



► **Nr. VO/2020/09591**
öffentlich

Lübeck, 03.12.2020

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Laura Bradler (E-Mail: Laura.Bradler@luebeck.de Telefon: 122-6147)

Bebauungsplan 01.77.00 - Nördliche Wallhalbinsel
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.12.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.01.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt die Auswertungsberichte der bisher zum Bebauungsplangentwurf 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel durchgeführten Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 1 und 2) zur Kenntnis.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 3 und 6) gebilligt.
3. Der Entwurf des B-Planes sowie die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
 Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
4. Die vertraglich und zeitlich vor Satzungsbeschluss zu vereinbarenden Eckpunkte (siehe Anlage 7) werden vertraglich gesichert.
5. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen. Sofern der Kreis der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nicht hinreichend eingegrenzt werden kann, soll anstelle der eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Keine Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Keine Bedenken
2.500 Soziale Sicherung	Keine grundsätzlichen Bedenken (Zur Behandlung der Stellungnahme siehe Anlage 2)

2.530 Gesundheitsamt	Keine Bedenken – Bitte um weiter Beteiligung, wenn sich Nutzungsänderungen ergeben
3.370 Feuerwehr	Keine grundsätzlichen Bedenken (siehe Anlage 2)
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Keine grundsätzlichen Bedenken (Zur Behandlung der Schallimmission siehe Anlage 2)
3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck	Keine grundsätzlichen Bedenken (siehe Anlage 2)
4.041 Fachbereichsdienste – Fachbereich 4	Keine Bedenken
4.401 Schule und Sport	Keine grundsätzlichen Bedenken
4.491 Archäologie und Denkmalschutz	Keine grundsätzlichen Bedenken (siehe Anlage 2)
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Keine grundsätzlichen Bedenken (siehe Anlage 2)
5.691 Lübeck Port Authority	Keine grundsätzlichen Bedenken (siehe Anlage 2)

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

Ja
 Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)
 Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein
 Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima werden in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (siehe Kap. 7.6.3).

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Siehe Anlage 6

Anlagen:

Anlage 1 – Auswertungsbericht der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Anlage 2 – Auswertungsbericht der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Anlage 3 – Bebauungsplan 01.77.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)

Anlage 4 – Bebauungsplanentwurf Teil A – Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug DIN-A3)

Anlage 5 – Bebauungsplanentwurf Teil B – Text (DIN-A4)

Anlage 6 – Begründung zum Bebauungsplan 01.77.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Anlage 7 – Vertraglich zu vereinbarende Eckpunkte

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung: Am 04.12.2018 fand im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen, Mühlendamm 12 in Lübeck in der Zeit von 18:00 Uhr bis 19:15 Uhr eine Informationsveranstaltung statt, an der ca. 22 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Des Weiteren wurde die Planung im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 03.12.2018 bis 14.12.2018 ausgehängt. Es ging während der Beteiligungsfrist eine schriftliche Stellungnahme mit Anregungen zum städtebaulichen Entwurf ein. Im Folgenden werden sowohl die während der Informationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen als auch die schriftlich vorgebrachte Anregung ausgewertet.

Die Anregungen und Fragen werden thematisch geordnet aufgeführt:

Teil A: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit / Stand: 01.12.2020

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Bürger zu Veranstaltungsbetrieb Strandsalon		
Es wird angefragt, ob im Strandsalon künftig Konzerte und Veranstaltungen stattfinden die in Konkurrenz zu Aktivitäten der MUK stehen.	Eine Konkurrenzsituation wird nicht bestehen. Die Veranstalter bzw. die vielfältigen Veranstaltungen werden sich gegenseitig fördern und insgesamt das kulturelle Angebot im Bereich der mittleren und nördlichen Wallhalbinsel gemeinsam ergänzen und bereichern. Die MUK-Betreiber begrüßen die Nachbarschaft zusätzlicher kultureller Angebote.	Zur Kenntnis nehmen
Ein Bürger fragt, ob im Strandsalon zukünftig eine Ganzjahresnutzung stattfindet und es auch Außen-Konzerte geben wird.	Durch die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und die Möglichkeit der Errichtung eines neuen Gebäudes wird ein Ganzjahresbetrieb ermöglicht. Der Strandsalon wurde anhand des regelmäßigen Betriebes durch den Schallgutachter untersucht. Außenveranstaltungen können regelmäßig nach Maßgabe der Vorgaben des Schallschutzgutachtens stattfinden. Es wird ein Emissionskontingent nach der Empfehlung des Gutachters festgesetzt. Die Genehmigung für Sonderveranstaltungen, wie Open-Air-Konzerte, ist künftig, wie bisher auch und wie bei allen Betrieben erforderlich, jeweils gesondert bei der Stadt zu beantragen.	Teilw. berücksichtigen

Inhalt der Anregungen und Fragen	Beantwortung, Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ein Bürger fragt, ob durch die Veranstaltungen des Strandsalons die Nutzungen der Schuppen 6 und 9 beeinträchtigt werden.	Durch die Planung wird keine Auswirkung auf die Nutzungen der Schuppen 6 und 9 begründet und diese unverändert möglich sein. Schuppen 6 und 9 wurden im Schallgutachten einbezogen.	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 2 Bürger zu Öffentliche Zugänglichkeit/Eigentumsverhältnisse der Freiflächen		
Mehrere Bürger fragen, welche Flächen und Rampenbereiche im Plangeltungsbereich zukünftig öffentlich zugänglich sein werden.	Die öffentlichen und privaten Flächen zwischen den Gebäuden sowie die umlaufenden Kaimauern werden öffentlich zugänglich sein. Die Zugänglichkeit privater Flächen zwischen den Gebäuden wird über Gehrechte und Fahrrechte für Radfahrer für die Öffentlichkeit gesichert. Hierzu zählen auch private Flächen für Nebenanlagen zwischen und vor den Gebäuden, die teilweise von Bebauung frei sein werden und in diesen Bereichen für die Öffentlichkeit zugänglich sein sollen. Die Baufelder der Hauptgebäude werden nicht öffentlich zugänglich sein. Auf den Rampen der Hauptgebäude wird auf ein Gehrecht für die Öffentlichkeit verzichtet. Aufgrund der nahezu vollständigen Betretbarkeit der Nördlichen Wallhalbinsel ist die Begehung der privaten Rampen vor den Gebäuden nicht notwendig, um die Erlebbarkeit der Nördlichen Wallhalbinsel für die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Diese wird durch die umfangreichend Gehrechte auf den privaten Flächen zwischen den Gebäuden und die öffentlich verbleibenden Flächen gesichert. Auf den Rampen wird über die Festsetzungen gesichert, dass parzellierende Abgrenzungen z.B. in Form von Zäunen, Mauern oder Sichtschutzwänden nicht zulässig sind, um das historische Bild zu bewahren.	Teilweise berücksichtigen
Ein Bürger fragt in diesem Zusammenhang, ob die ungehinderte Erreichbarkeit sämtlicher Gebäudeseiten für die Feuerwehr möglich ist.	Die Erreichbarkeit aller Gebäudeseiten für die Feuerwehr ist gewährleistet. Auf den privaten Flächen werden Fahrrechte für die Feuerwehr festgesetzt, die Zugänglichkeit der öffentlichen Flächen wird durch die Stadt gestattet.	Zu berücksichtigen
Ein Bürger möchte wissen, ob die nördliche Wallhalbinsel auch während der Bautätigkeiten für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt.	Eine eingeschränkte öffentliche Nutzung wird auch während der Bauphase durch entsprechende Regelungen sichergestellt.	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 3 Bürger zu Stellplätzen		
<p>Von mehreren Bürgern wird nach der Anzahl und der Anordnung der geplanten Stellplätze gefragt.</p>	<p>Die Erstellung einer umfangreichen Stellplatzbilanz erfolgte im Rahmen des Verkehrsgutachtens. Der Stellplatzbedarf wurde auf der Grundlage des Stellplatzsatzungsentwurfes der Stadt und des ehemaligen Stellplatzerlasses des Landes anhand der zu diesem Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung lagebedingter Rahmenbedingungen bilanziert.</p> <p>Ein Nachweis der Stellplätze für jede Nutzung erfolgt im Bauantrag.</p> <p>Die Stellplatzschlüssel der verschiedenen Nutzungen wurden in der Stellplatzbilanz so robust gewählt, dass auch Nutzungsänderungen innerhalb des Urbanen Gebietes aufgefangen werden können.</p> <p>Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Neubauten (Hotel und Bürogebäude) können/werden zum Teil in privaten Tiefgaragen sowie auf einer oberirdischen privaten Stellplatzanlage (Bürogebäude) nachgewiesen.</p> <p>Die übrigen Stellplätze werden im Straßenraum, straßenbegleitend entlang der zentralen Erschließungsachse angeordnet.</p> <p>Gemäß der Stellplatzbilanz zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens besteht ein Bedarf an öffentlichen Stellplätzen von tagsüber 55 und nachts 74, bei Überschneidung von großen Veranstaltungen (Schuppen C, Media Docks und Strandsalon) von 98. In der Planung werden 160 öffentliche Stellplätze vorgesehen, der Bedarf also deutlich übererfüllt.</p> <p>Der private Stellplatzbedarf wurde mit 205 Stellplätzen bilanziert. Insgesamt können 250 private Stellplätze errichtet werden, wobei dieses Überangebot vorrangig durch die Möglichkeiten der Tiefgaragen unter dem Hotel und dem Bürogebäude sowie durch die private Stellplatzfläche am Bürogebäude entsteht. Entlang der Erschließungsstraße werden nur zwingend erforderliche private Stellplätze vorgesehen. Möglicherweise nicht zwingend notwendige Stellplätze des Hotels und des Medienhauses können auch anderen Nutzern zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Der Bedarf an Fahrradabstellplätzen wurde auf 912 bilanziert. In der Planung werden 1.459 Fahrradstellplätze, also eine deutlich höhere Anzahl, vorgesehen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Ein Bürger merkt an, dass grundsätzlich über den Mobilitätswandel in der Gesellschaft nachgedacht und überprüft werden sollte, ob</p>	<p>Die Verkehrswende wurde bei der Bilanzierung der erforderlichen Stellplätze berücksichtigt. Im Eingangsbereich der Nördlichen</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

<p>zukünftig noch Stellplätze in der jetzt vorgesehenen Anzahl notwendig sein werden, bzw. ob Stellplätze, z.B. für die Mediadocks, auch multifunktional genutzt werden können. Ein Bürger fragt, ob zukünftig auch Stellplätze für Wohnmobile und für Nutzer/Besucher des Sportboothafens vorgesehen sind.</p>	<p>Wallhalbinsel sollen Car-Sharing-Stellplätze vorgesehen werden, die insbesondere den privaten Pkw-Bedarf reduzieren und ein alternatives Angebot bieten sollen. Die Reduzierung der privaten Pkw-Stellplätze aufgrund des Car-Sharing-Angebotes wurde im Verkehrsgutachten untersucht und gemäß der Empfehlung des Gutachters in der Stellplatzbilanz vorgenommen.</p> <p>Eine Doppelnutzung der Stellplätze wurde in der Stellplatzbilanz ebenfalls berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltverbund aus Fußgänger und Radfahrer soll ebenfalls gefördert werden. Daher wird ein 2,50 m breiter Gehweg vorgesehen, welcher für Radfahrende nutzbar sein soll. Das historische Pflaster des Gehweges wird, im Gegensatz zur Straße, geschnitten, um eine sichere und angenehme Nutzung zu ermöglichen.</p> <p>Darüber hinaus wird die Errichtung komfortabler privater Fahrradabstellplätze planungsrechtlich ermöglicht, um insbesondere den zukünftigen Anwohnern eine attraktive Alternative anzubieten.</p> <p>Unmittelbar vor dem Eingangsbereich der Nördlichen Wallhalbinsel soll zudem eine neue Bushaltestelle errichtet werden, um die Nutzung des ÖPNV zu fördern.</p> <p>Für den Sportboothafen werden keine Stellplätze explizit vorgesehen, da diese Nutzung zeitlich nur sehr begrenzt ausgeübt wird. Nutzern und Besuchern des Sportboothafens stehen die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum oder in den Parkhäusern zur Verfügung.</p> <p>Die Wohnmobilstellplätze können in Zukunft auf der Nördlichen Wallhalbinsel aufgrund des sehr begrenzten Flächenangebotes nicht mehr vorgehalten werden.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Zur Kenntnis nehmen</p>
---	---	---

<p>Nr. 4 Bürger zu Wohnnutzung</p>		
<p>Ein Bürger fragt, ob nur in einem Schuppen zukünftig Wohnnutzung geplant ist und wie hoch die Anzahl der geplanten Wohnungen sein wird.</p>	<p>Grundsätzlich ist in allen historischen Schuppen eine Wohnnutzung vorgesehen bzw. planungsrechtlich möglich. Die Nutzungsmischung stützt die angestrebte Urbanität des Gebietes.</p> <p>Es sind aktuell zwischen 200 und 240 Wohneinheiten vorgesehen. Die Anzahl hängt von der Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus ab.</p> <p>Aktuell ist in Schuppen A die Umsetzung von 70 geförderten Studierendenwohnungen und entweder 70 kleineren, preisfreien oder</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

	<p>35 preisfreien Wohnungen vorgesehen. Sofern eine Förderung nicht möglich sein sollte, wird die Errichtung von ca. 109 Studierendenwohnungen durch die Stadt vertraglich gesichert. Die genaue Anzahl der zukünftigen Wohnungen ist im Rahmen des Bebauungsplanes und der Nutzungskonzepte der einzelnen Gebäude flexibel. Sie hängt z.B. auch von den gewünschten Wohnungsgrößen ab.</p>	
--	---	--

Nr. 5 Bürger zu Einzelhandel		
<p>Ein Bürger fragt, ob auch an Einkaufsmöglichkeiten auf der nördlichen Wallhalbinsel gedacht ist.</p>	<p>Einzelhandelsnutzungen werden hinsichtlich des zulässigen Sortimentes und der Verkaufsfläche beschränkt, um eine Konkurrenzsituation zum Hauptgeschäftszentrum Innenstadt auszuschließen, eine Dominanz des Einzelhandels auf der Nördlichen Wallhalbinsel zu vermeiden. In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind Nahversorgungs-läden mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm und einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck zulässig. Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nahversorgungs-laden im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 qm betragen.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Nr. 6 Bürger zu ÖPNV		
<p>Ein Bürger fragt, ob das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.</p>	<p>Im Rahmen der Umgestaltung der Verkehrsanlagen ist eine Bushaltestelle im Einmündungsbereich des Plangebietes zur Willy-Brandt-Allee vorgesehen. Die Errichtung der Haltestellen wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens untersucht.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Nr. 7 Bürger zu Verkehrsflächen		
Mehrere Bürger fragen, wie die Verkehrsflächen organisiert und gestaltet werden sollen.	Es ist eine zentrale Verkehrserschließung mit seitlich dazu angeordneten Stellplätzen vorgesehen. Dieser Bereich bleibt mit dem vorhandenen Großpflaster belegt, lediglich schadhafte Stellen werden ausgebessert, so dass der historische Charakter der ehemaligen Hafensflächen ablesbar bleibt. Seitlich dazu, den Gebäudeseiten zugewandt, entstehen Bereiche für Fußgänger und Radfahrer, hier wird das vorhandene Pflastermaterial aufgenommen, geschnitten und wiederverlegt. Die umlaufenden Kaiflächen werden Fußgängern und Radfahrern sowie der Hafenswirtschaft vorbehalten. Die Plätze zwischen den Gebäuden stärken als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich oder als private Flächen mit Gehrechten für die Öffentlichkeit die öffentliche Zugänglichkeit der Nördlichen Wallhalbinsel. Die Gestaltung aller Flächen soll vorrangig die historischen Materialien und bewahren und weiterführen.	Zu berücksichtigen
Ein Bürger fragt, ob sogenannte Shared Spaces, also Flächen auf denen sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt bewegen, festgesetzt werden können.	Ein Shared Space ist nicht Ziel der Planung. Fußgänger und Radfahrer erhalten beidseitig 2,50 m breite komfortabel zu nutzende Wege in geschnittenem Pflaster.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 8 Bürger zu Gestaltung		
Von mehreren Bürgern wird nach gestalterischen Regelungen bezüglich der Neubauten gefragt.	Für die Neubauten Hotel und Bürogebäude wurde jeweils ein Hochbauwettbewerb durchgeführt. Dabei wurden die gestalterischen Anforderungen aus dem Bestand entwickelt, sodass die historischen Strukturen im Sinne eines "Weiterbauens" aufgenommen und ergänzt werden. Für das Hotel ist eine 3-Geschossigkeit und für das Medienhaus eine 4-Geschossigkeit geplant, die Gebäudehöhen wurden verträglich zu den Bestandsgebäuden und unter Berücksichtigung der Welterbebelange entwickelt. Die Siegerentwürfe der Wettbewerbe sind umzusetzen.	Berücksichtigen
Die Frage eines Bürgers bezieht sich auf die Gestaltung und Möblierung der Kaiflächen, er fragt, ob ein Geländer zu den Hafensbassins vorgesehen ist, ob es eine öffentliche Beleuchtung geben	Die Kaiflächen werden weiterhin Hafengebiet, in welchem Hafennutzungen im Rahmen der Festsetzungen zulässig sind. Die Gestaltung der Flächen bleibt wie bisher bestehen, eine Möb-	Zur Kenntnis genommen.

wird und ob die Rampen vor den Schuppen erhalten bleiben.	<p>lierung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Da es sich um Hafenflächen handelt ist die Errichtung eines Geländers nicht vorgesehen und nicht notwendig. Der offene Charakter kann erhalten bleiben. Die Betretung der Hafenfläche erfolgt auf eigene Gefahr.</p> <p>Die Beleuchtung des Hafengebietes wird gemäß der Vorschriften installiert.</p> <p>Die Rampen bleiben als Teil der historischen Mehrheit baulicher Anlagen erhalten.</p>	
---	---	--

Nr. 9 Bürger zu Zeitplan		
Ein Bürger fragt nach dem zeitlichen Ablauf der weiteren Planung.	Im nächsten Schritt erfolgt die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und tritt nach Bekanntmachung in Kraft.	Zur Kenntnis genommen.

