

Hansestadt LÜBECK 

**Bebauungsplanverfahren 03.50.00 –
St. Lorenz-Brücke / ehemaliger
Güterbahnhof –**

Bauausschuss am 21.09.2020



Bebauungsplan 03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof –

Erfolgte Verfahrensschritte

- ✓ Juli 2016 - Aufstellungsbeschluss
 - Januar 2017 - Eigentumswechsel DIE WOHNKOMPANIE Nord GmbH -
- ✓ März 2018 - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- ✓ März 2020 - frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Ausblick nächste Verfahrensschritte

- Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag spätestens 10/2020
- Auslegungsbeschluss 11/2020 nach Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag
- Satzungsbeschluss im I. Quartal 2021



Bebauungsplan 03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof –

Stadtplanerische Ziele

- Nachnutzung einer Bahnbrache → kein Flächenverbrauch auf der grünen Wiese
- Schaffung von benötigtem Wohnraum und zugehörigen Naherholungsflächen
- Errichtung von 30% der Flächen des Geschosswohnungsbaus im 1. Förderweg (Bürgerschaftsbeschluss)
- Sanierung/ (Teil-) Rekonstruktion der Verladehallen
- Schaffung eines verkehrsarmen Quartiers
- Sicherung der städtebaulichen Qualität durch „Fassadenwettbewerbe“

Herausforderungen auf dem Weg

- ✎ Überplanung bahnrechtlich gewidmeter Teilflächen
- ✎ Berücksichtigung von Betriebserfordernissen der DB
- ✎ Feste Fehmarnbeltquerung: Baustelleneinrichtung im Plangebiet
- ✎ limitierte Regenwasser-Einleitmengen, erforderliche Rückhaltung
- ✎ Baukörperanpassung aufgrund Weltkulturerbe
- ✎ Gescheiterte Verhandlungen mit Eigentümergemeinschaft für den Straßendurchstich am Hansering
- ✎ Abstimmung und Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen, Sicherung von 3,8 ha Ausgleichsfläche
- ✎ Belastung mit vorhandenen Herbiziden

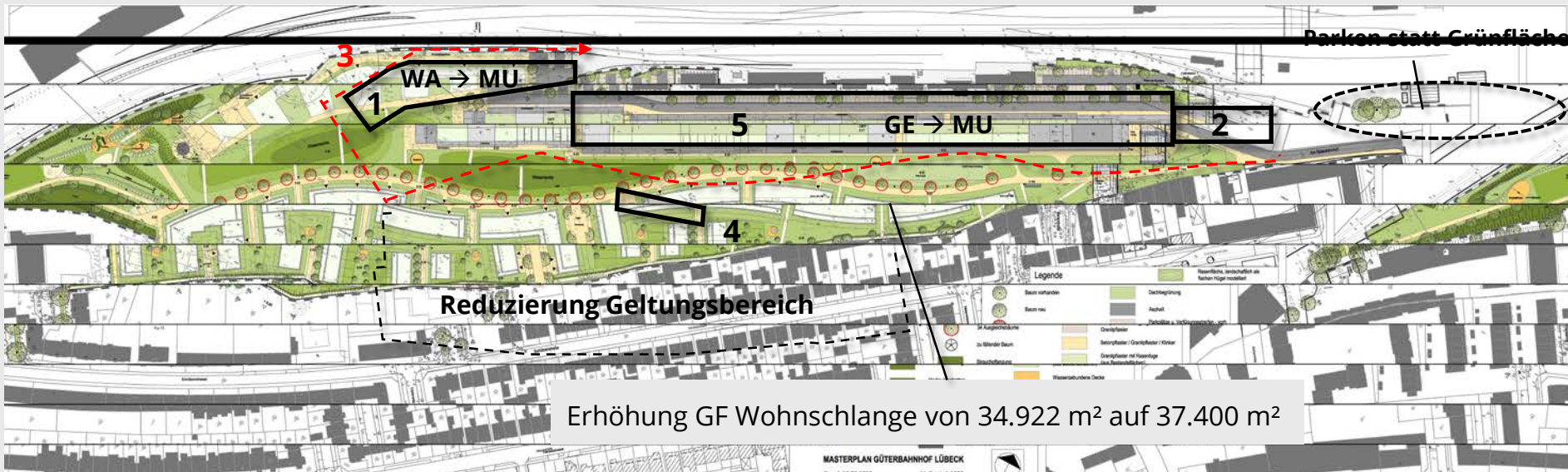
Bebauungsplan 03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof –

