1.000**
Darstellung der Bebauungsstruktur und der städtebaulichen sowie freiraumplanerischen Zusammenhänge.

3. Strukturplan **M 1 : 1.000**
Piktogrammdarstellungen über alle Geschosse mit Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungen unter Verwendung der unter Punkt 10 genannten farblichen Ausweisung. Aus den Plänen soll die Verortung der Erschließungskerne (Schemagrundrisse) hervorgehen.

Darüber hinaus sind Piktogrammdarstellungen zu folgenden Aspekten darzustellen:

- Verkehr/Erschließung
- Freiraum
- Realisierungsstufen bzw. Bauabschnitte;
- Realteilbarkeit;
- Abstandsflächen;
- Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen.

4. Entwurfsplan **M 1 : 500**
Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu

- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NHN, Dachformen);
- der Zonierung und Gestaltung der öffentlichen und privaten Außenanlagen (inkl. Darstellung der Kinderspielflächen);
- der Anbindung des Plangebietes an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume sowie das Geniner Ufer;
- den Verkehrsflächen (inkl. der angrenzenden Straßenräume Welsbachstraße und Bei der Gasanstalt), den Durchwegungen zw. Welsbachstraße und Geniner Ufer, dem Erschließungskonzept inkl. der Zu- und Ausfahrten zu Parkgaragen und dem ruhenden oberirdischen Verkehr; CarSharing-Standorte, Bushaltestellen;
- Fahrradabstellplätzen;
- Müllentsorgung;
- Paketstation.

Die Variantendarstellung (Wohnnutzung anstelle Grundschulstandort) ist als Ausschnitt zusätzlich separat darzustellen.

5. Grundrisse (exemplarisch) **M 1 : 200**
Für die Wohnbebauung sind je Gebäudetypologie beispielhafte Grundrisse zur Darstellung der Funktionalität des Entwurfes aufzuzeigen. Mit den beispielhaften Grundrissen soll der Nachweis erbracht werden, dass die gewählten Gebäudetypologien hinsichtlich der Gebäudetiefe sowie -ausrichtung den Ansprüchen an eine flexible Grundrissgestaltung und ausreichende Belichtung sowie an den Lärmschutz funktionieren.

6. Schematische Ansichten/Volumenschnitte **M 1 : 500**
Darstellung zum Verständnis des Konzeptes erforderlicher und den Bezug der Baukörper zur umgebenden Bebauung verdeutlichender schematischer Ansichten/Volumenschnitte.

Die Darstellungen sind mit Höhenangaben (bezogen auf NHN) zu versehen. Es sind ausdrücklich keine detaillierten Ansichten darzustellen. Im Vordergrund steht die Darstellung der Höhenentwicklung und der städtebaulichen Disposition.

7. Liberoblatt

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind frei wählbare Skizzen / Piktogramme (keine Visualisierungen) in angemessenem Maßstab sowie eine Visualisierung darzustellen. Der Visualisierungsstandort ist dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage B_06) zu entnehmen.

Die Visualisierung soll aus Augenhöhe erfolgen. Die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen.

8. Flächenberechnungen

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern abzugeben, Rechenansätze sind zusätzlich nachvollziehbar darzustellen (siehe Anlage A_04).

9. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen (max. zwei DIN-A4-Seiten).

10. Prüfpläne

Für die Vorprüfung ist zusätzlich zu den Präsentationsplänen ein Plan-Satz Prüfpläne (gefaltet) mit allen zur Berechnung notwendigen Maßen und Angaben abzugeben. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen (BGF) und des umbauten Raumes (BRI) erforderlichen Aussagen treffen. In den Prüfplänen muss eine Grundvermessung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) der zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein.

Für die Vorprüfung sind in den Prüfplänen zur eindeutigen Abgrenzung die Flächenarten (nach DIN 277) wie folgt zu kennzeichnen:

Brutto-Grundfläche (DIN 277): Bereich (R) (BGF (R); als Polylinie)	violett (RGB 112/48/160)
Nutzungen	
Wohnen Eigentum	rot (RGB 255/0/0)
Wohnen Miete (frei finanziert)	orange (RGB 255/192/0)
Wohnen Miete (gefördert)	gelb (RGB 255/255/0)
Grundschule	hell orange (RGB 253/233/217)
KITA	lila (RGB 95/45/165)
Freiraum	
Öffentliche Grünflächen	grün (RGB 9/241/48)
Private Grünflächen	dunkelgrün (RGB 0/176/80)
Öffentliche Plätze/Flächen	hellgrün (RGB 186/222/96)
Private Kinderspielflächen	rosa (RGB 255/102/255)
Spielflächen KITA	ocker (RGB 205/150/0)
Schulhof Grundschule	hellgelb (RGB 255/255/204)
Öffentlicher Spielplatz	türkis (RGB 0/210/160)
Verkehr	
Erschließung Kfz-Verkehr/Parkierung	hellgrau (RGB 191/191/191)
Erschließung Fußgänger/Radfahrer	blau (RGB 0/176/240)

Die Prüfpläne sollen mit den vorgegebenen farbigen Flächenbelegungen und einer geschossweisen BGF (R)-Polylinie auf einem separaten Layer zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien abgegeben werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

Sofern die vorgenannten farblichen Kennzeichnungen nicht in den Vorprüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet, die Verfasserangaben werden ungeprüft übernommen.