Nr. 10 Bürger zu Festsetzungen SO-Gebiet		
<p>Ein Bürger bringt, um den wirtschaftlichen Betrieb unter den neu gesetzten Bedingungen weiterhin aufrecht zu erhalten, für die geplante Nutzung folgende Anregungen / Änderungsmaßnahmen vor:</p> <p>Baufeld: Das Baufeld an der Spitze der nördlichen Wallhalbinsel sieht eine Fläche von 22x27m, sich verjüngend auf 15m vor. In dieser Fläche sollen die baulichen Anlagen des Betriebes des Strandsalons zukünftig untergebracht werden. Hier sind weitere Baulinien nördlich und südlich vorgesehen.</p> <p>Der Strandsalon in seiner derzeitigen Form lebt von vielen, in den Jahren gewachsenen und oft geänderten Strukturen auf der zur Verfügung gestellten Fläche. Durch die restriktive Einschränkung des Baufeldes wird die Überspielung der Fläche mit baulichen Anlagen, wie in der derzeitigen Form vorhanden, nicht mehr möglich sein. Notwendige Lagercontainer, welche Material, Bestuhlung, Deko, usw. beinhalten und diese auf der Fläche zudem Schatten und Windschutz anbieten, wären zukünftig nicht mehr</p>	<p>Um die Fluchten der historischen Bebauung aufzunehmen, werden die nordwestliche und die südöstliche Grenze des nordwestlichen Baufeldes als Baulinien festgesetzt, an welche zwingend angebaut werden muss.</p> <p>Darüber hinaus wird ein Baufeld an der nördlichen Spitze vorgesehen, sowie das vorhandene Afrikahaus über Festsetzung eines weiteren Baufeldes planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Diese beiden Baufelder werden durch Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzungen für die Fläche wurden unter Berücksichtigung städtebaulicher Ziele und der Ansprüche des Betriebes vorgenommen.</p> <p>Die Fläche wird Teil des Urbanen Gebietes, die Nutzung gemäß</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p> <p>Teilweise berücksichtigen</p>

<p>individuell aufstellbar. Gleiches gilt für den Pool, Ausschankstationen, Grillstationen o.ä.. Von dieser Möblierung auf der Fläche, welche in der Größenordnung aber zudem baugenehmigungspflichtigen Charakter besitzt, wäre zukünftig eine Bespielung der Fläche nicht mehr möglich. Dadurch würde der Strandsalon einen wesentlichen Faktor seiner Besonderheit verlieren.</p> <p>Schon heute wirken die baulichen Anlagen des Strandsalons in der Fernwirkung wie die zufällige Ansammlung gelagerten Stückgutes, wie es zu Zeiten der Hafennutzung auch schon der Fall war.</p> <p>Es sollte somit auf der zukünftigen Pachtfläche eine Regelung getroffen werden, diese Art der Überbauung individuell zulässig zu machen. Bei dem Baufeld sollte weiterhin auf die Festlegung der Baulinien verzichtet werden, um auch hier eine Bebauung im Vorfeld nicht zu sehr einzuschränken. In den folgenden Bauantragsverfahren werden die Stadtplanung und die Denkmalpflege sowieso beteiligt, sodass eine behutsame und rücksichtsvolle Bebauung dann konkret von der Stadt mitgestaltet werden kann.</p> <p>Stellplätze: Ausreichend Stellplätze sind für den Betrieb des Strandsalons an der Spitze der nördlichen Wallhalbinsel enorm wichtig und existenziell. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass zum regulären Betrieb bei schönem Wetter (nicht die Sonderveranstaltungen) ein Stellplatzbedarf von 50 Stellplätzen genutzt und gebraucht wird. Dieser Bedarf wird derzeit auf der Vorplatzfläche und zwischen den Schuppen wahrgenommen. Zukünftig sollte diese Fläche auch weiterhin zum Parken von PKWs zur Verfügung stehen, da sich gezeigt hat, dass der überwiegende Teil der Besucher mit dem</p>	<p>der aktuellen Nutzung beschränkt.</p> <p>Es werden drei Baufelder festgesetzt, welche die baulichen Möglichkeiten des Betriebes deutlich vergrößern und damit die Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zum Bestand sogar erhöhen. Sofern Baugenehmigungen zu weiteren Anlagen, wie Grillstationen vorliegen, genießen diese Anlagen Bestandsschutz.</p> <p>In Abstimmung mit dem Betreiber werden größere Lagerflächen trotz städtebaulicher Bedenken im Süden des Geländes ermöglicht, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu fördern.</p> <p>Nebenanlagen sind auf der gesamten Fläche bis zu einer max. Grundfläche von 250 m² zulässig, sodass hier keine Einschränkung zum bisherigen Betrieb erfolgt.</p> <p>Auf der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel soll der historische Charakter, welcher sich vorrangig durch die historischen Schuppen, die Pflasterung und die Kräne ergibt, beibehalten und fortgeführt werden.</p> <p>Im Rahmen der Förderung des historischen Charakters werden die Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Festsetzung von Baufeldern ist zwingend erforderlich, um eine Bebauung der Fläche zu ermöglichen. Die Festsetzung wurde unter städtebaulichen, denkmalpflegerischen und betrieblichen Gesichtspunkten vorgenommen.</p> <p>Insgesamt werden in Abstimmung mit dem Betreiber drei Baufelder festgesetzt und damit Bebauungsmöglichkeiten im Sinne einer wirtschaftlichen Weiterführung und Erweiterung des Betriebes z.B. für den Ganzjahresbetrieb geschaffen.</p> <p>Darüber hinaus wird ein Feld für die Errichtung hoher Lagerkapazitäten festgesetzt.</p> <p>Die Bilanzierung des Stellplatzbedarfes für jede vorgesehene Nutzung erfolgte im Rahmen des Verkehrsgutachtens.</p> <p>Die Ermittlung der privaten Stellplätze für Gastronomiebetriebe, die in der Regel für Mitarbeiter vorgesehen sind, erfolgte für die in anderen Bereichen auf der Nördlichen Wallhalbinsel vorgesehenen Betriebe einheitlich.</p> <p>Dem Strandsalon wurden dementsprechend aufgrund seiner Lage am Ende der Nördlichen Wallhalbinsel und aufgrund des erhöhten Bedarfes durch das spezifische Angebot (z.B. für Bands) pauschal</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>
--	---	-------------------------------------

<p>Auto kommt und nicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Da der Strandsalon keine Laufkundschaft anspricht, ist es doppelt wichtig, dass ein ausreichendes Kontingent an Stellplätzen angeboten wird (die Nutzung der „Bar-ce-lona“ im Schuppen an der Hafestraße zeigt jetzt schon, wie hoch der Parkdruck bei eingeschränktem Stellplatzangebot ist).</p> <p>Eine Stellplatzzeile zwischen dem Giebel des Schuppens und dem Baufeld des Strandsalons ist die falsche Lösung, da der Zwischenraum durch ein- und ausparkende Fahrzeuge verengt wird. Außerdem würde der An- und Abfahrverkehr direkt im Eingangsbereich liegen.</p> <p>Bestandsbauten: Die Umsetzung der geplanten Neubebauung bedeutet einen enormen Investitionsbedarf. Die vorhandenen Strukturen, insbesondere das Afrika-Haus, welches derzeit erst fünf Jahre in Betrieb ist, entfällt in dem Konzept vollends. Der Erhalt dieses Hauses ist für den Strandsalon aus wirtschaftlicher Sicht vorerst mehr als notwendig. Ein Bestandsschutz (für die folgenden 10 Jahre oder dauerhaft) sollte im B-Plan gewährleistet werden.</p> <p>Geplante Badeinsel: Die geplante Badeinsel ist im Hafebereich (Wasserqualität: Brackwasser) nicht zu betreiben (seitens des Gesundheitsamtes wurde dem Bürger von einem Stand-Up-Paddeling Contest an der Spitze der nördlichen Wallhalbinsel aus gesundheitlichen Gründen – bezogen auf die Wasserqualität – abgeraten). Besser wäre die Möglichkeit eines Anlegers / Anlegestegs für Schiffe, Kanus etc. vorzusehen, die dort wasserseitig die Landzunge besuchen kön-</p>	<p>acht private Stellplätze (drei mehr als gemäß üblicher Bilanz) zugestanden. Darüber hinaus wurde der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für Besucher in die Stellplatzbilanz einbezogen. Aus den zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens vorgesehenen Nutzungen auf der Nördlichen Wallhalbinsel ergibt sich ein Bedarf von tagsüber 55 und nachts 74 Stellplätzen. Im Falle, dass mehrere größere Veranstaltungen (Strandsalon, Schuppen C und Media Docks) gleichzeitig stattfinden würden, bestünde ein Bedarf von 98 öffentlichen Stellplätzen. Demgegenüber steht ein Angebot von 155 öffentlichen Stellplätzen. Zudem kann der Bootsbauplatz am nördlichen Ende der Erschließungsstraße in Abstimmung mit der Lübeck Port Authority temporär als Stellplatz genutzt werden. Der Bedarf kann somit vollständig gedeckt werden. Weitere Stellplätze stehen in den Parkhäusern der Innenstadt zur Verfügung. Darüber hinaus wird mit der Planung die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und für Radfahrer deutlich verbessert, sodass dem sich verändernden Mobilitätsverhalten Rechnung getragen wird.</p> <p>Diese Einschätzung wird geteilt. Eine Festsetzung von Stellplätzen für Pkw in diesem Bereich erfolgt nicht.</p> <p>Das Afrikahaus wird planungsrechtlich gesichert, kann folglich bestehen bleiben und auch neu errichtet werden. Ein Baufenster wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Eine Badeinsel im Hafebereich wird nicht vorgesehen. Der umlaufende Kaimauerstreifen wird weiterhin Hafengebiet sein. Das Anlegen von Schiffen, Kanus, etc. ist in diesem Bereich nicht städtisches Ziel. Für die Wasserflächen werden bedarfsgerechte Nutzungszwecke festgesetzt.</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p> <p>Teilweise berücksichtigen</p>
--	--	--

<p>nen. Und als Gäste das kulturelle Angebot der zukünftigen nördlichen Wallhalbinsel zu nutzen.</p>	<p>Nordwestlich des Strandsalons bedarf es Warteliegeplätzen für Schiffe, die die Hubbrücke passieren wollen. Die Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel ist freizuhalten. Südöstlich des Strandsalons kann der historische Hafen erweitert werden. Weitere Bedarfe werden in diesem Bereich nicht gesehen. Ein Sportboothafen mit mehreren Anlegern ist im Süden der Nördlichen Wallhalbinsel etabliert, wird planungsrechtlich gesichert und es werden potentielle Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen, sodass der Bedarf für private Anleger hier ausreichend gedeckt werden kann.</p>	
--	---	--

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

Bebauungsplan 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung: In der Zeit vom 03.12.2018 bis 03.01.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es gingen während der Beteiligungsfrist 44 schriftliche Stellungnahmen mit Anregungen zum städtebaulichen Entwurf ein. Im Folgenden werden die schriftlich vorgebrachten Anregungen ausgewertet.

Teil B: Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Behördenbeteiligung / Stand: 01.12.2020

- a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen und/oder Hinweise mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:
1. Eisenbahnbundesamt, 03.12.2018
 2. Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein (LBV-SH) – Landeseisenbahnverwaltung, 04.12.2018
 3. Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst –, 05.12.2018
 4. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz/Regionaldezernat Südost (76), 11.12.2018
 5. Deutsche Telekom Technik GmbH, 11.12.2018
 6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 17.12.2018
 7. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH), 12.12.2018
 8. NABU Schleswig Holstein, 18.12.2018
 9. IHK zu Lübeck, 19.12.2018
 10. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck (WSA), 19.12.2018
 11. Netz Lübeck GmbH, 20.12.2018
 12. KWL GmbH, 21.12.2018
 13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 02.01.2019
 14. Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck, 02.01.2019
 15. Stadtverkehr (SV) Lübeck GmbH, 02.01.2019
 16. Lübecker Hafengesellschaft mbH, 02.01.2019
 17. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, 09.01.2019
 18. Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, 18.01.2019
 19. 4.491 Obere und untere Denkmalschutzbehörde, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie 03.12.2018

20. 4.401 Bereich Schule und Sport, 10.12.2018
21. 3.370 Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz, 16.12.2018
22. 3.700 Lübeck Entsorgungsbetriebe, 18.12.2018
23. 4.491 Obere und untere Denkmalschutzbehörde, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege, 20.12.2018
24. 5.691 Bereich Lübeck Port Authority, 20.12.2018
25. 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 3 Untere Wasserbehörde, 21.12.2018
26. 5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr, 28.12.2018
27. 2.500 Bereich Soziale Sicherung, 28.12.2018
28. 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt.3 Untere Bodenschutzbehörde, 11.01.2019
29. 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 2 Immissionen, 14.01.2019
30. 3.390 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 3 Untere Abfallentsorgungsbetriebe, 15.01.2019

b) Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.

31. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 04.12.2018
32. TenneT TSO GmbH, 04.12.2018
33. GM.SH, 06.12.2018
34. Schleswig-Holstein Netz AG, Leitungsauskunft, 10.12.2018
35. Hauptzollamt Kiel, 11.12.2018
36. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 12.12.2018
37. Handwerkskammer Lübeck, 12.12.2018
38. Handelsverband Nord e.V. 20.12.2018
39. 1.201 Bereich Haushalt und Steuerung, 20.12.2018
40. 2.530 Gesundheitsamt, 30.01.2019

c) Folgende Nachbargemeinden haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.

41. Gemeinde Timmendorfer Strand, 03.12.2018
42. Amt Schönberger Land für die Gemeinden Lüdersdorf und Selmsdorf, 13.12.2018
43. Amt Nordstormarn für die Gemeinden Badendorf, Hamberge, Heilshoop und Mönkhagen, 17.12.2018
44. Gemeinde Ratekau, 18.12.2018

- d) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor.
45. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 46. Deutsche Telekom GmbH – Immobilien – STRABAG Property and Facility Services GmbH
 47. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abt.3 Fischerei - Fischereiaufsicht Travemünde
 48. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abt.5 Naturschutz und Forsten – Untere Forstbehörde, Außenstelle Mölln
 49. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abt.7 Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost (76)
 50. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
 51. Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
 52. Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck → Grundstücksgesellschaft Trave mbH
 53. Stadtwerke Lübeck Planung und Steuerung
 54. TraveKom Telekommunikationsgesellschaft mbH
 55. Telefónica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Mobilfunk GmbH
 56. Wasser- und Bodenverband Ostholstein
 57. Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände
 58. Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
 59. Behindertenbeauftragte/Behindertenrat Lübeck
 60. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (Landesverband)
 61. Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
 62. Stadtbeauftragter für Naturschutz/Beirat für Naturschutz
 63. Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 f GO
 64. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas und Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
 65. Gasunie Deutschland Services GmbH
 66. 1.160 Frauenbüro
 67. 2.280 Bereich Wirtschaft- und Liegenschaften
 68. 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfe
 69. 4.510 Familienhilfen / Jugendamt
 70. 5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung - Welterbekoordinator
 71. 5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung - Bauaufsicht
 72. 5.651 Bereich Gebäudemanagement

- 73. 5.610 Bereich Stadtplanung und Bauordnung Stadtentwicklung
- 74. 5.610.2 Bereich Städtebauliche Projekte/Bebauungsplanung
- 75. 5.610.3 Bereich Altstadt/Stadtteilplanung

e) Von den nachfolgend aufgeführten Nachbargemeinden liegen keine Stellungnahmen vor.

- 76. Amt Sandesneben-Nusse für die Gemeinde Groß Schenkenberg
- 77. Amt Lauenburgische Seen für die Gemeinden Groß Grönu und Groß Sarau
- 78. Amt Berkenthin für die Gemeinden Klempau, Rondeshagen, Krummesse und Bliestorf
- 79. Gemeinde Stockelsdorf
- 80. Stadt Bad Schwartau

Die Anregungen und Fragen werden nach Datum geordnet und entsprechend der obigen Nummerierung aufgeführt.

a) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen:

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Eisenbahn-Bundesamt, 03.12.2018		
<p>1. Aufgabe des Eisenbahnbundesamtes Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.</p> <p>2. Betreiber der Eisenbahninfrastruktur/Zuständigkeit Nach Einsicht in die Unterlage wurde festgestellt, dass keine durch das Eisenbahn-Bundesamt zu vertretenden Belange berührt werden. Jedenfalls ist/war nach Informationen des EBA Betreiber der innerhalb des Plangebietes befindlichen Eisenbahninfrastruktur die Lübecker Hafengesellschaft mbH. Für diese Strecke ist das Land Schleswig-Holstein zuständige Behörde.</p>	<p>Der Hinweis des Eisenbahnbundesamtes wird berücksichtigt. Die Landeseisenbahnverwaltung wurde beteiligt und erhebt aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken. Sie wies jedoch auf die Entwidmung der Bahnanlagen zu Bahnbetriebszwecken hin. Eine eisenbahnrechtliche Rücküberführung der zu Betriebszwecken nicht mehr benötigter Flächen aus dem Fachplanungsvorbehalt der Landeseisenbahnverwaltung in die kommunale Planungshoheit wurde vorgenommen. Der Bescheid zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach §23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) betreffend die Grundstücke auf der nördlichen Wallhalbinsel in der Hansestadt Lübeck wurde mit Datum vom 04.12.2019 erlassen. Die Grundstücke haben somit ihre Eigenschaft als Bahngrundstücke verloren.</p>	<p>Berücksichtigen.</p>

<p>Gemäß dem Verteiler ist die Landeseisenbahnverwaltung in das Verfahren eingebunden. Es wird gebeten, von dort weitere Auskunft zu erwarten.</p>		
--	--	--

Nr. 2 Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein (LBV-SH) – Landeseisenbahnverwaltung -, 04.12.2018		
<p>Hinweis auf Entwidmungserfordernis In die vorgelegte Bauleitplanung hat der LBV-SH - Landeseisenbahnverwaltung – in eisenbahntechnischer Hinsicht Einsicht genommen. Das Plangebiet beinhaltet ehemalige öffentliche Eisenbahninfrastrukturanlagen des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Lübeck Port Authority. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde berührt. Im Jahre 2013 wurden die Flurstücke der sogenannten Innenstadtverbindung Lübecker Hafentbahn, welche ehemals auch den Anschluss an die Gleisanlagen auf der nördlichen Wallhalbinsel bot, von Betriebszwecken gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) freigestellt (entwidmet). Für die Gleisanlagen auf der Wallhalbinsel wurde bereits im Jahr 2003 eine Plangenehmigung für den Rückbau inklusive der Weiche 61 (Anschlussweiche in der Innenstadtverbindung) erteilt. Eine eisenbahnrechtliche Entwidmung der Flurstücke (Rücküberführung aus dem Fachplanungsvorbehalt in die kommunale Planungshoheit) erfolgte nach den dem LBV-SH vorliegenden Unterlagen nicht. Der § 23 des AEG für die Freistellung von Bahnbetriebszwecken war gemäß § 38 Abs. 6 des AEG erst auf Anträge anzuwenden, die nach dem 30.04.2005 gestellt wurden. Vor diesem Hintergrund und im Ergebnis der Einsichtnahme erhebt der LBV-SH – Landeseisenbahnverwaltung – aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken, sofern mit dem Amt für Planfeststellung Verkehr im Ministerium für Wissenschaft, Verkehr, Technologie und Tourismus der widmungsrechtliche Status der Flurstücke der Gleisanlagen auf der Wallhalbinsel abgeklärt und ggf. noch eine entsprechende Entwidmung nachvollzogen ist.</p>	<p>Die Hinweise zur Entwidmung der Gleisanlagen und Rückführung der entsprechenden Flurstücke aus dem Fachplanungsvorbehalt in die kommunale Planungshoheit werden beachtet. Der Antrag auf Entwidmung wurde am 12.02.2019 gestellt. Die Entwidmung wurde zwischenzeitlich vollzogen. Der Bescheid zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), betreffend die Grundstücke auf der nördlichen Wallhalbinsel in der Hansestadt Lübeck, wurde mit Datum vom 04.12.2019 erlassen.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

Nr. 3 Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst –, 05.12.2018**Kampfmitteluntersuchung erforderlich**

In der Stadt Lübeck sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche des Bebauungsplanes/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird darum gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahme einbezogen werden können.

Der Hinweis auf die Kampfmittelverordnung des Landes wird berücksichtigt. Ein Antrag zur Überprüfung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung wurde durch das Ingenieurbüro IBK beim Landeskriminalamt gestellt. Die Kampfmittelfreiheit wurde mit Schreiben vom 19.06.2019 durch den Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein bescheinigt. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Berücksichtigen

Nr. 4 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz/Regionaldezernat Südost (76), 11.12.2018**Hinweise zur Lärmermittlung und zur Einstellung von Lärmquellen**

Die Fläche der nördlichen Wallhalbinsel in der Hansestadt Lübeck soll neu überplant werden. Bestandteil der Unterlagen sind drei schalltechnische Untersuchungen der ALN Akustik Labor Nord GmbH, Bericht Nr. ALK 1738.17262018 G/V/F/Sp vom 30.11.2018 zum Gewerbelärm, Sport/Freizeitlärm und Verkehrslärm, der von außerhalb auf das Plangebiet einwirkt.

Es wird empfohlen, die folgenden Sachverhalte zu prüfen.

1. Abhängig von der Art des Schallemitentent wird Lärm nach einer bestimmten Regel beurteilt. Die Werte der ermittelten Schallimmissionen werden grundsätzlich nicht addiert. Es sollte aber im Interesse an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 Baugesetzbuch eine Gesamtbetrachtung erfolgen.

2. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird nicht nur Lärm berücksichtigt, welcher von außerhalb des Plangebiets auf das Vorhaben einwirkt, sondern auch solcher, der innerhalb des Gebiets erzeugt wird. Der für die Beurteilung maßgebliche Immissionsort liegt bei Gewerbe-, Sportanlagen- und Freizeitlärm 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

3. Bei der Ermittlung der Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm werden Planungswerte (Gastronomie Café und Bar Celona) oder schalltechnische Ansätze zum Bebauungsplan 04.40.00 (Fir-

Zum Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB lagen noch nicht alle Unterlagen zur Schalltechnischen Untersuchung vor. Die Inhalte der Stellungnahme werden für die weitere Bearbeitung beachtet. Die vollständigen Unterlagen zur Schalltechnischen Untersuchung werden zum Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Berücksichtigen

ma Brüggen) angenommen. Zur Gewährleistung einer höheren Genauigkeit der zu ermittelnden Schallimmissionen für das Plan- gebiet sollte eine Prognose auf der Grundlage der Bau- bzw. Nut- zungsgenehmigung für die Bar Celona erfolgen. Außerdem könnte ggf. in Schallgutachten der Firma Brüggen Einsicht genommen werden.