Planungsstand zur Beschlussvorlage Auslegung



Masterplan – Brien Wessels Werning, Lübeck

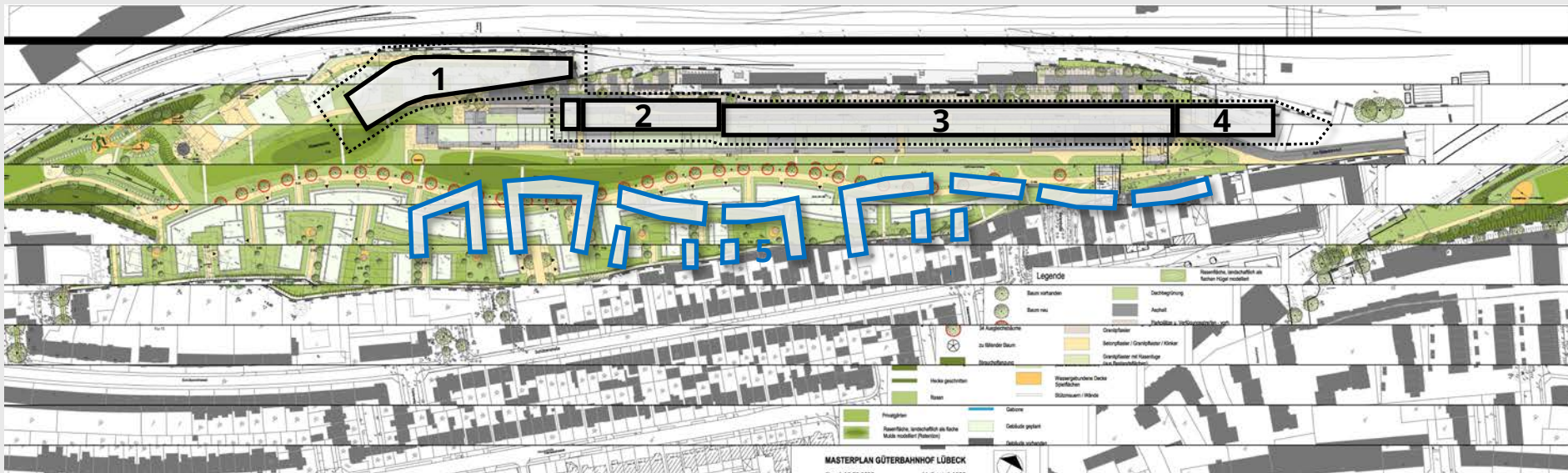
Bebauungsplan 03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof – Städtebauliche Anpassungen zu letztberichtetem Stand (vgl. Bauausschuss am 01.04.2019)



- 1 - Reduzierung Gebäudehöhe um 1m bzw. 1,5 m → Zahl der Geschosse bleibt gleich
- 2 - Reduzierung Gebäudehöhe um 6,5 m / um 1 Geschoss → Ausgleich: Größere Kubatur des Kopfbaus
→ Erhöhung der BGF um ca. 320 m²
- 3 - Kein Durchstich über Hansering möglich → Durchfahrt über den Park für Müllfahrzeuge
- 4 - Erhöhung um ein Geschoss auf 4 + Staffelgeschoss
- 5 - Anpassung der Anzahl der Aufbauten auf der Verladehalle als Ergebnis des „Fassadenwettbewerbs“

Bebauungsplan 03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof –

Baufelder und vorgesehene Nutzungen



1 - Studentenwohnen / Seniorenpflegeheim

2 - Kita

3 - Gewerbe

4 - Hotel

5 - Allgemeines Wohngebiet

Urbanes Gebiet

ca. 26.950 m² BGF

ca. 37.400 m² BGF

Bebauungsplan 03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof –

Kernpunkte städtebaulicher Vertrag (Entwurf 09/2020)

- Umsetzung der Hochbauten in **bestimmter Frist**
- Errichtung von **geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbau** (30 % der Geschoßfläche)
- Errichtung einer **Kindertagesstätte** in der Verladehalle
- **Sanierung / Rekonstruktion** Güterschuppen
- **Fassadenwettbewerb** - Umsetzung der Ergebnisse für die Verladehalle und Neubauten
- Nachweis Funktionalität der angestrebten Reduzierung des Stellplatzschlüssels über ein **Mobilitätskonzept** und Umsetzung Car-Sharing-Angebot
- Herstellung der **Ausgleichsmaßnahmen**

Kernpunkte Erschließungsvertrag (Entwurf 09/2020)

- Umsetzung der **Verkehrerschließung**
- Umsetzung der **öffentliche Grün- und Spielflächen**
- Umsetzung der unterirdischen **Regenrückhalteeinrichtungen**
- Sicherung und Realisierung der **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** zugunsten Dritter (Dienstbarkeiten)

Bebauungsplan 03.50.00 – St. Lorenz-Brücke / ehemaliger Güterbahnhof –

Wesentliche Fortschritte

- ✓ Abstimmung Erschließungsplanung und Entwässerung
- ✓ Abstimmung Freistellung von Eisenbahnrechtlicher Zweckbestimmung
- ✓ Abstimmung parallele Bauvorhaben der Deutschen Bahn
- ✓ Abstimmung Natur- und Artenschutzrechtlicher Ausgleich
- ✓ Durchführung „Fassadenwettbewerb“ (Phase I abgeschlossen, Phase II laufend)

Abstimmung erforderlich

- Abstimmung Sanierungsplan Bodenaltlasten
- Abstimmung Weltkulturerbe (Sichtachsen)
- Abstimmung Mobilitätskonzept
- Abstimmung Lärmschutzgutachten

→ Planungsinhalte sind für die Beschlussvorlage in den B-Planentwurf einzuarbeiten.