11. Einsatzmodell M 1 : 1.000

Auf der separat gelieferten Einsatzplatte ist ein Modell anzufertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen lässt. Das Modell ist transportsicher zu verpacken und mit dem Vermerk „GENINER UFER“ zu versehen. Die Kennzahl ist unter der Einsatzplatte aufzubringen.

12. Verfassererklärung

Abzugeben auf beigefügtem Vordruck, unterschrieben mit Angabe aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und der Kennzahl versehen ist. (siehe Anlage A_01).

13. Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten

Das beigefügte Formblatt der Verpflichtungserklärung ist während des Rückfragenkolloquiums unterschrieben abzugeben (siehe digitale Anlage A_02).

14. Erklärung über Bildrechte

Das beigefügte Formblatt der Erklärung über Bildrechte ist in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Erklärung über Bildrechte“ und der Kennzahl versehen ist, abzugeben (siehe Anlage A_03).

15. Liste der eingereichten Unterlagen

16. Digitale Unterlagen

Alle unter 1. bis 10. aufgeführten Leistungen sind auf einer CD-ROM abzugeben. Die Präsentationspläne müssen als JPG-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien abgespeichert sein. Die Prüfpläne sollen mit den farbigen Flächenbelegungen zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien hinterlegt werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

Hängeplan

Zur Präsentation der Entwürfe steht je teilnehmendem Büro eine Gesamtfläche mit den Maßen 1,20 m Höhe und 4,50 m Breite zur Verfügung (siehe unten).

Blatt 1 DIN A0, Hochformat 90 x 1,20 cm Schwarzplan M 1:2.500 Lageplan M 1:1.000	Blatt 2 DIN A0, Hochformat 90 x 1,20 cm Strukturpläne M 1:1.000	Blatt 3 DIN A0, Hochformat 90 x 1,20 cm Entwurfsplan M 1:500 (Fortführung auf nachfolgendem Planblatt)	Blatt 4 DIN A0, Hochformat 90 x 1,20 cm Exempl. Grundrisse M 1:200 Schematische Ansichten/ Volumenschnitte M 1:500	Blatt 5 DIN A0, Hochformat 90 x 1,20 cm Liberoblatt
--	---	---	---	--

7.10 Verfahrensunterlagen

Auslobungsbroschüre

Anlagen

Einsatzplatte für den Modellbau

Digitale Anlagen

A_Formblätter (durch die Teilnehmer auszufüllen)

- 01_Verfassererklärung (.xls)
- 02_Verpflchtungserklärung (.pdf)
- 03_Erklärung über Bildrechte (.xls)
- 04_Berechnungslisten (.xls)

B_Planungsgrundlagen

- 01_Auslobung (.pdf)
- 02_Auszug aus der Digitalen Stadtgrundkarte (.dxf, dwg)
- 03_Höhenplan/Vermesserplan (.pdf/.dwg)
- 04_Baumaufmaß (.dwg/.pdf)
- 05_Übersicht BA, GRZ/GFZ, eigenständige Teilbereiche (.dwg)
- 06_Visualisierungsstandort (.pdf)

C_Anlagen zur Information

- 01_Bebauungspläne (.pdf)
- 02_Überschwemmungsgebiet Kanal-Trave
- 03_Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ (.pdf)
- 04_Leitungspläne (.pdf)
- 05_Beispiel-Raumprogramme Kita (.pdf)
- 06_Luftbild (.tiff)
- 07_Bestandfotos (.jpg)

7.11 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg

Tel.: +49 40 36 09 84-0

Fax: +49 40 36 09 84-11

E-Mail: info@drost-consult.de

Internet: www.drost-consult.de

Die eingereichten Verfahrensarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Beraterinnen und Berater geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil des Preisgerichts vorgeifen könnte, als Fakten-Prüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

7.12 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgt nach den Kriterien

Formalleistungen

Bewertungsmerkmale:

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung
- Einhaltung der Grundstücksgrenzen

Städtebauliche Qualität

Bewertungsmerkmale:

- Einfügen in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- Straßenraumbildende Qualität der Bebauung
- Wirkung der Gebäudesilhouette
- Maßstäblichkeit der Bebauung/Verteilung der Baumassen und Dichte
- Identität und Adressbildung
- Umgang mit angrenzenden Lärmquellen
- Besonnung/Verschattung