4. Sportanlagen- und Freizeitlärm lässt sich nicht eindeutig vonei- nander trennen. Es wird die Anwendung nur einer Beurteilungs- grundlage empfohlen.

5. Der Anteil der Boote im Sportboothafen besteht zu einem Drittel aus Segelyachten und zu zwei Drittel aus Motorbooten. In der Nähe des Hafens existiert kein Segelrevier. Bei der Beurteilung der Schallimmissionen, die durch den Hafen erzeugt werden, dürfte daher vorrangig die Freizeitlärm- Richtlinie Anwendung finden.

6. Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Schuppen 6 und 9 sowie der Strandsalon im Sondergebiet überhaupt als Freizeiteinrichtun- gen zu bezeichnen sind und nicht gewerbliche Anlagen darstellen. Aufschluss darüber können auch Baugenehmigungen und Gast- stättenerlaubnisse geben.

7. „Aus der Ausschöpfung von Immissionsrichtwerten wird eine plausible, pauschale Emission (flächenbezogene Schalleistung) für die Einschätzung der Vorbelastung“ (durch die beiden Schup- pen 6 und 9) „hergeleitet“. (Zitat aus der Immissionsprognose). Diese Vorgehensweise könnte zu einer nachträglichen Betriebsbe- schränkung der beiden Schuppen führen.

8. Es ist geplant, auch die Nutzung des Strandsalons zu beschrän- ken.

9. Auf Grund ungünstiger Flächenverhältnisse scheint das Ansetz- ten flächenbezogener Schalleistungspegel für die beiden Schup- pen (langgezogene Fläche) und des Strandsalons (kleine Fläche) nicht sachgerecht. Ich empfehle die Ermittlung der Schallimmissionen auf Grundlage der Baugenehmigung.

10. Es sollte geprüft werden, ob die beim Laden der Schiffe ent- stehenden Geräusche einen relevanten Beitrag leisten.

11. Freizeitgeräusche, welche auf Flächen außerhalb der Musik- und Kongresshalle (Jahrmärkte) sowie im Bereich der geplanten Wassertreppe erzeugt werden können, wurden nicht berücksich- tigt.

Nr. 5 Deutsche Telekom Technik GmbH, 11.12.2018

Aufgabe der Telekom und Ausbauentscheidung
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)
– als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1
TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und
bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung
wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen
und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen
anzugeben.

Zu der vorgelegten Planung wird wie folgt Stellung genommen:
Gegen die Planung hat die Telekom keine Bedenken, es wird da-
rum gebeten, weitere folgende Hinweise zu beachten:

Generell gilt für künftige Baugebiete folgender Grundsatz:
Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-
Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die
Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem
bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur
durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen
Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universal-
dienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den Fall eines Netzausbaues durch die Telekom, wird ge-
beten, sicherzustellen dass in den Gebäuden von den Bauherren
Leerrohre vorzusehen sind um dem politischen Willen der Bundes-
regierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang
zu Telekommunikationsinfrastruktur ≥ 50 MB zu ermöglichen, dass
für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungs-
gebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der zukünftigen
Straßen und Weg möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigen-
tümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom GmbH
eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, dass eine recht-
zeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Lei-
tungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tief-
baumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Er-
schließungsträger erfolgt, dass Beginn und Ablauf der Erschlie-
ßungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der deutschen Tele-
kom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie mög-
lich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt
werden: Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11 Planungsan-

Das Aufgabengebiet der Telekom Deutschland GmbH wird zur
Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und mit der Bitte
um Beachtung an die derzeit planende Projektinitiative weitergelei-
tet.

Zur Kenntnis nehmen

Zur Kenntnis nehmen
bzw. berücksichtigen

zeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck, oder T-NL-N_PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de.		
--	--	--

Nr. 6 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 17.12.2018		
<p>Hinweis auf Schallemissionen Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum vorliegenden Verfahren. Durch die -Aufstellung des Bebauungsplanes- werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es werden daher weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>Der Hinweis zu Schallemissionen wird berücksichtigt. Ein Schallschutzgutachten liegt vor, die Emissionen aus Verkehrsgeräuschen der Eisenbahn finden darin Berücksichtigung. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Schutzmaßnahmen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

Nr. 7 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH), 12.12.2018		
<p>1. Hinweis auf Anforderungen des Landeswassergesetzes, insbesondere auf erforderliche Mindesthöhen der Bebauung 1.1 Genehmigungserfordernis Die Unterlagen deuten darauf hin, dass in einem oder mehreren Bereichen des Plangebietes küstenschutzrechtliche Belange betroffen sind, die zu einem gesonderten Genehmigungserfordernis nach den §§ 77 und 78 LWG führen. Augenscheinlich ist dies insbesondere im Bereich des Strandsalonbades, für das nach erster Einschätzung eine Genehmigung nach § 77 Abs. 1 i.V.m. § 62 Abs. 2 LWG erforderlich ist. Allgemein kann von einem Genehmigungserfordernis ausgegangen werden, wenn Küsten- bzw. Ufersicherungsanlagen, oder die angrenzenden Gewässer betroffen sind. Die Beurteilung, ob eine Genehmigung erteilt werden kann, bzw. ob ggf. eine Genehmigungsfreistellung erfolgt, hat im Einzelfall zu erfolgen. 1.2 Bauverbote 1.2.1 § 80 Abs.1 Nr. 4 LWG „Bauliche Anlagen dürfen in den Risikogebieten gemäß § 73 Absatz 1 WHG nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.“ Wesentliche Teile des Plangebietes befinden sich in einem Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG. Die Ausweisung von Baubereichen</p>	<p>Zu 1. Das im städtebaulichen Entwurf dargestellte „Strandsalonbad“ wird im weiteren Verfahren aus Gründen der Risikominimierung im Bereich der Sondergebietsfläche Hafen nicht mehr verfolgt. Zur Minderung der Hochwasserrisiken werden mit Herstellung baulicher Anlagen bzw. deren Umbau und Sanierung zu Wohn- und Gewerbebezwecken die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

<p>greift der Errichtung von baulichen Anlagen vor, so dass das Bauverbot grundsätzlich Anwendung findet.</p> <p>1.3 Gültigkeit von Bauverboten</p> <p>1.3.1 Gültigkeit nach § 80 Abs. 2 Nr. 6.2 Fall LWG</p> <p>„Absatz 1 gilt nicht für Risikogebiete (...), wenn die zur Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden.“</p> <p>Als erforderlich wird grundsätzlich eine gewisse Mindesthöhe für die Bebauung angesehen, die dem Referenzwasserstand für ein Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HW₂₀₀) entspricht und für einige Fälle einen Zuschlag von 0,50 m beinhalten soll.</p> <p>Diese Anforderungen werden im vorliegenden städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt.</p> <p>2. Ergebnis:</p> <p>Für die Errichtung von Anlagen im Bereich des Ufers liegt vermutlich ein gesondertes Genehmigungserfordernis nach den §§ 77 und 78 LWG vor.</p> <p>Für den Großteil des Plangebietes gilt aktuell ein Bauverbot nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG.</p> <p>Damit das Bauverbot aufgrund der Ausnahmeregelung nach § 80 Abs. 2 Nr. 6 LWG nicht gilt, müssten die folgenden Festsetzungen getroffen werden:</p> <p>Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +3,00 m Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,50 m Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,50 m</p> <p>Andere bauliche Maßnahmen sind ebenfalls denkbar, unterliegen jedoch der Prüfung durch die untere Küstenschutzbehörde im Einzelfall. Diese Prüfung erfolgt in aller Regel im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>3. Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der höchste jemals gemessene Sturmflutwasserstand (13.11.1872) für den Bereich Lübeck liegt ungefähr bei NHN +3,35 m. Eine absolute Sicherheit vor Hochwasserereignissen ist durch die oben genannte Mindestfußbodenhöhe folglich <u>nicht</u> gegeben. - Das Gebiet sollte nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 16c BauGB ausgewiesen werden als ein Gebiet, in dem „bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von 	<p>Zu 2.</p> <p>Der Hinweis zur Minderung von Hochwasserrisiken nach § 80 Abs. 2 Nr. 6 LWG wird berücksichtigt. In den Planunterlagen werden Festsetzungen zur Mindesthöhe von Räumen mit Wohnnutzung von 3,00 m ü. NHN, für Räume mit Gewerblicher Nutzung sowie für Verkehrs- und Fluchtwege von 2,50 m ü. NHN festgesetzt.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Die Hinweise zu Hochwasserständen und den sich daraus ergebenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ebenso der Hinweis, dass durch die getroffenen Festsetzungen keine absolute Sicherheit vor Hochwasserereignissen gegeben ist.</p> <p>Auf eine für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigung nach dem LWG wird in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird in der Begründung auf die Risiko-</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Zur Kenntnis nehmen bzw. berücksichtigen</p>
---	---	--

<p>Hochwasserschäden (...) dienen.“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sollten die Risikogebiete nach § 73 Abs. 1 WHG als solche vermerkt werden. - Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem LWG. - Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. - Bei der Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen. <p>4. Empfehlungen: Zusätzlich zu den Mindestfußbodenhöhen sollten weitere Sicherungsvorkehrungen getroffen werden.</p>	<p>gebiete nach § 73 Abs. 1 WHG als solche hingewiesen. Konkrete Festsetzungen lassen sich aus diesem Hinweis nicht ableiten.</p> <p>Zu 4. Der Hinweis zu weiteren Sicherungsvorkehrungen wird nicht berücksichtigt. Es werden keine weiteren Anforderungen als die gesetzlich erforderlichen festgesetzt.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>
---	--	------------------------------

<p>Nr. 8 NABU Lübeck und Schleswig Holstein, 18.12.2018</p>		
<p>1. Erfordernis von Artenschutzmaßnahmen</p> <p>Der NABU gibt zu dem vorliegenden Vorhaben –nach Rücksprache mit seinem örtlichen Berater- die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt zugleich für den NABU Lübeck und den NABU Schleswig-Holstein.</p> <p>Es ist zu begrüßen, dass endlich ein Konzept vorliegt, das der besonderen Lage und Eigenart dieses speziellen Quartiers zu entsprechen scheint. Für den NABU sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine Bedenken ersichtlich. Zu dem Vorhaben ergeben sich die folgenden Anregungen:</p> <p>Die alten Hafengebäude sollten vor den sicherlich erforderlich werdenden Abrissen und Neubauten auf das eventuelle Vorkommen von Fledermäusen und evtl. auch denkbarer Höhlen- und Nischenbrüter untersucht und ggfs. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.</p>	<p>Zu 1.</p> <p>Die Anregungen des NABU zur Untersuchung der Gebäudesubstanz auf Fledermäuse sowie Höhlen- und Nischenbrüter wird berücksichtigt. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte eine umfassende Aufnahme von Vorkommen geschützter Arten. Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß dem Ergebnis einer Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse des Biologen Björn Leupolt vom 22.07.2019 sind vor Beginn der Arbeiten an den Gebäuden (insbesondere Schuppen F) weiterführende Untersuchungen (Mai bis Juli) durchzuführen, um zu überprüfen, ob keine artenschutzrechtlichen Hindernisse hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse und Vögel dem geplanten Vorhaben entgegenstehen. Sollten diese weiterführenden Untersuchungen nicht erfolgen,</p> <p>sind im Plangebiet die Installation von insgesamt 9 Fledermauskästen sowie 25 Nisthilfen für Rauch- und Mehlschwalben und Nischen- und Höhlenbrüter als vorgezogene Maßnahme erforder-</p>	<p>Berücksichtigen</p>

<p>2. Baumpflanzungen Es sollten durch Pflanzung widerstandsfähiger, möglichst auch standortheimischer Laubbäume zwischen den einzelnen Einheiten sowie möglichst auch auf dem Kai zum Wallhafen hin eine nach Ansicht des NABU wünschenswerte optische Auflockerung und klimafreundliche Wohnatmosphäre geschaffen werden, die für die künftigen Bewohner zu einem angenehmen Aufenthalt beitragen und einen zusätzlichen ökologischen Wert bilden kann. Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor. Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>lich. Zusätzlich wird die Gebäudesubstanz vor Beginn von Baumaßnahmen artenschutzfachlich untersucht.</p> <p>Zu 2. Die geplante Bepflanzung des Plangebietes richtet sich nach dem Entwurf des 1. Preisträgers des Gutachterverfahrens zur Freiraumgestaltung. Demnach sind Baumpflanzungen auf den öffentlichen Plätzen und im Eingangsbereich der nördlichen Wallhalbinsel vorgesehen. Der Anregung zur Anpflanzung von Bäumen entlang des Kais am Wallhafen wird nicht gefolgt, da diese Flächen in ihrer Nutzung als Hafengebiet nicht eingeschränkt werden sollen. Zudem muss die denkmalgeschützte umlaufende Kaimauer mit ihren Rückverankerungen bei sämtlichen Erdarbeiten berücksichtigt werden. Baumpflanzungen würden hier den beabsichtigten Erhalt des Erscheinungsbildes der schützenswerten historischen Hafenkante gefährden. Die weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt im Zuge der §4 (2)-BauGB-Beteiligung. Hierbei wird der Umgang mit den Stellungnahmen dem jeweiligen Einwender mitgeteilt.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>
--	---	------------------------------

<p>Nr. 9 IHK zu Lübeck, 19.12.2018</p>		
<p>1. Einbindung des Standortes Es wird begrüßt, dass das künftige Nutzungskonzept für die nördliche Wallhalbinsel mit der Vorlage des B-Plan-Entwurfs konkrete Rahmenbedingungen aufzeigt. Der Standort hat durch die Lage am Rande der Altstadt (in der Pufferzone des UNESCO-Weltkulturerbes) und der historischen Bausubstanz eine besondere Bedeutung für die Hansestadt. Gleichzeitig befindet sich das Umfeld des Standortes im Wandel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das ehemalige Industrie- und Gewerbegebiet Roddenkoppel hat durch die Entwicklung der Gollan Kulturwerft neue Impulse bekommen. Neben den gewachsenen industriellen Nutzungen (LMG Maschinen und Anlagenbau GmbH, Waggonwerkstatt der der Nordic Rail Service GmbH, Hafenumschlag) wird das Areal für kulturelle Veranstaltungen 	<p>Zu 1. Die Hinweise der IHK zu Besonderheiten des Standortes und der aus der Umgebung resultierenden Einwirkungen auf das Plangebiet werden zur Kenntnis genommen. Dabei werden die unterschiedlichen Planungsüberlegungen beachtet und aufeinander abgestimmt. In der Begründung werden die zu beachtenden Rahmenbedingungen erläutert.</p> <p>Die genannten angedachten Profilierungen der jeweiligen Standorte passen zueinander und ergänzen sich. Sie werden im Zuge der Nutzungsfestlegungen für die Nutzer mitgedacht. Konflikte sind derzeit nicht erkennbar. Die jeweiligen Verkehrskonzepte und ihre zugrundeliegenden Prognosen sind untereinander abgestimmt.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

<p>und Messen genutzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für die Lübecker Altstadt werden im Projekt ‚LÜBECK überMORGEN‘ ein Rahmenplan sowie ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Die dort entwickelten Maßnahmen werden sich nicht nur auf die Innenstadt, sondern auch auf das Umfeld – und damit auf das Plangebiet – unmittelbar auswirken. - Für die mittlere Wallhalbinsel besteht die Absicht, die Musik- und Kongresshalle um eine Multifunktionshalle zu erweitern. Parallel wurden Überlegungen angestellt, einen Verwaltungsstandort auf dem Areal anzusiedeln. <p>Die IHK zu Lübeck hat bereits im August 2013 in einem gemeinsamen Positionspapier mit der Kaufmannschaft zu Lübeck und der Kreishandwerkerschaft gefordert, die Entwicklung der nördlichen Wallhalbinsel als Teil einer Gesamtentwicklung am nordwestlichen Altstadtrand zu begreifen. D.h. die jeweiligen Planungen sollten miteinander abgestimmt werden, damit es nicht zu gegenseitigen Konflikten kommt.</p> <p>2. Verkehrsanbindung Darüber hinaus hat die IHK zu Lübeck im März 2018 eine Standortkonferenz zur Entwicklung des Raumes nordwestlich der Altstadt durchgeführt. Eine der zentralen Aussagen, die von den Teilnehmern erarbeitet wurde, fordert eine verkehrliche Verbindung vom Schlachthofgelände, über die Roddenkoppel bis hin zur nördlichen Wallhalbinsel.</p> <p>3. Parkraumkonzept Obwohl die IHK zu Lübeck das vorgelegte Konzept grundsätzlich für geeignet hält, den Standort mit einem attraktiven Nutzungsmix attraktiver zu gestalten, sollte daher bei folgenden Details noch nachgebessert werden: Die bisherigen Parkplätze am Eingang zur nördlichen Wallhalbinsel sollen durch den Neubau des Medienhauses und eines Hotels entfallen. Stattdessen ist – soweit dies auf der vorgelegten Planzeichnung erkennbar ist – eine große Anzahl von Parkplätzen am Straßenrand vorgesehen. Abgesehen davon, dass im parallelen Projekt ‚LÜBECK überMORGEN‘ das Parken am Straßenrand gerade bei historischer Bausubstanz als unattraktiv empfunden wird, ist für die IHK zu Lübeck noch nicht ersichtlich, ob die Parkflächen für die geplanten Nutzungen ausreichend sind. Dabei sollte</p>	<p>Zu 2. Die Anregung zu einer verkehrlichen Verbindung von der Roddenkoppel zur Nördlichen Wallhalbinsel entspricht den Zielen der Hansestadt Lübeck. Im Bebauungsplan werden Fuß- und Radwegeverbindung von der Roddenkoppel zur Nördlichen Wallhalbinsel optional berücksichtigt.</p> <p>Zu 3. Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze wird der Nachweis geführt, dass für die geplanten Nutzungen ausreichend Parkraum zur Verfügung stehen wird. Die Anordnung öffentlicher Stellplätze im öffentlichen Straßenraum ist in dieser besonderen Situation passend, da der Raum auf den Plätzen zwischen den historischen Schuppen städtebaulich wichtig ist und bisher zum Parken genutzte Plätze als Bauflächen weitaus wirtschaftlicher genutzt werden können. Die Nördliche Wallhalbinsel ist nicht vergleichbar mit anderen Stadtstraßen, sodass Lübeck überMORGEN an dieser Stelle nicht passend ist. Die Anordnung wird jedoch nach den gestalterischen Vorgaben der Freiraumgestaltung behutsam geplant. Weitere private Stellplätze werden in der Tiefgarage unter dem Hotel nachgewiesen. Unter dem Medienhaus können ebenfalls zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Im Rahmen der zukünftigen Parkraumbewirt-</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Teilweise berücksichtigen</p>
--	--	---

<p>berücksichtigt werden, dass insbesondere für die MediaDocks bei größeren Veranstaltungen ausreichend Parkraum vorgehalten werden muss, da die Besucher aus der näheren und weiteren Region anreisen.</p> <p>4. Nutzungskonflikte mit geplanter Wohnnutzung Die geplante Wohnnutzung im Schuppen B liegt unmittelbar gegenüber dem Gelände der Nordic Rail Service GmbH. Das Unternehmen nimmt dort im Schichtbetrieb Instandsetzungsarbeiten an Eisenbahnwaggonen vor. Es muss ausgeschlossen werden, dass es hier zu Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung kommt, damit das Unternehmen in seinem Betrieb nicht eingeschränkt wird. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass der nordwestlich gelegene Wallhafen nach wie vor in Nutzung durch ein privates Unternehmen befindet. Auch hier gilt es, Nutzungskonflikte zu vermeiden.</p>	<p>schaftung durch die Hansestadt Lübeck bzw. deren Beauftragten wird eine Doppelnutzung von privaten Stellplätzen z.B. in Schuppen C berücksichtigt, um auch auf größere Veranstaltungen auf der nördlichen Wallhalbinsel mit einem Stellplatzangebot reagieren zu können. Gleichwohl werden zukünftig nicht im gleichen Umfang wie heute Parkplätze für die genannten Nutzungen der MediaDocks zur Verfügung stehen. Für entsprechende Veranstaltungen muss ergänzend auf Stellplätze bei der MuK und im Parkhaus Wehdehof verwiesen werden.</p> <p>Zu 4. Die genannten, auf der Roddenkoppel befindlichen Nutzungen sind bezüglich ihrer zulässigen Lärmemissionen im Bebauungsplan 04-40-00 Einsiedelstraße/Roddenkoppel geregelt. Der Bebauungsplan hat im Jahr 2016 Lärmkontingente festgesetzt, die die seinerzeit geplante MI-Nutzung im Zusammenhang mit geplanten passiven Schallschutzmaßnahmen auf der NWHI eingestellt haben. Sämtliche Flächen auf der Roddenkoppel haben einschränkende Lärmobergrenzen erhalten. Zudem wurde für die geplanten Nutzungen auf der NWHI die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung gutachterlich untersucht. Das Lärmgutachten hierzu betrachtet die Auswirkungen auf sensible Nutzungsbereiche innerhalb und außerhalb des Plangebietes separat für die Bereiche Verkehr, Sport-Freizeit und Gewerbe und empfiehlt Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass für einen Teilbereich im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen gegenüber der einwirkenden Schallbelastung durch Gewerbelärm und Verkehrslärm erforderlich werden. Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO in den Baugebieten entsprechend § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) und § 10 BauNVO (Sondergebiete) Emissionskontingente (LEK) festgesetzt. Für Schuppen D wird ein Teilbereich ohne offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet. Für Schuppen C werden für unterschiedliche Betriebszustände bestimmte resultierende Schalldämmmaße festgesetzt die durch Ertüchtigung der Außenbauteile erreicht werden können. Im gesamten Plangebiet sind Anforderungen an die Luftschall-</p>	<p>Berücksichtigen</p>
---	---	------------------------

<p>5. Fußwegeverbindungen zur Roddenkoppel und zur Altstadt Am nördlichen Ende sollte die Option für eine Verbindung zur Roddenkoppel durch ein Brückenbauwerk vorgesehen werden, die zum Tragen kommen könnte, wenn der Wallhafen nicht mehr genutzt wird. Damit würde die Sackgassenlage des Standortes beendet und die Attraktivität für Gewerbetreibende gesteigert. Darüber hinaus war in früheren Planungen eine fußläufige Brücken-</p>	<p>dämmung von Außenbauteilen gem. DIN 41009-1:2018 festgesetzt. Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu stellen. Für zum Schlafen genutzte Räume sind ab einem Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) schalldämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen. Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln L_r von größer gleich 63 dB(A) ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 63 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung für ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Zu 5. Die angeregte verkehrliche Anbindung der nördlichen Wallhalbinsel an die Roddenkoppel wird optional berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden hierfür eine Fläche zwischen den Schuppen C und D und eine Fläche zwischen den Schuppen B und C als Optionen vorgehalten, die zur Anbindung einer Fußgängerbrücke zur gegenüberliegenden Roddenkoppel geeignet sind. Für eine mögliche Brücke in Richtung Hansemuseum/An der Un-</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>
--	---	----------------------------------

<p>verbindung zwischen der nördlichen Wallhalbinsel und dem Europäischen Hansemuseum/An der Untertrave vorgesehen. Diese Verbindung würde ebenfalls zu einer Attraktivitätssteigerung führen, so dass sie als Option vorgesehen werden sollte.</p> <p>6. Verkehrskonzept Neben der Nordtangente ist die Verbindung über die Drehbrücke/Willy-Brandt-Allee/Marienbrücke die einzige westliche Umfahrungsmöglichkeit für die Innenstadt. Im Projekt ‚LÜBECK überMORGEN‘ ist zusätzlich angedacht, Verkehre aus der Innenstadt heraus u.a. auch die Willy-Brandt-Allee zu verlagern. Dies hätte unmittelbare Auswirkungen auf die verkehrliche Erschließung der nördlichen Wallhalbinsel sowie die fußläufige Verbindung von der mittleren Wallhalbinsel. Diese Aspekte sollten bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes ebenfalls berücksichtigt werden. Um die o. g. Hinweise zu berücksichtigen sind aus Sicht der IHK zu Lübeck unbedingt ein Verkehrsgutachten sowie ein Lärmgutachten erforderlich. Beide Gutachten sollten die Bestandssituation und die benannten Planungen berücksichtigen.</p>	<p>tertrave wird als Option eine Fläche zwischen Strandsalon und Schuppen F vorgesehen, welche als SO Hafen (Bootsbauplatz) festgesetzt wird.</p> <p>Zu 6. Die westliche Umfahrungsmöglichkeit über die Untertrave soll ebenfalls langfristig an Bedeutung verlieren.</p> <p>Gleichwohl werden die derzeitigen sowie die sich durch die geplante Nutzung der NWHL induzierten verkehrlichen Anforderungen gemeinsam mit den aktuellen konzeptionellen Planungen zur Innenstadt betrachtet. Ein Verkehrsplanungsbüro hat die Anbindung der Nördlichen Wallhalbinsel an die Willy-Brandt-Allee und damit an den innerstädtischen Verkehr untersucht (Verkehrsgutachten Nördliche Wallhalbinsel, VTT-Planungsbüro, Seevetal, Juli 2020). Sich daraus ergebende Erfordernisse für die Verkehrsgestaltung werden im Bebauungsplan berücksichtigt. In der Begründung werden die verkehrlichen Zusammenhänge dargestellt.</p> <p>Für den Bebauungsplan ist die Einbindung eines Verkehrs- und eines Lärmgutachtens erforderlich. Entsprechende Untersuchungsergebnisse liegen vor. Die relevanten Ergebnisse fließen in die Bauleitplanung ein.</p>	
---	--	--

<p>Nr. 10 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck (WSA), 19.12.2018</p>		
<p>1. Schiffsverkehr Gegen den Bebauungsplan 01.77.00 hat das WSA grundsätzlich keine Bedenken. Zur Wahrung seiner Belange wird gebeten, folgendes zu berücksichtigen: Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben,</p>	<p>Zu 1. Die Hinweise des WSA werden berücksichtigt. Die festsetzungsrelevanten Vorgaben werden im Bebauungsplan aufgenommen. In der Begründung wird auf die rechtlichen Vorgaben des Bundeswasserstraßengesetzes und die fachliche Beteiligung des WSA Lübeck im Baugenehmigungsverfahren hingewiesen. Der Bebauungsplan begründet keine baulichen Anlagen, die über die Mittelwasserlinie hinaus reichen. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass durch den Betrieb bzw. die Gestaltung von Anlagen keine Irritationen für den Schiffsverkehr ausgehen dürfen. In die gestalterischen Festsetzungen werden Regelungen zum Ausschluss farbiger Lichtquellen mit Ausstrahlung auf die Wasserstraße aufgenommen.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

<p>deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.</p> <p>Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue, noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.</p> <p>Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>2. Betriebsanlagen</p> <p>Folgende Anlagen des WSA Lübeck befinden sich räumlich innerhalb der Bebauungsplanung und sind betroffen:</p> <p>Die E-Anlage für den „Kegelanstrahler Wallhalbinsel“</p> <p>Der Höhenbezugspunkt (Messpfeiler) für die Bauwerksinspektionsmessung der Hubbrücken in Lübeck des WSA Lübeck</p> <p>In der Anlage ist der Kabellageplan 60/42 mit der Darstellung der Kabeltrasse für den „Kegelanstrahler Wallhalbinsel“ des WSA Lübeck beigefügt.</p> <p>Vor einem ggfs. geplanten Umbau des Schuppen F muss die Einspeisung für die Elektroanlage „Kegelanstrahler Wallhalbinsel“ des WSA Lübeck gesichert sein.</p> <p>Der Messpfeiler (Höhen- und Lagebezugspunkt) dient zur Bauwerksinspektionsmessung an den Hubbrücken in Lübeck. Der Messpfeiler ist ein Teil bestehend aus fünf Messpfeilern rund um das Bauwerk Hubbrücken Lübeck und darf weder in der Höhe noch in der Lage verändert werden.</p> <p>Es wird im weiteren Verlauf um frühzeitige Beteiligung gebeten, auch in Bezug auf die Fassadengestaltung.</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Die notwendige Sicherstellung der Einspeisung für die Elektroanlage des Kegelanstrahlers sowie die Beachtung der Lage des Messpfeilers für die Bauwerksinspektionsmessung der Hubbrücken werden beachtet. Der Messpfeiler ist planzeichnerisch festgesetzt. In der Begründung wird die Kabellage für den Kegelstrahler eingefügt. Unter Hinweisen erfolgt die Anstoßwirkung für nachfolgende Bauantragsverfahren.</p>	<p>Berücksichtigen</p>
---	---	------------------------

<p>Nr. 11 Netz Lübeck GmbH, 20.12.2018</p>		
<p>Hinweise zum Netzausbau</p> <p>1. Konzepterstellung erforderlich</p> <p>Hinsichtlich der Nutzung der Netze der Netz Lübeck GmbH für die Elektrizitäts-, Wasser- und Gasversorgung wird mitgeteilt, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird.</p> <p>2. Geh-,Fahr- und Leitungsrechte</p> <p>Für Leitungstrassen, die zukünftig nicht in öffentlich gewidmeten</p>	<p>Zu 1.</p> <p>Die Konzeptentwicklung ist durch den Entwickler vorzunehmen. Es steht dem Entwickler frei, sich hierzu von der Netz Lübeck GmbH unterstützen zu lassen.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

<p>Verkehrswegen liegen bzw. gelegt werden ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer entsprechenden Schutzstreifenbreite zugunsten der Netz Lübeck GmbH vorzusehen. Ggf. anfallende Anlagen- und Leitungsnetzumlegungskosten sind vom Erschließungsträger zu tragen.</p> <p>3. Exklusive Berücksichtigung Für die Erschließung der Telekommunikationsinfrastruktur wird um eine exklusive Berücksichtigung der TraveKom GmbH gebeten.</p> <p>4. Standort BHKW Die Stadtwerke Lübeck GmbH, Fachbereich Energiedienstleistungen führen bereits Gespräche mit der Projektgruppe Hafenschuppen hinsichtlich einer dezentralen Wärmeversorgung der nördlichen Wallhalbinsel. Es wird gebeten, den geplanten BHKW-Standort im Medienhaus im B-Planverfahren mit aufzunehmen. Aus dem BHKW soll eine effiziente Wärmeversorgung aller Gebäude erfolgen.</p>	<p>Zu 2. Sofern im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Leitungstrassen in nicht öffentlichen Flächen festgesetzt werden, wird hierfür ein Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers eingeräumt. Dies wird vertraglich mit dem zukünftigen Erschließungsträger gesichert.</p> <p>Zu 3. Eine exklusive Berücksichtigung von bestimmten Anbietern ist nicht zulässig</p> <p>Zu 4. Weitere Prüfungen haben dazu geführt, dass eine Verortung im Medienhaus nicht mehr angestrebt wird. Der Standort für ein BHKW wird daher nicht festgesetzt, sondern im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung unabhängig vom Bebauungsplan bestimmt. In der Begründung wird aufgenommen, dass ein BHKW vorgesehen wird.</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Teilweise berücksichtigen</p>
--	--	--

<p>Nr. 12 KWL GmbH, 21.12.2018</p>		
<p>Stellplatzbedarf und -Nutzung durch die MediaDocks</p> <p>1. Stellplatzbedarf Zum Vorentwurf des B-Plans 01.77.00 nimmt die KWL wie folgt Stellung: Die KWL GmbH ist eine hundertprozentige Tochter der Hansestadt Lübeck und Eigentümerin und Betreiberin der media docks. Bei den media docks handelt es sich um einen historischen Speicher, der heute für Vermietung, Veranstaltungen, Dienstleistungstätigkeiten und Gastronomie genutzt wird. Das Gebäude ist sehr gut angenommen und benötigt eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen. Zum einen nutzen Mieter der media docks Dauerstellplätze, zum anderen werden für die Besucher von Veranstaltungen Parkplatzbereiche in erheblicher Größe benötigt. Oft finden mehrere große Veranstaltungen am selben Tag statt. Die Bedarfe der media docks gestalten sich folgendermaßen: - Für Veranstaltungen werden momentan die Kurzzeitparkplätze am Kopf der Gebäudes (57 Stellplätze) und bei Bedarf auch die Dauerstellplätze auf dem PP Drehbrücke (83 Stellplätze) von den media docks angemietet, also insgesamt 140 Stellplätze. An mindestens zehn Tagen im Jahr wird das gesamte Kontingent genutzt</p>	<p>Zu 1. Die Hinweise zur Stellplatzsituation der Media Docks sind bei der Ermittlung der erforderlichen privaten und öffentlichen Stellplätze eingeflossen. Dabei ist zu beachten, dass die genannten Stellplatznutzungen teilweise nicht aus der Baugenehmigung und aus den Nutzungen der Media Docks resultieren und bei einer Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel entfallen werden. Für die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist ein Stellplatznachweis erfolgt. Die Bedarfe der Media Docks sind dabei entsprechend der genehmigten Anzahl von 70 Stellplätzen berücksichtigt worden. Insgesamt werden im Plangebiet für die unterschiedliche Nutzungen 409 Stellplätze vorgesehen. Es wurde ein Bedarf von max. 98 öffentlichen und 205 privaten Stellplätzen ermittelt. In der Planung werden 155 öffentliche und 254 private Stellplätze (teilweise Überdeckung des privaten Bedarfes in privaten Tiefgaragen und auf privaten Stellplatzflächen) umgesetzt. Die öffentlichen Parkplätze sollen bewirtschaftet werden. Der finale Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p>	<p>Zum Teil berücksichtigen</p>

<p>(vertragliche Vereinbarung mit den Dauermietern des PP Drehbrücke). Am Kurzzeitparkplatz befinden sich noch weitere 11 Stellplätze, die mit einem Parkscheinautomaten genutzt werden können. - Daneben stehen für Veranstaltungen natürlich auch die straßenbegleitenden Parkplätze mit Parkscheibe zur Verfügung (39 Stellplätze), das Newport hat momentan 8 Stellplätze. Der Bedarf an Stellplätzen aus Besuchern/Veranstaltungen/Gastronomie kann im Maximum heute mit 198 beziffert werden. Daneben nutzen die Mieter der media docks eine erhebliche Anzahl an Dauerstellplätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PP media docks 1: 42 Stellplätze (ausschließlich Mieter der media docks). - PP media docks 2: 17 Stellplätze (ausschließlich Mieter der media docks). - Weitere Dauermieter auf den PP Drehbrücke und Nördliche Wallhalbinsel (genaue Zuordnung nicht möglich). In der Summe wird die Zahl der Dauermieter, die den media docks direkt zuzuordnen ist, auf 70 bis 80 beziffert. Der Gesamtbedarf der media docks bemisst sich somit in der Summe allein auf 268 bis 278 Stellplätze und ist für das Funktionieren der Immobilie zwingend erforderlich. <p>2. Stellplatzvermietung Darüber hinaus werden die Stellplätze auch noch für andere Nutzungen benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insgesamt sind 275 Dauerstellplätze im gesamten Planungsbe- reich vermietet. - Der Stellplatz NWHI fasst 129 Stellplätze und ist voll vermietet. Die Wartelisten für die Bereiche Nördliche Wallhalbinsel und Hansakai sind ebenfalls sehr gut gefüllt. - Vor dem Schuppen A befinden sich 39 WoMo-Stellplätze. - Hinter dem Schuppen F befinden sich weitere 30 gebührenfreie Kurzzeitparkplätze. - Zur Weihnachtszeit wird der Planungsbereich auch durch Reise- busse genutzt, wenn der Bereich MUK belegt ist. <p>Gemäß Punkt 3. Ihres Erläuterungsberichts ist die Planung des ruhenden Verkehrs noch zu konkretisieren.</p> <p>3. Stellplätze für die Altstadt und Erschließung Die Dauerstellplätze im Bereich Hansakai/ Nördliche Wallhalbinsel sind zudem für die Bewohner und Beschäftigten der Altstadtinsel</p>	<p>Zusätzlich wurden für die Nutzungen im Plangebiet die erforderlichen Fahrradstellplätze nachgewiesen. Laut Stellplatzbilanz werden im Plangebiet insgesamt 1.459 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. Im öffentlichen Raum werden davon 316 Plätze angeordnet. 1.143 Fahrradstellplätze werden den privaten Nutzungen zugeordnet und auf den privaten Grundstücken nachgewiesen. Für die MediaDocks stehen gemäß Baugenehmigung 70 Stellplätze zur Verfügung. Auf der NWHI werden insgesamt 118 Stellplätze öffentlich bewirtschaftet, die bei Veranstaltungen von den Besuchern mitgenutzt werden können. Für ein größeres Nachfragevolumen (ca. 10 Veranstaltungen/Jahr) wird auf der NWHI kein Kontingent bereitgestellt, dazu sind die begrenzten Flächen zu wertvoll.</p> <p>Bei Veranstaltungen können die Besucher auf die öffentlichen Stellplätze im Parkhaus Beckergrube und auf die Stellplätze an der MuK ausweichen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan 01.75.00 für die MediaDocks noch nicht einmal die 70 baurechtlich genehmigten Stellplätze berücksichtigte.</p> <p>Zu 2. Die durch den Bebauungsplan begründeten Anforderungen wurden bei der Stellplatzbilanzierung berücksichtigt. Darüber hinaus gehende Anforderungen für vermietbare Dauerstellplätze und gebührenfreie Kurzzeitparkplätze ergeben sich nicht aus dem Nutzungsspektrum der NWHI und werden zukünftig, wie auch bereits im aktuell bestehenden Bebauungsplan, nicht vorgesehen.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>
---	--	------------------------------

<p>von größter Wichtigkeit - die große Nachfrage kann momentan nicht annähernd bedient werden. Bereits heute ist zu Stoßzeiten das komplette Parkplatzsystem an der Kailinie ausgelastet. Die media docks können daher in keinem Fall auf Parkplätze verzichten. Wir regen daher an, die oben dargestellten Parkplatzzahlen in der Planung zu berücksichtigen und fortzuschreiben.</p> <p>Zu den Themenkomplexen Erschließung und Entsorgung kann keine Aussage getroffen werden, da diese Punkte im Erläuterungsbericht nicht dargestellt sind. Das betrifft auch die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme, die auch von den Erschließungsaufwendungen abhängt. Wir regen an, diese Punkte schnellstmöglich zu konkretisieren. Das betrifft auch die Planung des ruhenden Verkehrs. Als direkter Anlieger und Betroffene regt die KWL an, die KWL GmbH im weiteren Verfahren fortwährend zu beteiligen.</p>	<p>Zu 3. Dauerstellplätze Bewohner und Beschäftigte der Altstadtinsel werden auf der NWHI nicht berücksichtigt. Dauerstellplätze können in den Parkhäusern Beckergrube und an der Kanalstraße angemietet werden.</p> <p>Die Themen Erschließung, Entsorgung und Verkehr werden in separaten Gutachten abgearbeitet und sind Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages.</p> <p>Die weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt im Zuge der § 4 (2)-BauGB-Beteiligung. Hierbei wird der Umgang mit den Stellungnahmen aus der § 3(1) BauGB-Beteiligung dem jeweiligen Einwender mitgeteilt.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>
---	---	------------------------------

<p>Nr. 13 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 02.01.2019</p>		
<p>Hinweis auf Vodafone-Anlagen im Plangeltungsbereich Es wird mitgeteilt, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird die Vodafone Kabel Deutschland GmbH dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Der Hinweis über die nördlich des Schuppen F verortete Anlage von Vodafone wird berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen. Die Hansestadt Lübeck steht für Abstimmungen hinsichtlich der Suche nach Ersatzstandorten bereits im Austausch. Aktuell wird ein geeigneter Standort gesucht.</p>	<p>Zum Teil berücksichtigen</p>

<p>Nr. 14 Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck, 02.01.2019</p>		
<p>1. Grundsätzliches zum Städtebaulichen Entwurf: Grundsätzlich ist der alternative Städtebauliche Entwurf zu begrüßen, da er die Besonderheiten der Hafensituation aufnimmt und bei der Neugestaltung berücksichtigt. Begrüßenswert ist auch die Nutzung vorrangig für junge Menschen, für kreative künstlerische und auch für touristische Nutzung und der Verbund von Arbeiten und Wohnen. Erfreulich ist zudem die Berücksichtigung von 30% gefördertem Wohnungsbau, der ja von der Bürgerschaft für alle Baugebiete Lübecks vorgegeben wurde.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 1. Aufgrund vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudestrukturen, die nur begrenzt architektonische Eingriffe zulassen, können die geforderten Standards für den geförderten Wohnungsbau auf der NWHI nicht wirtschaftlich realisiert werden. In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin sind in Schuppen A 70 geförderte Studierendenwohnungen errichtet werden. Sollte die Errichtung geförderter Wohnungen nicht umgesetzt werden können, wird anstelle des geförderten Wohnungsbaus die</p>	<p>Richtig stellen</p>