Freiraumplanerisches Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Funktionale Qualität der Außenanlagen
- Differenzierung von öffentlichen und privaten Freiflächen
- Gestaltung und Einbindung der Grün- und Spielflächen sowie des Spielplatzes
- Gestalterische Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum, insbesondere auch zum Geniner Ufer und zur Kanal-Trave
- Wegebeziehungen / Durchlässigkeit des Quartiers
- Attraktivität, Verknüpfung und Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume und Wegebeziehungen
- Image und Identifikationspotenzial

Funktionales Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- Funktionalität des Erschließungskonzeptes (inkl. ruhendem Verkehr)
- Funktionalität des Ver- und Entsorgungskonzeptes (inkl. Feuerwehraufstellflächen/Anlieferung)
- Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften
- Wirtschaftlichkeit
- Realteilbarkeit

Das Preisgericht hat das Recht, die oben genannten Bewertungsmerkmale zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung zu betrachten.

7.13 Weitere Bearbeitung

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe gemäß RPW 2013, § 6 Abs. 2.

Die Ausloberin erklärt, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und entsprechend der RPW 2013, § 8 Abs. 2 einen oder mehrere Preisträger für den Städtebau und die Freiraumplanung mit der weiteren Bearbeitung des Funktionsplans zu beauftragen, sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Büros, dessen Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausfüh-

zung der zu übertragenden Leistung gewährleistet.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Entwurfsverfasser bis zur Höhe der zuerkannten Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die in Ansatz zu bringende Preissumme ist dabei im angemessenen Maße um die Auslagen für Modell und Perspektiven zu mindern.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Preisverleihung auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

7.14 Eigentum und Urheberrecht

Alle mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden gemäß RPW 2013 § 8 Abs. 3 Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jeder Teilnehmerin und jedem Teilnehmer erhalten. Die Ausloberin erwirbt gemäß RPW 2013 § 8 Abs. 3 das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der gesamten Arbeit des mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Architekten (auch soweit die Arbeit nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Ausloberin realisiert wird). Die Ausloberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen. Die Nutzung einer Arbeit ohne weitere Beauftragung regelt sich nach § 8 Abs. 3 RPW 2013.

Die Verfasserinnen/Verfasser und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Teilnehmerinnen/Teilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmerinnen/Teilnehmer sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die Ausloberin hat das Erstveröffentlichungsrecht. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten des Verfahrens in angemessener Frist ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser, Mitarbeiter und Fachplaner werden genannt.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

7.15 Rücksendung der Arbeiten

Alle prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt der Teilnehmer damit, auf seinen eingereichten Wettbewerbsbeitrag zu verzichten.

7.16 Terminübersicht

Versand der Unterlagen	ab	xx.xx.2017
Rückfragen (bis 12:00 Uhr)	bis	xx.xx.2017
Rückfragenkolloquium		xx.xx.2017
Abgabe der Arbeiten (bis 16:00 Uhr)		xx.xx.2018
Abgabe der Modelle (bis 16:00 Uhr)		xx.xx.2018
Preisgericht		xx.xx.2018

7.17 Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte der Auslobung und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Ausloberin nicht zugänglich machen.

7.18 Sonstiges

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit den jeweiligen Ämtern oder der Ausloberin ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieser Auslobung sind ausschließlich an das verfahrensbetreuende Büro (D&K drost consult GmbH) zu richten.

Abbildungen

Abbildung 1, 3

Schrägluftbild

Quelle: Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG

Abbildung 2

Lage des Wettbewerbsgebietes in der Hansestadt Lübeck

Quelle: Hansestadt Lübeck (DTK 25), eigene Darstellung

Abbildung 4-8, 11, 12, 14, 15

Bestandsfoto

Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 10

Lageplan Wettbewerbsgebiet mit Abgrenzung der Bauabschnitte

Quelle: Hansestadt Lübeck, eigene Darstellung

Abbildung 13

Übersicht Wettbewerbsgebiet/festgelegte GRZ

Quelle: Hansestadt Lübeck, eigene Darstellung

Herausgeberin

Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG

Wisbystraße 2

23558 Lübeck

Organisation . Redaktion . Gestaltung

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg

Tel.: +49 40 36 09 84-0

Fax: +49 40 36 09 84-11

E-Mail: info@drost-consult.de

Internet: www.drost-consult.de

Geschäftsführer

Uwe Drost

Projektleitung

Ulrike Walter

Druck

XXXXX

ENTWURF

Redaktion . Konzept . Design

D&K
drost consult

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, D-20459 Hamburg
Tel. +49(40)360 984- 0
Fax +49(40)360 984-11
info@drost-consult.de
www.drost-consult.de