<p>2. Sozialer Wohnungsbau und Nutzung der Schuppen Kritisch werden allerdings folgende Planungspunkte gesehen: Schuppen A 1. Sozial geförderter Wohnungsbau konzentriert auf ein Gebäude. Dies widerspricht allen Erfahrungen die in den letzten 20 Jahren in Wohnblocks mit homogener BewohnerInnen-Struktur gemacht wurden. (siehe auch Programm Soziale Stadt). 2. Die Mischung von ausschließlich gefördertem Wohnungsbau im 1. Förderweg mit jugendspezifischen Musik- und Kunstformen, die immer auch sensibel in der gemeinsamen Nutzung zu handhaben sind [<i>ist kritisch</i>], vor allem, wenn sie Lärm verursachen.</p> <p>3. Schuppen B Ausschließlich die Teilung in Wohneigentum wird in Lübeck bereits auf vielen bevorzugten städtischen Lagen praktiziert (siehe Falkendamm, Wasserkunst). Hier werden die Investoren Schlange stehen! Politisch gedacht, wäre hier eine Mischung aus Eigentum, also frei finanziertem- und Mietwohnungsbau im Geförderten Wohnungsbau -im 1. und 2. Förderweg-, die bessere Lösung. Für Investoren bietet sich trotzdem eine sichere Rendite.</p> <p>4. Schuppen C Diese Nutzungsbeschreibung verlangt schon jetzt zuverlässige Betreiber, sonst ist der Betrieb nach Baufertigstellung infrage gestellt. Denn die Nutzung erfordert verlässliche Träger mit einer verlässlichen Bau- und Nutzungsbeschreibung! (zur Förderung der Jugendarbeit z.B. der CVJM oder die AWO oder durch Musik- und</p>	<p>Errichtung von 100 nicht geförderten Zimmern für Studierende in Schuppen A umgesetzt. Die Sicherung sowohl des geförderten Wohnungsbaus als auch der Alternative erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Für eine mögliche Errichtung von 100 nicht geförderten Studierendenzimmern werden eine Laufzeit von 35 Jahren, die Einstiegs- miete, der zulässige Rahmen von Mietsteigerungen sowie die Vor- lage eines Betreiberkonzeptes vereinbart.</p> <p>Zu 2. Aufgrund der integrierten Lage des Schuppen A auf der Nördlichen Wallhalbinsel, der künftigen Belegung der gesamten Fläche durch unterschiedliche Nutzungen und verschiedene Wohnangebote sowie der innerhalb des Schuppen A vorgesehenen heterogenen Nutzungen durch Studierendenwohnen (siehe unter 1.), normales Wohnen und Gewerbe (z.B. Gastronomie, Bäckerei), wird eine homogene Bewohner:innenstruktur nicht erwartet. Bezüglich Lärmimmissionen berücksichtigt das Schallgutachten sämtliche im Plangebiet möglichen Schallquellen. Die sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan fest- gesetzt.</p> <p>Zu 3. Es wird ein heterogenes Angebot aus frei finanziertem Wohnungs- bau und voraussichtlich gefördertem Wohnungsbau (siehe unter 1.) entstehen Eine ausschließliche Teilung in Wohneigentum ist nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 4. Gemäß der Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet werden für den Schuppen C Festsetzungen getroffen, die eine Nutzungsmi- schung von Kunst, Kultur, Musik und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglichen. Die Gebietsausweisung wird gewählt, um das Gebiet durch vielfältige Nutzungen zu beleben.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Zur Kenntnis nehmen</p>
---	---	--

<p>Kunstschulen wie Gabriele Pott oder Die Gemeinnützige).</p> <p>5. Verkehrskonzept Die Verkehrliche Erschließung Die exponierte Lage verlangt nach einem verkehrlich exponierten Konzept! Vorbildlich ist hier die Stadt Oslo mit ihrem weitsichtigen Parlament und einem erfahrenen Schweizer Busmanager, der den ÖPNV um 63% wachsen ließ. Dieses vorbildliche Verkehrskonzept könnte exemplarisch für dieses Quartier schon einmal Geltung erhalten. In Deutschland gibt es ein vorbildliches Quartier in Köln Nippes, welches für die Nördliche Wallhalbinsel und später für ganz Lübeck gelten könnte: Vorrang für Fußgänger (barrierefreies Pflaster), FahrradfahrerInnen, Car-Sharing. BewohnerInnen verzichten vertraglich auf das eigene Auto. Stattdessen gibt es eine Mobilitätsstation in der Fahrzeuge und Zubehör ausgeliehen werden können. Parken auf einer eng begrenzten Fläche (Hotel) und eingeschränkter Lieferverkehr.</p>	<p>Insbesondere soll durch flankierende gewerbliche Nutzungen ein dauerhaft wirtschaftlicher Kulturbetrieb auf der NWHI sichergestellt werden.</p> <p>Zu 5. Die Verkehrsflächen- und Freiraumgestaltung sollen nach den verkehrlichen Anforderungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des Siegerentwurfes zum Gutachterverfahren erfolgen. Dabei sind die besonderen Anforderungen des Standortes mit den historischen Pflasterbelägen und dem zu erhaltenden Schienennetz zu beachten und besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit für Fußgänger und Radfahrer zu erfüllen. Auf beiden Straßenseiten soll ein Gehweg in 2,50 m Breite und geschnittenem Pflaster hergestellt werden. Die Breite ist dadurch bedingt, dass der Gehweg für Radfahrende befahrbar ausgewiesen werden soll. Hierdurch soll der Umweltverbund (Fahrrad und Fußgänger) gestärkt werden. Der Stellplatznachweis erfolgt unter Abschlägen aufgrund der innenstadtnahen und nahverkehrsnahen Lage. Zur Stärkung des Umweltverbundes strebt die Hansestadt Lübeck eine Reduzierung des KFZ-Verkehrs, die Neuordnung der Parkregelung, den Ausbau von Sharing-Angeboten und die Förderung des Fahrradverkehrs an. Zur Erschließung der NWHI ist die Neuerrichtung einer Bushaltestelle, d.h. die Ergänzung mit einem neuen Haltepunkt am Quartierseingang, vorgesehen. Eine Mobilitätsstation ist im Rahmen der MU-Gebietsausweisung auf der NWHI zulässig.</p>	<p>Zum Teil berücksichtigen</p>
--	--	---------------------------------

<p>Nr. 15 Stadtverkehr (SV) Lübeck GmbH, 02.01.2019</p>		
<p>1. Hinweis auf integriertes Verkehrskonzept Der Abschnitt zur verkehrlichen Erschließung beachtet leider nur den Bereich des B-Plans. Die nördliche Wallhalbinsel ist allerdings aus verkehrlicher Sicht eng mit den Planungen auf der Altstadt (Lübeck überMorgen), der mittleren Wallhalbinsel sowie der Roddenkoppel verbunden. Deshalb ist aus Sicht des SV Lübeck ein integriertes Verkehrskonzept für das gesamte Gebiet nord-westlich der Altstadt notwendig.</p>	<p>Zu 1. Es wird auf den Rahmenplan Innenstadt mit Mobilitätskonzept (29.08.2019/ VO/2019/07798) der Hansestadt Lübeck verwiesen, in dem Ziele und Handlungsfelder für den Innenstadtbereich hinsichtlich einer Verbesserung der Verkehrsbeziehungen aufgezeigt werden. Ein integriertes Verkehrskonzept wird unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren im Zuge der Verkehrsentwicklungsplanung erstellt.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>

<p>2. Verlegung der ÖPNV-Haltestelle</p> <p>Mit den aktuellen Planungen kann die SV Lübeck jedoch keine fundierte Aussagen zur Verlegung einer Linie (mit einer Nutzung der von Ihnen angesprochenen Haltestelle an der Einmündung zum Planungsgebiet) machen. Aktuell befinden sich die nächstgelegenen Bushaltestellen zum Einmündungsbereich der nördlichen Wallhalbinsel in mind. 500 m Entfernung (Hansmuseum, Beckergrube, Friedenstraße). Eine Verlegung z.B. der Linie 3 in die Willy-Brandt-Allee wird nach wie vor kritisch gesehen, da davon etwa 220 Ein- und Aussteiger an den Haltestellen Untertrave und Beckergrube negativ betroffen wären und sich die ÖPNV-Anbindung im Bereich An der Untertrave verschlechtern würde.</p> <p>Dem städtebaulichen Konzept ist zu entnehmen, dass für einen großen Teil der Gebäude verschiedene Nutzungen im abendlichen Bereich vorgesehen sind. Es wird zu bedenken gegeben, dass die Linie 3 aktuell im Abendverkehr ab ca. 20 Uhr nur im 60-Minuten-Takt verkehrt. Eine Verstärkung des Fahrplans müsste von der Hansestadt Lübeck bestellt und finanziell ausgeglichen werden.</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Gemäß dem Rahmenplan Innenstadt, sollen 3-4 Buslinien weniger durch die Königstraße fahren, um dort einen Zweirichtungsverkehr für den Radverkehr zu ermöglichen. Welche Linien für eine Verlegung geeignet sind, wurde bisher nicht abschließend abgestimmt. Die Linienführung und die Taktung werden seitens der Hansestadt Lübeck mit dem Stadtverkehr abgestimmt. Die Gespräche wurden aufgenommen. Die Integration einer Bushaltestelle in den Knotenpunkt wurde im Verkehrsgutachten geprüft und in Form von Kapphaltestellen berücksichtigt.</p> <p>Grundsätzlich ist die Hansestadt Lübeck Bestellerin und Finanzierende sämtlicher Maßnahmen zum ÖPNV. Es obliegt der Hansestadt Lübeck, geeignete Konzepte zur Verbesserung der Erschließung der NWHI mit dem Busverkehr zu entwickeln und das ÖPNV-Angebot in Zusammenarbeit mit dem Stadtverkehr entsprechend anzupassen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
---	---	----------------------------

<p>Nr. 16 Lübecker Hafengesellschaft mbH, 02.01.2019</p>		
<p>Hinweise zu Schallemissionen aus dem Gewebegebiet „Roddenkoppel“</p> <p>Nach Sicht der Unterlagen folgende Anmerkungen aus Sicht der LHG, die bitte in der Planung Berücksichtigung finden sollen:</p> <p>Der neue B-Plan darf bestehende Baugenehmigungen von der LHG/NRS auf der Roddenkoppel nicht negativ beeinflussen. Vor allem in Hinblick auf das Thema Lärm darf es zu keinen zusätzlichen Auflagen bzgl. Lärmschutz oder Arbeitszeiten kommen. Speziell ein Drei-Schichtbetrieb muss zukünftig weiterhin möglich sein. Bei den Rangiertätigkeiten von/zu der NRS Werkstatt dürfen durch den neuen B-Plan keine zusätzlichen Einschränkungen oder Auflagen im Bahnverkehr entstehen.</p> <p>Eine 2-geschossige Bebauung existiert aktuell bei der NRS, es ist jedoch gem. NRS-Baugenehmigung 2.BA eine 3-geschossige Bebauung genehmigt. Diese genehmigten Höhen dürfen durch den neuen B-Plan nicht verhindert werden.</p> <p>Die auf dem NRS Gebiet festgesetzten Emissionskontingente (Lek 0 60 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts sind bereits während der Baugenehmigung zum 2. BA mit Tätigkeitsbeschreibungen für den</p>	<p>Die Hinweise der LHG zu den Nutzungen im Hafengebiet auf der Roddenkoppel und am Konstinkai wurden berücksichtigt.</p> <p>Die vorliegende Planung auf der Nördlichen Wallhalbinsel begründet keine Nutzungseinschränkungen auf dem Gebiet der Roddenkoppel. Für die dortigen Nutzungen gilt der Bebauungsplan 04.40.00 der Hansestadt Lübeck. Die dort festgesetzten Emissionskontingente und Nutzungen werden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung für die Nördliche Wallhalbinsel als Vorgaben berücksichtigt.</p> <p>Einschränkungen der Schifffahrt werden durch den B-Plan 01.77.00 nicht begründet, die Richtlinien des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) werden berücksichtigt.</p> <p>In der Begründung wird die immissionsrechtliche Situation näher dargelegt.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

<p>3-Schichtbetrieb ausführlich mit der Anwendung des Relevanzkriteriums von 12 dB(A) mit den von der LHG hinzugezogenen Fachleuten von der Fa. LairmConsult – Herr Burandt – diskutiert und als ausreichend bewertet worden. Diese Werte müssen im B-Plan Berücksichtigung finden bzw. sollten nicht unterschritten werden müssen.</p> <p>Die Gleisanlage der NRS ist als Bahnanlage planfestgestellt und darf von dem neuen B-Plan deshalb nicht negativ beeinflusst werden.</p> <p>Der Konstinkai ist als LHG Hafengelände mit Hafenbetrieb genehmigungsrechtlich ausgewiesen. Sämtliche Genehmigungen der LHG als auch der Kunden/Mieter der LHG auf der Hafenumfläche müssen ihre Gültigkeit behalten und dürfen zu keinen neuen oder zusätzlichen Auflagen oder Beschränkungen im Betrieb führen.</p> <p>Der neue B-Plan darf keine negativen Einflüsse auf die Schifffahrt auf der Trave haben.</p> <p>Es wird gebeten, die oben angeführten Punkte bei der Planung zu berücksichtigen.</p>		
--	--	--

<p>Nr. 17 Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, 09.01.2019</p>		
<p>Hinweise zur verkehrlichen Erschließung Gegen den Bebauungsplan 01.77.00 der Hansestadt Lübeck bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken. Das MWVATT schließt sich der in diesem Verfahren abgegebenen Stellungnahme der Hansestadt Lübeck – Lübeck Port Authority – vollinhaltlich an.</p>	<p>Siehe Abwägung zur Stellungnahme LPA (Nr. 24)</p>	<p>Berücksichtigen</p>

<p>Nr. 18 Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH, 18.01.2019</p>		
<p>1. Hinweis zur Stellplatzsituation Aus Sicht der Wirtschaftsförderung LÜBECK GmbH wird wie folgt Stellung genommen: Gemäß Punkt 1 des Erläuterungsberichts wird mit dem Konzept das Ziel verfolgt, ...“die heute bestehenden Hafenschuppen dauerhaft zu erhalten und mit wohnbaulichen, gewerblichen sowie kulturellen Nutzungen zu beleben. Die bestehenden baulichen Strukturen sollen durch einen Hotelneubau, ein Mediengebäude sowie durch ein Gebäude für gastronomische Nutzungen ergänzt</p>	<p>Zu 1. Die notwendigen Stellplätze für die durch vorliegende Planung begründeten Nutzungen wurden ermittelt. Bei der Ermittlung sind die Nähe zur Altstadt, sowie die geplanten Wohnungsgrößen des zugrundeliegenden Betreiberkonzeptes berücksichtigt worden. Zusätzlich sind die erforderlichen Fahrradabstellplätze ermittelt und im Plangebiet nachgewiesen.</p> <p>Gemäß Stellplatznachweis für die Nutzungen auf der NWHI wer-</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>

<p>werden.“ Gemäß Punkt 3, Unterpunkt „verkehrliche Erschließung“ ...“stehen öffentliche Stellplätze [auf den zentralen öffentlichen Flächen] in einer im weiteren Verfahren noch zu konkretisierenden Anzahl zur Verfügung.“</p> <p>Die Wirtschaftsförderung weist darauf hin, dass bereits bei der aktuellen Nutzung durch Veranstaltungen in den media docks und in den benachbarten Speichern sowie im Sommer durch den Strandsalon ein erheblicher Stellplatzbedarf besteht. Wie dieser bei einer ergänzenden Bebauung durch ein Hotel und ein Medienhaus zukünftig gelöst werden soll, erschließt sich anhand der Planunterlagen bisher nicht. Der Betrieb der media docks darf aufgrund der geplanten Neubauten und des sich abzeichnenden zusätzlichen Stellplatzbedarfs nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>2. Hinweis zum Immissionsschutz Hinsichtlich der unter Punkt 3 dargestellten geplanten Nutzungen „Wohnen“, „Proberäume für Musikschaffende“ sowie „Blockheizkraftwerk“ weist die Wirtschaftsförderung darauf hin, dass die entsprechenden Randbedingungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen und einzuhalten sind.</p>	<p>den im Plangebiet der NWHI durch die zukünftigen Nutzungen insgesamt 205 private Pkw-Stellplätze sowie max. 98 öffentliche Pkw-Parkplätze ermittelt. Im Bebauungsplan werden 254 private Stellplätze und 155 öffentliche Parkmöglichkeiten vorgesehen. Demnach steht eine Reserve von 106 öffentlichen und privaten Pkw-Abstellmöglichkeiten, z. B. für abendliche Großveranstaltungen, zur Verfügung.</p> <p>Für die Nutzungen in dem Media Docks-Gebäude wurde der genehmigte Bestand an 70 Stellplätzen 1:1 erhalten und in das Konzept eingearbeitet.</p> <p>Die genannten weiteren Parkplatzangebote konnten übergangsweise zur Verfügung gestellt werden, bis ein Gesamtkonzept umgesetzt wird, das heißt dieses Angebot war immer befristet.</p> <p>Im aktuell gültigen Bebauungsplan sind weder die bestehenden und ebenfalls nicht die übergangsweise genutzten Stellplätze berücksichtigt.</p> <p>Für entsprechende Veranstaltungen muss ergänzend auf Stellplätze bei der MuK und im Parkhaus Wehdehof verwiesen werden.</p> <p>Zu 2. Der Hinweis zum Immissionsschutz wird beachtet. Für das Plangebiet wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die immissionsschutzrechtlichen Belange korrekt zu berücksichtigen</p> <p>Im gesamten Plangebiet sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 41009-1:2018 festgesetzt.</p> <p>Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu stellen.</p> <p>Für zum Schlafen genutzte Räume sind ab einem Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.</p> <p>Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.</p>	<p>Berücksichtigen</p>
---	---	------------------------

	<p>Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln L_r von größer gleich 63 dB(A) ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 63 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.</p> <p>Die Geräuscheinwirkung des Sportboothafens ist mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach 18. BImSchV sind auch in den Ruhezeiten nicht zu erwarten. Aus den Ergebnissen der Prognose lässt sich ableiten, dass für den Tag außerhalb der Ruhezeiten ebenfalls nicht mit Überschreitungen der Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu rechnen ist.</p> <p>Ein geeigneter Standort für das BHKW wird im Rahmen der Erschließungsplanung und der technischen Gebäudeplanung sowie nach Wirtschaftlichkeitsberechnung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ermittelt. Immissionstechnische Auswirkungen aus dem Betrieb des BHKW sind weder für das Medienhaus noch für angrenzende Gebäude zu erwarten bzw. im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p>	
--	---	--

Nr. 19 Obere und untere Denkmalschutzbehörde, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, 03.12.2018		
Hinweise zur Archäologie Die Abteilung Archäologie des Bereichs 4.491 Archäologie und	Die Hinweise zum Denkmalschutz werden in der Form berücksichtigt, dass baubegleitende archäologische Prospektionen durchge-	Berücksichtigen

Denkmalpflege nimmt zu dem o.g. Bebauungsplan als Träger öffentlicher Belange vorbehaltlich einer weitergehenden fachlichen Prüfung zu den archäologischen Belangen wie folgt Stellung:
Das gesamte Gebiet befindet sich auf historisch äußerst sensiblen Gelände, das seit dem Mittelalter und insbesondere der frühen Neuzeit intensiv genutzt wurde. Es gehörte zu den Befestigungsanlagen der Hansestadt Lübeck, deren aufwändige Unterkonstruktionen als archäologische Befunde im gesamten Bereich erwartet werden können. Grabungen und Fundbergungen auf der südlichen Wallhalbinsel an der Wallstraße haben dies eindrucksvoll belegt. Die Ausgrabungen in der Wallstraße 25-27 haben beachtliche Holzkonstruktionen und Funde zur frühneuzeitlichen Befestigung der Stadt ergeben, die sich nach Norden fortsetzen. Im geplanten Bereich der nördlichen Wallhalbinsel befand sich der „Goldene Turm“ von 1484 mit angebauten Kasematten, daneben ein Rondell von 1560, der Wall von 1573-80, sowie die jüngeren Bastionen des 17. Jahrhunderts. Für diese Befestigungsanlagen waren umfangreiche Holzkonstruktionen notwendig, die im feuchten Boden gut erhalten sein werden. Ebenso ist in den Aufschüttungen fundreiches Abfallmaterial aus der Stadt zu erwarten.
Bei Bodeneingriffen in dem betroffenen Gebiet, insbesondere bei der Anlage von Tiefgaragen, Fundamentgräben und Leitungsverlegungen usw. ist daher mit archäologisch relevanten Funden und Befunden zu rechnen, die fachgerecht dokumentiert und geborgen werden müssen. Um hier kostenintensive Ausgrabungen zu vermeiden, sollten die bauseitig bedingten Bodeneingriffe auf das Notwendigste beschränkt werden, so dass die archäologischen Befunde weitgehend erhalten bleiben können. Aufgrund der hohen technischen Schwierigkeiten in unmittelbarer Wassernähe und im Hochwasserbereich sowie aufgrund der großen Flächen ist eine bauvorbereitende und baubegleitende Untersuchung vorzusehen, die die technische Infrastruktur einer Baustelleneinrichtung nutzen kann. Dieses Vorgehen kann nach Vorliegen der Einzelbaupläne konkret zeitlich und finanziell kalkuliert und vertraglich geregelt werden.
Vor weiteren Veränderungen und Bodeneingriffen im Planungsgebiet sind daher unbedingt baubegleitende oder besser bauvorbereitende archäologische Prospektionen durchzuführen, die die historische Relevanz überprüfen müssen. Bei entsprechender zu erwartender Befundlage sind dann archäologische Grabungen gem. Denkmalschutzgesetz SH vorzusehen.

führt werden. Bei entsprechender zu erwartender Befundlage sind archäologische Grabungen gem. Denkmalschutzgesetz SH vorzusehen. Vor Bodeneingriffen wird die Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie informiert. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden. In der Begründung wird der Sachverhalt erläutert und unter Hinweisen werden die Vorgaben dargelegt.

<p>Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der (Oberen) Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden. Diese Hinweise sind entsprechend inhaltlich in die Begründung aufzunehmen.</p>		
---	--	--

<p>Nr. 20 Fachbereich Kultur und Bildung, Bereich 4.401 Schule und Sport, 10.12.2018</p>		
<p>Hinweis zur Schulbedarfsplanung Das Plangebiet der nördlichen Wallhalbinsel liegt im Schulleistungsbereich der Julius-Leber-Schule. Für die Beurteilung, ob die geplante Wohnbebauung Auswirkungen auf die Julius-Leber-Schule hat benötigt der Bereich Schule und Sport nähere Angaben zu den Wohneinheiten (Anzahl, nur Ein- oder Zweizimmer-Wohnungen oder auch familiengerechte Wohnungen). Ohne die vorgenannten Angaben kann der Bereich Schule und Sport keine Stellungnahme zu dem B-Plan abgeben.</p>	<p>Die erbetenen Angaben wurden übermittelt. Der zu erwartende zusätzliche Bedarf kann in den bestehenden Schulen abgedeckt werden.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

<p>Nr. 21 Bereich Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz, 16.12.2018</p>		
<p>Anforderungen an den Brandschutz Aus Sicht der Feuerwehr sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 folgende Anforderungen zu beachten: 1. Feuerwehruzufahrten: - Um die Erreichbarkeit aller Gebäude und Hafenanlagen mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu gewährleisten sind die Erschließungsachse, die kaiseitigen Umfahrungen und die Zuwegungen zwischen den einzelnen Gebäuden gemäß eingeführter „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Fassung Februar 2007) auszubilden. - Sollten zur Verkehrsberuhigung im Fahrbahnbereich Einengungen oder Bodenwellen vorgesehen sein, ist deren Gestaltung mit der Feuerwehr im Vorwege abzustimmen. - Bei der Verwendung von Sperrbalken, Sperrpfosten oder Schranken in Feuerwehruzufahrten sind diese mit Verschlüssen zu versehen, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können.</p>	<p>Zu 1. Die Anregungen der Feuerwehr zu Feuerwehruzufahrten, zur Kranstelle für das Mehrzweckboot sowie zu Hydranten wurden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Sämtliche zu Rettungs- und Löschzwecken durch die Feuerwehr befahrbaren Flächen erhalten ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr. Die Erreichbarkeit aller vorhandenen und geplanten Gebäude ist sichergestellt. Kaiseitig wird ebenfalls eine ungehinderte Befahrbarkeit durch die Feuerwehr gewährleistet.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

<p>2. Kranstelle für das Mehrzweckboot der Feuerwehr - Für das Mehrzweckboot der Feuerwehr ist eine geeignete Kranstelle mit den Mindestmaßen von 11m x 7m vorzusehen. Einzelheiten sind mit der Feuerwehr abzustimmen.</p> <p>3. Hydranten: - Um im Brandfall wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen, sind auf der Erschließungsachse im Abstand von 80-100 m mindestens zwei Hydranten vorzusehen. Die Dimensionierung des Hydrantennetzes ist gemäß Arbeitsblatt W405 zu ermitteln und festzulegen.</p>	<p>Zu 2. Lübeck Port Authority als Betreiber der Hafenumflächen ermöglicht den Einsatz des Feuerwehrbootes. Eine genaue Kranstelle wird nicht festgelegt, vielmehr wird durch LPA sichergestellt, dass die Nutzungsbedingungen der Feuerwehr zum ungehinderten Einsatz des Bootes wie ungehinderte Anfahrbarkeit, Wendemöglichkeit und freie Rückfahrwege gegeben sind.</p> <p>Zu 3. Es sollen im Plangebiet Standorte über die Länge der Erschließungsstraße in gleichmäßigem Abstand von 80 m zueinander im Straßenrandbereich vorgesehen werden. Die technische Ausgestaltung sowie die Leistungsfähigkeit und genauen Standorte der Hydranten erfolgt nach den Erfordernissen der Feuerwehr durch Abstimmung mit dem Netzbetreiber und der Feuerwehr. Die Standorte müssen ungehindert erreichbar und rundum bedienbar sein. In der Begründung werden die Anforderungen der Feuerwehr hinsichtlich Lage und Größe der benötigten Flächen für Hydranten dargelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt keine Festlegung der genauen Standorte.</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p>
---	---	---

<p>Nr. 22 Lübeck Entsorgungsbetriebe, 18.12.2018</p>		
<p>Anforderungen an das Entwässerungskonzept Bereits im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss haben die Entsorgungsbetriebe eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben, die weiterhin Gültigkeit hat und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden muss. Im Verfahren sind durch ein entwässerungstechnisches Gutachten die zu erwartenden Abwassermengen aufzugeben und die geplante Ableitung mit den Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Hierzu gehören auch die Lage des Pumpwerkes im Plangebiet (zwischen Schuppen A und Schuppen B), sowie die Anbindung an den Hauptsammler auf der Roddenkoppel. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet soll direkt in das Gewässer erfolgen. Hier sind Konzepte zu entwickeln, und mit den beteiligten Bereichen, Stadtgrün und Verkehr, LPA und Ent-</p>	<p>Die Anregungen der Entsorgungsbetriebe zum entwässerungstechnischen Gutachten und zur Niederschlagswasserbeseitigung werden berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept ist mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck abgestimmt. Die Lage des Pumpwerkes ist in der Planzeichnung eingetragen. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung unter der Eutiner Brücke zum Hauptsammler auf der Roddenkoppel geleitet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Freigefälle über einen öffentlichen Regenwasserkanal mit Einleitung in die Hafenbecken. Die privaten Flächen werden, mit Ausnahme der privaten Stellplatzflächen, nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und entwässern direkt in die Hafenbecken. Das Entwässerungskonzept ist mit den beteiligten Bereichen abgestimmt. Die sich daraus ergebenden Regelungen zum Standort</p>	<p>Berücksichtigen</p>

sorgungsbetrieben abzustimmen. Sich daraus eventuell ergebende GFL sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen.	des Pumpwerkes sowie zu erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden in den Bebauungsplan übernommen.	
--	--	--

Nr. 23 Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege, 20.12.2018

<p>Folgende Punkte sind in den B-Plan zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die zunächst als Entwurf verfassten Angaben für die Sachgesamtheit sind aus dem Vermerk Hafenanlage Rehder vom 02.03.2017 zu übernehmen. - Die denkmalpflegerischen Aussagen im kooperativen Bieterverfahren sind zu übernehmen. - Zum Ergebnis des kooperativen Bieterverfahrens sind folgende weitere Punkte zu beachten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Bezüglich der Welterbebelange gibt es die Anfrage an ICOMOS in wie weit die Höhenentwicklung des Medienhauses Relevanz hat, die Sichtachsen aufs Welterbe zu stören (Pufferzone). 2. Die aus dem Siegerentwurf abzuleitenden Baufelder sind in jedem Fall bis an Ihre Grenzen zu bebauen. In jedem Fall sollen die Fluchten der Hüllen des Denkmalbestandes aufgenommen werden. 	<p>Die Angaben für die Sachgesamtheit und zum kooperativen Gutachterverfahren werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Die maximal zulässige Höhe des Medienhauses wird mit geringfügigen Anpassungen (Erhöhung der drei Obergeschosse um jeweils 0,25 m und ein Dachaufbau von 0,5 m, insgesamt 1,25m) im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Es erfolgte eine Abstimmung mit der Abteilung Denkmalpflege und dem Welterbebeauftragten mit dem Ergebnis, dass die Höhen des Siegerentwurfes zuzüglich geringfügiger Anpassungen in Höhe von 1,25 m umgesetzt werden können. Die abgestimmten Höhen werden als maximal zulässige Höhen festgesetzt.</p> <p>Die Baufelder und die Gebäudehöhen der Neubauten werden im Bebauungsplan nach Abstimmung mit dem Welterbebeauftragten und der Abteilung Denkmalpflege wie im Siegerentwurf, zzgl. geringfügige Anpassungen in Höhe von 1,25 m, übernommen.</p> <p>Damit bei der Umsetzung der Siegerentwürfe die Fluchten der Schuppen beachtet werden, werden an städtebaulich markanten Stellen Baulinien festgesetzt.</p> <p>Die Baufelder der beiden vorgesehenen Neubauten im Eingangsbereich der NWHI werden, wie die historischen Bauten auch, über Baulinien definiert.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>
--	---	----------------------------------

Nr. 24 Bereich 5.691 Lübeck Port Authority, 20.12.2018

<p>Aufgabenbereich der LPA Der Bereich Lübeck Port Authority ist</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ als für verschiedene Grundstücksflächen im Eigentum der HL zuständiger Bereich (u.a. umlaufender Kaimauerstreifen, Wasserflächen des Hansa- und Wallhafens), 		
---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> ▪ als für die Hafenanlagen (ca. 1,4 km Kaimauern, nicht mehr im Betrieb befindliche Kräne – alles unter Denkmalschutz stehend und bis zu 120 Jahre alt) zuständiger Bereich, ▪ als Betreiber des öffentlichen Hafens und der Wasserstraßen mit Ausnahme der Bundeswasserstraße „Trave“, ▪ als Vertragspartner der Hafennutzer und ▪ als Hafenbehörde von den Planungen betroffen. <p>Damit der Bereich Lübeck Port Authority dauerhaft und nachhaltig die oben genannten Aufgaben erfüllen kann, sollten folgende wesentliche Rahmenbedingungen, die auch eine Grundlage für diese Stellungnahme sind, erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Flächen und Anlagen in der Zuständigkeit des Bereiches Lübeck Port Authority dienen vorrangig Hafenzwecken. Andere Nutzungen sind möglich, soweit sie Hafenzwecken nicht entgegen stehen und entweder von Dritten eigenverantwortlich und auf eigene Kosten ausgeübt werden oder nur mit geringem zusätzlichem Aufwand ermöglicht werden können. ▪ Der Bereich Lübeck Port Authority bietet kunden- und nachfragegerechte Leistungen an und refinanziert damit den entstehenden Aufwand zumindest teilweise. ▪ Bauliche Maßnahmen sind aus Kostengründen auf die Herstellung eines sicheren und den Hafenbetrieb sowie zukünftige Hafennutzungen ermöglichenden Zustand zu beschränken. 	<p>Die Flächen aus dem Zuständigkeitsbereich der LPA werden als Sondergebiet Hafen festgesetzt und werden, da sie für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen, bzw. zu Rettungszwecken von der Feuerwehr genutzt werden müssen mit entsprechenden Geh- und Fahrrechten ausgestattet. Es werden keine Nutzungen vorgesehen, die einer Hafennutzung entgegenstehen.</p>	<p>Berücksichtigen</p>
<p>Stellungnahme zur Hafennutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Kaimauerstreifen wird zur Sicherung der Hafennutzung als „SO Hafen“* ausgewiesen und dient als Teilfläche des öffentlichen Hafens der Hansestadt Lübeck vorrangig weiterhin Hafen- und Verkehrszwecken. Die Bandbreite zukünftig möglicher Hafennutzungen wird mit Ausnahme von Güterumschlag nicht eingeschränkt; sie wird sich nach Einschätzung des Bereiches Lübeck Port Authority insbesondere auf folgende, nicht abschließend 	<p>Der Kaimauerstreifen sowie Teile der Wasserflächen werden entsprechend der Zweckbestimmungen als SO Hafen im Bebauungsplan festgesetzt. Insbesondere werden an der südöstlichen Seite der NWHI, am Hansahafen, Flächen für die derzeitige sowie eine mögliche Erweiterung des Sportboothafens, für den historischen Hafen, auch als Bauplatz historischer Schiffe wie die Lisa von Lübeck festgesetzt. An der nordwestlichen Seite, am Wallhafen, werden eine Fläche als Liegeplatz für wartende Schiffe die die Hubbrücke passieren wollen, sowie weitere Flächen für gewerbliche Anbieter aus den</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>

<p>aufgeführte Nutzungen fokussieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Liegeplätze für Sportboote/Sportboothafen (vorhanden), b) Liegeplätze für gewerblich genutzte Wasserfahrzeuge < ca. 20 m Länge (in Vorbereitung), c) Liegeplätze für Lisa von Lübeck und andere Wasserfahrzeuge im Zusammenhang mit den landseitigen Nutzungen, d) Liegeplätze für Binnenkreuzfahrtschiffe und Fahrgastschiffahrt, e) „Übernachten sowie Gastronomie und Veranstaltungen auf dem Wasser“. <p>* Auch z.B. im Fischereihafen Travemünde sind die Kaiflächen als „SO-Flächen“ festgesetzt worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Kaimauerstreifen wird überall dort, wo dies unter Berücksichtigung der (Hafen-) Nutzungen und der örtlichen Verhältnisse möglich und vertretbar ist, öffentlich zugänglich sein; es erfolgt jedoch <u>kein</u> Ausbau als Promenade und Radweg. • Es erfolgen keine Festsetzungen, die einen nicht für Hafen- oder sonstige Verkehrszwecke erforderlichen Umbau der Uferbefestigungen z.B. zur Anlage/ Schaffung von Grünflächen, Treppenanlagen, Podesten vorsehen und/oder erfordern. • Zur Anbindung des Kaimauerstreifens an öffentliche Straßen und zur Ver- und Entsorgung sind im Bereich der Plätze Leitungs- und Wegrechte erforderlich und werden auch im B-Plan festgesetzt; ein Vorschlag hierzu ist als Anlage beigefügt. • Der Hinweis „Kaianlagen“ unter Zif. III des Teiles B – Text des bisherigen B-Planes 01.75.00 wird mit Modifikationen wie folgend übernommen und ergänzt: <i>Durch die Herstellung und die Konstruktion von Gebäuden und Anlagen darf keine statische Belastung auf die Kaimauern erfolgen. Bei Gründungsarbeiten sind geeignete Verfahren zu wählen. Alle Maßnahmen an den Kaimauern oder mit potenziellen Auswirkungen auf die Kaimauern sind mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority, abzustimmen. Dies gilt insbesondere im Bereich des Kaimauerabschnitts „W2“ für die vorgesehene unterirdische Tiefgarage sowie an-</i> 	<p>Bereichen Freizeit, Tourismus, Charter- und Ausflugsbetrieb vorgehalten. Hier sollen ebenfalls die Liegeplätze für Binnenkreuzfahrtschiffe und andere Fahrgastschiffe angeordnet werden. Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe sowie Veranstaltungen und Wohnnutzungen werden als nicht hafentypische bzw. nicht hafenzugehörige Nutzungen auf den Sondergebietsflächen ausgeschlossen.</p> <p>Die öffentliche Zugänglichkeit des Kaimauerstreifens soll erhalten und durch Festsetzung öffentlicher Gehrechte gesichert werden. Ein Ausbau als Rad- und Fußweg ist nicht vorgesehen.</p> <p>Durch die Planung werden keine Umbauten an den Befestigungsanlagen begründet.</p> <p>Die Anbindung des Kaimauerstreifens an die öffentliche Erschließungsstraße wird durch Fahr- und Leitungsrechte über private Flächen zugunsten der Hafenwirtschaft gesichert. Die Zufahrt über die öffentlichen Plätze zwischen den Schuppen wird von der HL gestattet.</p> <p>Der Hinweis zu den Kaianlagen wird im Textteil B übernommen. Somit sind der Schutz und Erhalt sowie die Durchführbarkeit der Wartungsarbeiten an den Kaimauern sichergestellt.</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p>
---	--	--

<p><i>sonsten für die Regenwasserentwässerungsleitungen unterhalb des Kaimauerstreifens und ihre Auslaufbauwerke in den Wall- und/oder Hansahafen. Gebäude und Anlagen dürfen mit Ausnahme des Bestandes nicht über den als „SO Hafen“ ausgewiesenen Kaimauerstreifen auskragen, um Instandsetzungsarbeiten an der Kaimauer zu ermöglichen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch die auf der Nördlichen Wallhalbinsel vorgesehenen Nutzungen und die Festsetzungen im B-Plan darf die Nutzung und die Funktion der umliegenden Gewässer als Wasserstraßen und Häfen sowie der Hafenbahn und ihrer Serviceeinrichtungen Hafenbahnwerkstatt und Waggonwerkstatt nicht eingeschränkt werden. Der B-Plan 01.77.00 trifft daher keine Festsetzungen für die außerhalb des unmittelbaren Anwendungsbereiches liegenden Grundstücksflächen und Anlagen sowie deren Nutzung. Notwendige Anforderungen und Vorkehrungen im Zusammenhang mit Immissionen sind innerhalb des B-Plan-Gebietes sicher zu stellen und zu treffen. Im Bereich der „Spitze“ der Nördlichen Wallhalbinsel befindet sich ein Wendebereich für Schiffe. Im Zusammenhang mit den in der Nähe befindlichen Hubbrücken sind Warteliegeplätze für Schiffe erforderlich. • Der Hinweis „Gewässer- und Wasserstraßennutzung“ unter Zif. III des Teiles B – Text des bisherigen B-Planes 01.75.00 wird übernommen: <i>Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame sind je nach ihrer Ausrichtung mit dem WSA Lübeck (Bundeswasserstraße Trave) bzw. der Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority, Abt. Hafenamt (Hansahafen, Wallhafen) zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</i> 	<p>Die Planung begründet keine Nutzungen, die geeignet sind, die Funktionsfähigkeit der umliegenden Gewässer und Hafeneinrichtungen zu beeinträchtigen. Immissionsrechtliche Regelungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans 01.77.00 getroffen.</p> <p>Die Anforderungen der LPA an die Nutzungen der Wasserflächen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Ausgestaltung ortsfester Einrichtungen wird im Textteil B übernommen. Demnach dürfen deren Gestaltung und Betrieb nicht zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen führen.</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p>
---	---	--

Nr. 25 Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Wasserbehörde, 21.12.2018

1. Hinweise zum Hochwasserschutz

Das Plangebiet Nördliche Wallhalbinsel liegt in einem Hochwasserrisikogebiet. Die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG vom 31. Juli 2009; BGBl. I S. 2585) und des Landeswassergesetzes (LWG vom 11. Februar 2008; GVOBl. Schleswig - Holstein Seite 387) in den zurzeit gültigen Fassungen in Verbindung mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017; BGBl 2017 Teil I, S.905ff) sind einzuhalten.

Gemäß Erlass des MELUND vom 08.09.2017 zum Hochwasserschutzgesetz II unterliegen die Risikogebiete dem Regelungsgehalt des § 78b WHG, sofern kein Landesschutzdeich bzw. keine Schutzanlage, die für ein Hochwasserereignis mit mittlerer Wahrscheinlichkeit ausgelegt ist, vorhanden ist.

Gemäß §78b WHG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen. Bauliche Anlagen wie z.B. das geplante Blockheizkraftwerk dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisikogebiet angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens berücksichtigt werden.

Gemäß § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1, Satz 1 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens 6 Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

Vorhandene Heizölverbraucheranlagen oder Notstromanlagen sind

Die Hinweise der Wasserbehörde werden vollständig beachtet. In der Begründung werden die Anforderungen zum Hochwasserschutz, zum Wasserschutz, zur Gewässernutzung und zur Einleitung von Regenwasser dargelegt. Erforderliche Anträge zur Versickerung bzw. Einleitung von Regenwasser werden rechtzeitig gestellt. Die Anforderungen aus den wasserrechtlichen Bestimmungen werden in der Begründung dargelegt.

Auf das Hochwasserschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz, insbesondere auf die Bestimmung zur Errichtung eines BHKW wird in der Begründung hingewiesen.

Sofern wassergefährdende Energieträger zum Einsatz kommen, sind die entsprechenden Anlagen hochwassersicher zu errichten. Die Errichtung ist der Unteren Wasserbehörde 6 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen. Geplante Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind der Unteren Wasserbehörde 8 Wochen vor Baubeginn anzuzeigen.

Auf das Verbot der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen wird ebenfalls hingewiesen. Bereits vorhandene Anlagen sowie Notstromanlagen sind bis 05.01.233 hochwassersicher nachzurüsten

Die übrigen Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Umgang mit Oberflächenwasser aus Bereichen möglicher im Freien aufgestellter Ethylen- Propylenglycol betriebener Aggregate werden ebenfalls in der Begründung berücksichtigt.

Berücksichtigen

<p>bis zum 05. Januar 2033 hochwassersicher nachzurüsten. Sofern die vorgenannten Anlagen wesentlich geändert werden, sind diese abweichend bereits zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.</p> <p>Bei der Aufstellung von Kühlaggregaten von Kälteanlagen mit Ethylen- oder Propylenglycol im Freien ist das Niederschlagswasser von diesen Flächen, gemäß § 19 (4) AwSV, in einen Schmutz- oder Mischwasserkanal einzuleiten. Wasserrechtliche Anforderungen an die Einleitung sowie örtliche Einleitbedingungen bleiben unberührt.</p> <p>Bei den im Erläuterungsbericht erwähnten Möglichkeiten der Wassernutzung sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der nicht zu kalkulierenden Keimbelastung durch Mischwasserabschläge im Lübecker Stadtgebiet die Trave und ihre Nebengewässer (auch die Häfen) nicht zum Baden geeignet sind. Zudem ist das Schwimmen in der Trave grundsätzlich nicht zulässig. Es gilt die Landesverordnung über die Einschränkung des Gemeingebrauchs (Badeverbot) an der Trave vom 14.07.1978.</p> <p>Das Baden bzw. Schwimmen in den Lübecker Häfen ist außerdem gemäß § 14 Hafenbenutzungsordnung grundsätzlich verboten. Eine Ausnahme gemäß § 20 kann zwar durch die Hafenbehörde auf Antrag zugelassen werden, ist allerdings aufgrund der möglichen Gesundheitsgefährdung kaum in Aussicht zu stellen.</p> <p>Bauen am und im Gewässer ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>Durch Änderung der Flächennutzung und des Versiegelungsgrades sind die Einleiterlaubnisse für die Einleitung von Regenwasser den neuen Verhältnissen anzupassen.</p> <p>Sowohl für Versickerung als auch für die Einleitung des Niederschlagswassers sind entsprechende Anträge rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Es ist sicherzustellen, dass eine diffuse Ableitung von Niederschlagswasser in das Gewässer verhindert wird.</p> <p>2. Hinweise für die Bauphase</p> <p>Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.</p> <p>Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch ver-</p>	<p>Eine im Städtebaulichen Entwurf vorgesehene Bademöglichkeit an der Spitze der NWHI wird nicht weiter verfolgt.</p> <p>Die durch die Flächennutzung der vorliegenden Planung erforderlichen zusätzlichen Einleitstellen sind mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Somit ist eine diffuse Ableitung nicht zu befürchten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p> <p>Zur Kenntnis nehmen</p>
---	---	--

längert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.		
--	--	--

Nr. 26 Bereich Stadtgrün und Verkehr, 28.12.2018		
<p>Hinweis zur Planunterlage Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum o.g. Bebauungsplan nimmt der Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr wie folgt Stellung:</p> <p>a) Die Unterlagen bestehen lediglich aus einem städtebaulichen Vorentwurf und einem Erläuterungsbericht. Der städtebauliche Entwurf sagt nichts über festzusetzende öffentliche und private Verkehrs- und Grünflächen aus, weshalb dazu aus hiesiger Sicht auch keine Stellungnahme erfolgen kann. Darüber hinaus werden im Erläuterungsbericht die Schuppen teilweise mit „A“, „B“, „C“, „D“ und „F“ bezeichnet. Diese Bezeichnungen finden sich im Plan nicht wieder, so dass eine Zuordnung nicht ohne weiteres möglich ist. Weiterhin sind u.E. die bestehenden Schuppen teilweise falsch benannt.</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde bemängeln die Qualität der mitgelieferten Unterlagen. Da diesem Verfahrensschritt kein B-Plan-Entwurf samt dazugehöriger Begründung zugrunde gelegt wurde, kann zu den -den hiesigen Bereich betreffenden- fachlichen Betroffenheiten keine Stellungnahme zum B-Plan-Verfahren abgegeben werden. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme vom 23.02.2018 (Bereichsbeteiligung zum Aufstellungsbeschluss) nach wie vor vollumfänglich Bestand hat.</i></p> <p>Hinweis zum Erläuterungsbericht</p> <p>b) Der Erläuterungsbericht weist unter Punkt 6 -Fachgutachten- eine nicht nachvollziehbare „Lücke“ auf.</p> <p><i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist –auch in Anlehnung an die o.g. Stellungnahme vom 23.02.2018- darauf hin, dass ein Verkehrsgutachten gefordert wird, welches die angrenzenden Knotenpunkte mit berücksichtigt / untersucht. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass der Umriss des B-Plans diese Knotenpunkte ebenfalls beinhalten soll.</i></p>	<p>Zu a) §4 (1) BauGB dient dazu, über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Diese fachliche Äußerung kann auch die Ziele zu den verkehrlichen Belangen, z.B. Regelprofilen benennen. Es geht also nicht darum, zu einer fertig gestellten Planung Stellung zu nehmen, sondern im Rahmen der §4(1) BauGB – Beteiligung wird der TÖB aufgefordert, seine Ziele und Vorgaben zu äußern. Eine bestimmte Planqualität ist hierfür nicht erforderlich.</p> <p>Zu b) Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt.. Der Knotenpunkt soll unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anforderungen neu gestaltet werden. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter den Umbau der Kreuzungen zu einem vierarmigen Knotenpunkt mit Fußgänger-signalanlage, Die Anregung, den Knotenpunkt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, wird berücksichtigt.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Berücksichtigen</p>

<p>Hinweis zum Brückenbau c) Aus Sicht des städtischen Brückenbaus wird deutlich gemacht, dass die Hafendrehbrücke langfristig nicht mehr den Belastungen des Straßenverkehrs standhalten wird. Aufgrund der Lage wird es auf einen nördlich der jetzigen Brücke zu realisierenden Neubau hinauslaufen, zumal davon auszugehen ist, dass das alte Bauwerk ggf. als Denkmal erhalten bleibt. <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, für einen mittel- bis langfristig erforderlich werdenden Ersatzneubau der Drehbrücke nördlich des jetzigen Bauwerks eine Trasse freizuhalten und diese auch entsprechend in dem B-Plan zu sichern.</i></p>	<p>Zu c) Die Hinweise zum Neubauerfordernis der Drehbrücke werden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung einen Ersatzneubau nördlich des jetzigen Bauwerks und die Freihaltung einer Trasse im Bebauungsplan festzusetzen wird nicht berücksichtigt. Sollte eine provisorische oder dauerhafte Ersatzbrücke erforderlich werden, ist die genaue Position/ der Umgang mit dem Bestand in einer gesonderten Untersuchung zu ermitteln. Für eine spätere Planung und Umsetzung stehen im nördlichen Vorfeld ausreichend nicht überbaute Flächen zur Verfügung. Eine Festsetzung für eine Trasse erfolgt nicht.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen</p>
--	---	-------------------------------------

<p>Nr. 27 Bereich 2.500 Soziale Sicherung, 28.12.2018</p>		
<p>Hinweis zum geförderten Wohnungsbau Der Bereich 2.500 nimmt zu den Planungen wie folgt Stellung. Es wird begrüßt, dass wie im BÜ-Beschluss gefordert mindestens 30% der zulässigen Wohnfläche im Geschosswohnungsbau mit geförderten Wohnungen im 1. Förderweg realisiert werden sollen. Es wird darauf hingewiesen, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch die Realisierung von studentischem Wohnen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung möglich ist. Gibt es für beide Teilprojekte (geförderte Wohnungen und studentisches Wohnen) schon Akteure, die dies jeweils umsetzen werden? Gerne kann für Fragen zum geförderten Wohnungsbau an den Fachbereich 2.500 verwiesen werden.</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudestrukturen, die nur begrenzt architektonische Eingriffe zulassen, können die geforderten Standards für den geförderten Wohnungsbau auf der NWHL nicht wirtschaftlich realisiert werden. In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin sollen in Schuppen A 70 geförderte Studierendenwohnungen errichtet werden. Sollte die Errichtung geförderter Wohnungen nicht umgesetzt werden können, wird anstelle des geförderten Wohnungsbaus die Errichtung von 100 nicht geförderten Zimmern für Studierende in Schuppen A umgesetzt. Die Sicherung sowohl des geförderten Wohnungsbaus als auch der Alternative erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Für eine mögliche Errichtung von 100 nicht geförderten Studierendenzimmern werden eine Laufzeit von 35 Jahren, die Einstiegs- miete, der zulässige Rahmen von Mietsteigerungen sowie die Vorlage eines Betreiberkonzeptes vereinbart.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

<p>Bezogen auf die Flurstücke 52, 56, 66, 68, 69, 70, 78, 80, 86, 87, 99, 100, 101 und 102 der Flur 93, Gemarkung Innere Stadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen der „Schadstofferkundung zur Gefährdungsabschätzung mit Hinweisen zur Verbringung“, wurde eine PAK-Wertüberschreitung festgestellt. Dies stellt aus jetziger Sicht eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser dar und sollte im Rahmen einer Detailuntersuchung von einem nach §18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen untersucht und eingegrenzt werden, bevor der B-Plan rechtskräftig wird. Das Vorgehen ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen. <p>Bezogen auf alle dem B-Plan zugehörigen Flurstücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> Alle nicht mehr betriebenen Tankanlagen, die nicht in unserem Tankkataster vorliegen, aber im Bericht „Erfassung und Erstbewertung“ samt ihrer Lage aufgeführt werden, sind unter Aufsicht eines nach § 47 AwSV zertifizierten Sachverständigen ordnungsgemäß stillzulegen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Wasserbehörde (uWB) zeitnah und unaufgefordert vorzulegen. Sofern bei Erd- und Tiefbauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die uBB darüber umgehend zu informieren. Informationen über Tankanlagen, die noch im Betrieb sind oder bereits stillgelegt und ggf. ausgebaut wurden, sind der uWB und der uBB unmittelbar vorzulegen. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung der einzelnen Bauabschnitte sind ggfs. weitere Bodenuntersuchungen punktuell erforderlich. Eingriffe in den Boden sind von einem nach §18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen zu begleiten und im Vorfeld mit der uBB abzustimmen. Im Rahmen der „Schadstofferkundung zur Gefährdungsabschätzung mit Hinweisen zur Verbringung“ wurde mittels Boden-Luft-Messungen Methan nachgewiesen. Daher ist sowohl bei geplanten als auch bei bereits vorhandenen Gebäuden der Nachweis einer Unbedenklichkeit der Methangehalte für die Bau- und Betriebsphase der Gebäude zu führen. Dieser ist der uBB unaufgefordert vorzulegen. Es ist sicherzustellen, dass die Prüfwerte nach BBodSchV 	<p>PAK-Konzentrationen in unauffälligem Bereich bzw. unterhalb der Nachweisgrenze festgestellt. Lediglich die Phenol- und MKW-Konzentration des Schichtwasser kann als schwach erhöht eingestuft werden.</p> <p>Sämtliche Untersuchungen wurden mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt und in enger Absprache durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis fasst der Gutachter zusammen, dass für die Wirkungspfade Boden-Mensch im Rahmen der derzeitigen Nutzung und unter Beibehaltung der Oberflächenversiegelung keine Gefährdung vorliegt. Für die Wirkungspfade Boden-Bodenluft-Raumluft-Mensch sowie Boden-Grundwasser sind aufgrund der Eigenschaft und Konzentration der detektierten Stoffe ebenfalls keine Gefährdungen zu befürchten.</p> <p>Eine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Mensch durch Methan- und Schwefelwasserstoff kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Hierzu werden ergänzende Bodenluftuntersuchungen empfohlen. Zusätzlich sollen Tiefbauarbeiten im Plangebiet fachgutachterlich begleitet werden um einen ordnungsgemäßen Umgang mit mineralischen Abfällen sowie die Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz gewährleisten zu können.</p> <p>Bezüglich der im Plangebiet noch vorhandenen Tankanlagen wurde eine separate Untersuchung (Landplus GmbH, Februar 2019) durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen für 2 von insgesamt 11 untersuchten Standorten ggf. weiteren Handlungsbedarf. Bei einem Standort am Nordgiebel des Kaufmannsspeichers wird davon ausgegangen, dass der Tank sich noch vor Ort befindet, jedoch ordnungsgemäß gereinigt und eingeschlämmt wurde. Kontaminationen im weiteren Bereich des Tanks konnten nicht festgestellt werden. Auf weitergehende Untersuchungen auf dem Grundstück des Kaufmannsspeichers wird daher verzichtet.</p> <p>Ein weiterer Heizöltank befindet sich im Keller des Schuppen F. Hinweise auf Havarien oder Undichtigkeiten haben sich bei der Untersuchung im Februar 2019 nicht ergeben. Der Tank ist ordnungsgemäß stillzulegen.</p> <p>Bei allen übrigen Standorten ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.</p> <p>Der Hinweis zur sachverständigen Begleitung von Bodenarbeiten sowie die erforderliche Abstimmung mit der UBB wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	
--	--	--

<p>für Kinderspielflächen, Wohnungen sowie Park- und Freizeitanlagen auf den jeweiligen Arealen des B-Planes unterschritten werden. Dies ist durch eine Oberbodenbeprobung durch einen nach §18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen nachzuweisen. Das Vorgehen ist im Vorfeld mit der uBB abzustimmen.</p> <p>Weiterhin sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht folgende Auflagen aufzunehmen:</p> <p>Bezogen auf alle dem B-Plan zugehörigen Flurstücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die anfallenden Mengen an Erdaushubmassen sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaushub) zu trennen und zu beurteilen. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (BBodSchG § 1), zu beachten. • Wenn bei der Durchführung der Maßnahme Boden vorgefunden wird, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Ölverunreinigungen, Verfärbungen, auffälliger Geruch) eine schädliche Bodenveränderung oder einen Altlastenverdacht vermuten lässt, ist der Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 0451 122-3969, Kronsfordter Allee 2-6, Lübeck, umgehend zu informieren (LBodSchG § 2). • Bodenverdichtungen sind während der Bauarbeiten auf ein Minimum zu beschränken (BBodSchG § 4). Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen der vorübergehend genutzten Flächen (z. B. Lager- und Baustelleneinrichtungen) wiederherzustellen. 	<p>Dem Hinweis auf eine erhöhte Methan-Konzentration wurde mit Raum- und Bodenluftmessungen begegnet. Insgesamt wurden an 24 Messstellen und 5 Messpunkten ergänzende Messungen durchgeführt (Nord Geo, Lübeck, Januar 2020). Im Ergebnis konnte lediglich an einem Messpunkt Methangas nachgewiesen werden. An den übrigen 28 Messpunkten konnten kein Methangas oder Schwefelwasserstoff nachgewiesen werden. Die belastete Messstelle befindet sich im Keller des Schuppen F, der Keller ist jedoch sehr gut durchlüftet, so dass von der Gaskonzentration derzeit keine Gefahr ausgeht. Der Gutachter empfiehlt für alle Baumaßnahmen, die die Belüftung des Gebäudes beeinflussen können, vorab für das jeweilige Gebäude Untersuchungen zu potenziellen Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentrationen durch einen qualifizierten Gutachter vornehmen zu lassen und ggf. erforderliche Gassicherungsmaßnahmen prüfen zu lassen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung sind im Rahmen der Bauantragsstellung einzureichen und die Durchführung der ggf. erforderlichen Gassicherungsmaßnahmen im Bauantrag darzulegen. Vor Durchführung von genehmigungsfreien Baumaßnahmen sind die genannten Untersuchungen zu ggf. erforderlichen Gassicherungsmaßnahmen ebenfalls durchzuführen und die Maßnahmen umzusetzen. Hierzu wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit Bodenaushub bzw. mit Mutterboden sowie einer gutachterlichen Begleitung von Tiefbauarbeiten werden zur Kenntnis genommen.</p>	
---	---	--

<p>Nr. 29 Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 2 Immissionen, 14.01.2019</p>		
<p>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme:</p> <p>1. Hinweise zu Baumpflanzungen</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Immissionsschutzes nimmt der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Zu dem B-Planentwurf „Nördliche Wallhalbinsel“ gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Zu I.</p> <p>1. Die Anregungen zu Baumpflanzungen werden teilweise berücksichtigt. Zur Ausgestaltung und landschaftsplanerischen Gestaltung der Freiflächen werden die Ergebnisse des Gutachterverfahrens zur Freiraumgestaltung und Grünordnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies beinhaltet, die Plätze mit Baumpflanzun-</p>	<p>Teilw. berücksichtigen</p>

<p>Im Einzelnen:</p> <p><input type="checkbox"/> Die im Planentwurf dargestellten Baumgruppen zwischen verschiedenen Schuppen werden begrüßt. Es wird angeregt, weitere Gruppen zwischen der nördlichen Schuppenreihe zu ergänzen.</p> <p><input type="checkbox"/> Es wird vorgeschlagen, die mittig verlaufende Erschließungsstraße als Allee zu gestalten, zumindest jedoch eine einseitige Baumreihe entlang der Straße vorzusehen.</p> <p>Wenn auch die angesprochenen Baumpflanzungen dem originären sowie dem gestalterisch gewünschten „Hafenambiente“ der Nördl. Wallhalbinsel nicht entsprechen sollten, so sind Bäume insofern zu rechtfertigen, da der angestrebte Nutzungswandel der Hafenschuppen / Bebauung (Wohnen, Freizeit) ebenfalls einer Hafennutzung nicht entspricht. Sauerstoff- und schattenspendende Bäume stellen aus landschaftsplanerischer Sicht vielmehr essentielle Bestandteile gerade auch für urbanes Wohnen (in Zeiten des Klimawandels) dar. Eine planerische Berücksichtigung von Bäumen auf der Nördl. Wallhalbinsel sollte im weiteren Verfahren nicht durch die Darstellung von Kfz-Stellplatzflächen entfallen.</p> <p>2. Hinweise zu Fassadenbegrünung</p> <p><input type="checkbox"/> Für das am südwestl. Ende vorgesehene „Medienhaus“ sollte eine (möglichst geschlossene) Fassadenbegrünung vorgesehen werden. Aufgrund seiner Formgebung (augenscheinlich mit Innenhof oder Lichthof) steht es im Gegensatz zu den alten und neuen Schuppengebäuden. Seine randliche Lage im Plangebiet stellt bereits den Übergang zum anschließenden Stadtgraben mit seinen grünen Uferbereichen dar und würde so einen „weichen Übergang“ in diesen Landschaftsraum herstellen.</p> <p>3. Hinweise zu Wegeverbindungen</p> <p><input type="checkbox"/> Die in der Begründung genannte öffentlich nutzbare Rundwegmöglichkeit um die gesamte Nördl. Wallhalbinsel entlang der Kaikanten (S. 5 und S. 6) wird von hier aus ausdrücklich begrüßt. Es ist zu hoffen, dass evt. privatwirtschaftliche Interessen, wie z.B. Bootsliegeplätze / Bootshafen etc., diesen positiven Ansatz einer allgemeinen Naherholungsmöglichkeit nicht konterkarieren werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Es wird angeregt, eine Wegeverbindung entlang des Wallhafens zur „Eutiner Brücke“ – außerhalb des Straßenraumes – zu berücksichtigen, um die beiderseits des Stadtgrabens vorh. Erholungswege (Werftstraße und Lastadie) in südl. Richtung erreichen</p>	<p>gen zu begrünen. Insgesamt sind 22 Bäume auf den drei öffentlichen Plätzen und acht Bäume auf der privaten Stellplatzanlage des Medienhauses festgesetzt. Ein Allee-Charakter der mittigen Erschließungsstraße wurde nicht vorgesehen, da dies dem historischen Erscheinungsbild widerspricht und die Ansicht/Wirkung des denkmalgeschützten Ensembles verändert. Mit der Umsetzung des PIH-Konzeptes soll eine behutsame Entwicklung der NWHL erfolgen. Die Fläche und die historischen Bestandsgebäude werden als industriell geprägtes Gelände ohne Allee berücksichtigt. Die historische Wirkung soll bewahrt und auf diese Weise anerkannt werden.</p> <p>Zu 2. Auch bei der Fassadengestaltung des Medienhauses werden die Ergebnisse des Wettbewerbes in den Bebauungsplan übernommen. Eine Fassadenbegrünung ist danach nicht vorgesehen. Bei der Farb- und Materialwahl (Ziegelmauerwerk oder Holzfassaden in dem Farbspektrum von Ockergelb, Rot bis Rot-braun und dunkelbraun) ist den umliegenden, prägenden Fassaden der Hafenschuppen Rechnung getragen worden die hier ihren Abschluss finden.</p> <p>Zu 3. Die Anregung, eine straßenunabhängige Wegeverbindung entlang des Wallhafens zur Eutiner Brücke vorzusehen, wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Wegeführung festgesetzt.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p>
---	---	---

<p>zu können.</p> <p>II. Zum Eingriff in die Natur Hinweise zu Umwelt- und Naturschutz Da das Plangebiet im Innenbereich liegt und das Plangebiet bereits bebaut ist, ist die sog. Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die im §1 (6) Nr. 7 genannten Belange sind jedoch gleichwohl zu berücksichtigen und in die Planung entsprechend den Ausführungen in den anderen Abschnitten einzubeziehen.</p> <p>III Artenschutz und Natura 2000</p> <p>III a) Artenschutz Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt, als Grundlage für die Erstellung des gemäß Erläuterungsbericht Punkt 6 (Fachgutachten) vorgesehenen Artenschutzgutachtens eine aktuelle Erfassung der in oder an Gebäuden vorhandenen Fledermausquartieren und Vogelnistplätzen durchzuführen. So können die bei einem Rück-, Um- oder Ausbau der Schuppen ggf. artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen flächenscharf und rechtssicher ermittelt werden.</p> <p>III b) Natura 2000 Westlich der Eisenbahnbrücke "Eutiner Brücke" (Stadtgraben) beginnt das FFH-Gebiet "Travetal". Die 2009 durchgeführte FFH-Vorprüfung ist nicht mehr aktuell und muss daher erneut durchgeführt werden. Für das FFH-Gebiet liegen inzwischen eine aktualisierte Fassung der Erhaltungsziele und ein Managementplan vor, die bei der Beurteilung der FFH-Verträglichkeit zu berücksichtigen sind. Zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zählt u.a. auch die „Erhaltung eines großräumig vernetzten Gewässersystems mit unzerschnittenen Wanderstrecken entlang der Trave und ihrer Seitengewässer“ zum Schutze von Fischottern. Bei Wanderungen von der unteren Trave über den Stadtgraben zur Traveförde (und in umgekehrter Richtung) müssen Fischotter die ausgedehnten und sehr naturfernen Hafengebiete des Wallhafens und des Burgtorhafens überwinden. Der Managementplan für das FFH-Gebiet „Travetal“ (Stand 2017) führt u.a. folgende weitergehende Entwicklungsmaßnahmen an: „6.3.10. Verbesserung der Trave für den Fischotter – Ausstiegshil-</p>	<p>Zu II. Die Hinweise zu Natur- und Umweltschutz wurden gem. der Anforderungen des § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Empfehlung zur Erstellung eines Artenschutzgutachtens wurde gefolgt. Es liegt eine mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Artenschutzrechtliche Stellungnahme vor (Björn Leupolt, Heidemühlen, Juli 2019). Durch die Umsetzung der Planung wird keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden begründet. Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Die einzelnen Umweltbelange sind im Umweltbericht zur Begründung abgearbeitet.</p> <p>Zu III. a) Der Empfehlung zur Erfassung potenzieller Fledermausquartiere und Vogelnistplätze wurde gefolgt. Das Artenschutzgutachten ermittelt die Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell im Plangebiet vorkommender Vögel und Fledermäuse. Im Ergebnis werden detaillierte Ausgleichs- Vermeidungs- und CEF- Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. vertragliche gesichert. b) Die Hinweise zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes werden berücksichtigt. In der erneuten FFH-Vorprüfung (Planlabor Stolzenberg, Lübeck, August 2019) wird insbesondere auf die geänderte Fassung der Erhaltungsziele und des Managementplanes eingegangen. Die FFH-Vorprüfung ist bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Als weitere artenschutzrechtlich relevante Art wurde der Fischotter betrachtet. Die Durchgängigkeit für Fischotter ist unter den das Plangebiet berührenden Brücken gegeben. Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die für die Realisierung von Ausstiegshilfen und Brückenunterquerungen vorgeschlagen werden. Gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet „Travetal“ werden weitergehende Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Trave für den Fischotter empfohlen. Es wird ange-regt, Abschnitte mit steiler hoher Ufersicherung abzuflachen und bei Bohlenwerkserneuerungen alle 50 m eine Ausstiegshilfe oder von Fischottern nutzbare Konstruktionen wie Bermen oder Laufstege im Fluss vorzusehen, um dem Fischotter sichere Unterführungen von Straßen- und Bahnbrücken zu ermöglichen. Bei den weitergehenden Entwicklungsmaßnahmen handelt es sich nicht um rechtverbindli-</p>	<p>Berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p>
--	--	--

fen –
Vor allem in den Abschnitten mit steiler hoher Ufersicherung sollte das Traveufer abgeflacht und zu einer Ausstiegshilfe, gegebenenfalls in Verbindung mit Gehölzpflanzungen, gestaltet werden.

...

6.3.11. Verbesserung der Trave für den Fischotter – Bermen oder Laufstege

Um dem Fischotter eine sichere Unterführung von Straßen- und Bahnbrücken bei fehlendem terrestrischem Pfad am Ufer zu ermöglichen, sollten Bermen oder Laufstege im Fluss installiert werden. Dies betrifft folgende Brücken an der Trave:

Marienbrücke am Wallhafen,

Brücke der Bahn am Wallhafen.“

Es sollte entsprechend geprüft werden, inwieweit Maßnahmen (wie z.B. bepflanzte Flöße mit Ausstiegshilfen im Bereich steiler Kaimauern; Bermen unter Marienbrücke und Eutiner Brücke) möglich sind, um Fischotter vor dem Ertrinkungstod zu bewahren und ihnen ein Durchwandern zu erleichtern.

IV - Zum Klimaschutz

Zur Bemessung des geplanten zentralen BHKW ist die Erstellung eines Energieversorgungskonzeptes empfehlenswert. Zu betrachten ist die Versorgung sämtlicher bestehender und geplanter Gebäude. Des Weiteren ist hinsichtlich der umzubauenden und neu zu bauenden Gebäude sicherzustellen, dass die Vorgaben der jeweils geltenden ENEV eingehalten werden.

Es sollte im weiteren Planverfahren das Schutzgut „globaler Klimaschutz“ im Umweltbericht berücksichtigt werden. Wir weisen darauf hin, dass der allgemeine Klimaschutz (hier insbesondere die zukünftige Energieversorgung des Wohngebietes) Thema des

che Verpflichtungen; die Maßnahmen können auf freiwilliger Basis umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich ist für den Fischotter aufgrund der bestehenden Vorbelastung hinsichtlich Licht- und Lärmimmissionen sowie fehlender Versteck- und Ruhemöglichkeiten als Habitat bereits derzeit nicht geeignet. Durch die Umsetzung der mit Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 ermöglichten Vorhaben werden sich an diesem urbanen Standort die Licht- und Lärmemissionen sowie der Verkehr zusätzlich erhöhen.

Darüber hinaus sollten bauliche Eingriffe in die denkmalgeschützten Kaimauern möglichst vermieden werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine weitergehenden Entwicklungsmaßnahmen. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen ist jedoch auch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt möglich.

Zu IV.

Grundsätzlich liegt die Planung und Bemessung des BHKW zur Deckung des Energiegrundbedarfes im Zuständigkeitsbereich des Energieversorgers. Ein generelles Energieversorgungskonzept wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht beauftragt, der Beschluss für diese Anforderung gilt für neue Verfahren. Die Vorgaben der ENEV (bzw. des GEG) werden im Rahmen der Objektplanung unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte berücksichtigt und im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Der Energieversorger ist bereits im Gespräch mit Objektplanern einzelner Vorhaben auf der NWHI um die entsprechenden Primärenergiewerte zu ermitteln.

Dabei werden auch Möglichkeiten mit niedrigen Treibhausgas-

Teilweise berücksichtigen

<p>Umweltberichtes sein sollte. Die Hansestadt Lübeck hat sich Ziele zum Klimaschutz gesetzt, die im Lübecker Klimaschutzkonzept von 2010 und diversen Bürgerschaftsbeschlüssen fixiert wurden. Der Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f BauGB ist den Umweltbelangen zugeordnet und damit auch Gegenstand der Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichts im Sinne des § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.</p> <p>Im Umweltbericht sollte untersucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der grundsätzliche Energiebedarf der künftigen Bebauung - die passive und aktive Nutzung der Solarenergie - Möglichkeiten einer Energieversorgung mit niedrigen Treibhausgas-Emissionen (z.B. Wärmenetze, Kraft-Wärme-Kopplung) - allgemeinen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise <p>Der Bereich UNV bittet, den Umweltbericht wie folgt zu ergänzen: Es sollten die möglichen Auswirkungen der Planung auf Klimaschutz und Ressourcenverbrauch gemäß der o.g. Spiegelstriche beschrieben werden. Es sollten Möglichkeiten aufgezeigt werden, diese Auswirkungen zu minimieren. Die Ergebnisse sollten dann ins Planwerk einfließen. Ein Verzicht auf Maßnahmen oder Festsetzungen sollte begründet und ebenfalls hinsichtlich der Auswirkungen beschrieben werden.</p> <p>V - Gesundheitsschutz Immissionen: Luft</p> <p>Auf der nördlichen Wallhalbinsel herrscht aufgrund ihrer Lage im Stadtgebiet und den aktuellen Strukturen eine ungünstige bioklimatische Situation vor. Das liegt unter anderem am sehr hohen Versiegelungsgrad, wenigen Grünstrukturen und einem weitgehend verdichteten und versiegelten Umfeld (Gewerbegebiet, Hafenbetrieb, bzw. Innenstadt). Wenn die Wallhalbinsel nun als Wohn- und Kulturstandort entwickelt wird, ist aus Sicht des Gesundheitsschutzes die Verbesserung der bioklimatischen Situation vor Ort ein zentrales Anliegen.</p> <p>Der vorliegende städtebauliche Entwurf lässt noch viel Potential zur Verbesserung der bioklimatischen Situation. Selbstverständlich stellt der begrüßenswerte Ansatz des Erhalts der denkmalgeschützten Hafenschuppen keine einfachen Rahmenbedingungen für die oben genannten Belange dar. Trotzdem sollten die folgen-</p>	<p>Emissionen und alternative Energiegewinnungsarten geprüft und sollen, soweit denkmalpflegerische Aspekte diese zulassen, bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Es ist vorgesehen, u.a. durch Dämmungen und das Errichten von Gebäuden im Gebäude nach dem "Box-in-Box-Prinzip" den Energieverbrauch zu minimieren und möglichst energieeffizient zu bauen bzw. umzubauen.</p> <p>Das Schutzgut "globaler Klimawandel" wird im Umweltbericht unter dem Schutzgut Klima berücksichtigt.</p> <p>Im Hinblick auf die bestandsorientierte Umnutzung der denkmalgeschützten Schuppen ist das Optimum an Maßnahmen nicht umsetzbar. Das Bebauungsplanverfahren wurde 2018 eingeleitet. Die Anforderungen zum Klimaschutz gelten für neue Verfahren.</p> <p>Der Umweltbericht wird nach den gesetzlichen Vorgaben erstellt.</p> <p>Zu V. Die Anregungen zur Verbesserung des Bioklimas werden teilweise berücksichtigt. Die gestalterischen Vorgaben richten sich nach den Ergebnissen des Gutachterverfahrens zur Freiraumgestaltung und Grünordnung. Dort sind in Teilbereichen der öffentlichen Plätze und Wege Durchgrünungsmaßnahmen vorgesehen die als Bestandteil der planerischen Festsetzungen in die Planunterlagen übernommen werden. Fassaden- und Dachbegrünungen sind, auch aufgrund denkmalpflegerischer Vorgaben, nicht Gegenstand der grünordnerischen Planung.</p> <p>Die Stellplatzbilanz berücksichtigt bereits einen, gegenüber des Entwurfs der Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck reduzierten</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>
---	---	----------------------------------

<p>den Ansatzpunkte im weiteren Verfahren (auch Umweltprüfung) geprüft werden: Reduzierung der Stellplatzfläche: Im städtebaulichen Entwurf dominiert eine zentrale, große Verkehrsfläche. Dass diese wertvolle, knappe Fläche primär dem ruhenden bzw. fahrenden Verkehr vorbehalten wird, ist aus Sicht des Gesundheitsschutzes nicht attraktiv. Andere Funktionen, die mit Anforderungen an eine gewisse Aufenthaltsqualität verbunden sind, werden dadurch verdrängt. Dieses gilt insbesondere, da die Wallhalbinsel aufgrund ihrer zentralen Lage prädestiniert ist für die Funktion als Erholungsfläche für Touristen und Anwohner des bioklimatisch ungünstigen Umfeldes. Die Reduzierung der Stellplatzfläche zu Gunsten von Bäumen sollte im Rahmen der Umweltprüfung untersucht werden.</p> <p>Bepflanzung und Begrünung der Stellplatzfläche: Die zentrale, große Verkehrsfläche wird ohne jegliche Grünanteile geplant. Asphalt bzw. Stein speichert bis zu 30 Prozent der Wärme der Sonne, welche sie Stunden später wieder an die Umgebung abgeben. Eine Überhitzung und lufthygienische Belastung an heißen Tagen ist vorprogrammiert. Eine Teilentsiegelung und Bepflanzung (Verschattung) sollte im Rahmen des weiteren Verfahrens geprüft werden, um die Aufenthaltsqualität für Menschen zu erhöhen. Zwar bedeutet dieses eine Abweichung vom „ursprünglichen“ Erscheinungsbild, aber die Dominanz von vielen Automobilen im öffentlichen Raum stellt ebenfalls eine Abweichung dar.</p> <p>Dach- /Fassadenbegrünung: Auch Fassaden speichern viel Sonnenwärme, welche sie Stunden später wieder an die Umgebung abgeben. Dagegen helfen Fassadenbegrünungen. Als geeignet gelten laut Literatur insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude: Unter besonderer Berücksichtigung der Architektur sollten geeignete, insbesondere großflächige Außenwände/-dächer baulicher Anlagen, mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen begrünt werden.</p> <p>Immissionen: Lärm Nach Prüfung des vorliegenden Erläuterungsberichtes lehnt der Gesundheitliche Umweltschutz / Immissionsschutz das aktuell beschriebene Konzept für eine wohnbauliche Nutzung in Kombination mit der geplanten gewerblichen Nutzung der Hafenschuppen</p>	<p>Schlüssel, insofern wurde die Bemessung der erforderlichen Stellplätze auf das absolut notwendige Maß reduziert. Viele der derzeit noch vorhandenen Angebote an den ruhenden Verkehr werden in Zukunft auf der NWHI zugunsten einer erhöhten Aufenthaltsqualität entfallen. So wird es keine Miet-Stellplätze oder Wohnmobilstellplätze mehr geben.</p> <p>Das Ergebnis des freiraumplanerischen Wettbewerbs sieht große Flächenanteile zwischen den Schuppen auf der Nordwestseite der NWHI als öffentlich zugängliche und mit Baumgruppen überstellte Bereiche vor. Die zentrale Erschließungsachse wird aus Gründen der Wahrung des historischen Ortsbildes nicht durch Baumpflanzungen gestört.</p> <p>Dach- und Fassadenbegrünung sind nicht Ergebnis der hochbaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbe und werden daher im B-Plan nicht festgesetzt.</p> <p>Es wird ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet dient der Schaffung gemischter Quartiere, in welchen Wohnnutzung und Gewerbenutzungen nebeneinander möglich sind. Damit verbunden sind zulässige Lärmwerte von tagsüber 63 dB und nachts 45 dB.</p> <p>Die Bedenken des Fachdienstes hinsichtlich Lärmimmissionen wurden berücksichtigt. Eine schalltechnische Untersuchung betrachtet die Auswirkungen auf sensible Nutzungsbereiche innerhalb und außerhalb des Plangebietes separat für die Bereiche Verkehr, Sport-Freizeit und Gewerbe und empfiehlt Maßnahmen</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Berücksichtigen</p>
--	--	--

<p>ab.</p> <p>Schuppen A: Hier sollen u.a. Proberäume für Bands entstehen und es soll ein BHKW untergebracht werden. Des Weiteren soll auch ein gastronomischer Betrieb und geförderte Wohnungen angesiedelt werden. Diese Wohnungen werden sehr vielen verschiedenen und mitunter sehr störenden Lärmquellen ausgesetzt sein.</p> <p>Schuppen B: Hier sollen integrierte Wohn- und Arbeitsbereiche entstehen. Auch auf dieses Wohneigentum wirken unmittelbar die unterschiedlichen und mitunter sehr störenden Lärmquellen u.a. der Schuppen A und C ein.</p> <p>Schuppen C: Es soll eine Art Veranstaltungshalle entstehen, die flexibel für diverse Veranstaltungen und Musikprojekte nutzbar ist. In diesem Zusammenhang möchte der gesundheitliche Umweltschutz / Immissionsschutz auf die bereits bestehende Lärmproblematik der bauähnlichen Schuppen 6 und 9 verweisen. Bei laute- ren nächtlichen Musikveranstaltungen (z.B. auch private Feiern oder öffentliche Tanzveranstaltungen) kommt es oftmals zu Beschwerden betroffener Anwohner, da ein ausreichender baulicher Schallschutz der Schuppen nicht gegeben ist. In diesem Zusammen- hang müsste geklärt werden, ob die Hafenschuppen über- haupt baulich so hergerichtet werden können, damit sie den erhöh- ten schallschutztechnischen Anforderungen genügen können.</p> <p>Schuppen D: Hier soll im Rahmen eines Schallgutachtens geklärt werden, ob eine Wohnnutzung aufgrund der erhöhten Lärmbelas- tung durch den angrenzenden Gastronomiebetrieb „Strandsalon“ möglich ist. Unabhängig von den Ergebnissen der schalltechni- schen Untersuchung rät der Gesundheitliche Umweltschutz / Im- missionsschutz von einer Wohnnutzung ab, da es sich bei dem „Strandsalon“ nicht nur um einen reinen Gastronomiebetrieb han- delt. Es finden auch regelmäßig (ganzjährig) Veranstaltungen statt (z.B. nächtliche Tanzveranstaltungen und private Feiern), die bis weit nach 22:00 Uhr andauern können. Zusätzlich können auch ein paar Open Air Konzerte in der Sommersaison stattfinden. Es be- steht erhebliches Konfliktpotential.</p> <p>Schuppen F: Grundsätzlich müssten, wie bereits zuvor erwähnt, Untersuchungen vorgenommen werden, inwieweit die Hafen- schuppen überhaupt baulich schallschutztechnisch ertüchtigt wer- den können, so dass dort gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können.</p> <p>Generell wird vom Gesundheitlichen Umwelt-</p>	<p>zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass für einen Teilbereich im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen ge- genüber der einwirkenden erforderlich werden.</p> <p>Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO in einigen Teilgebieten des Urbanen Gebietes entsprechend § 6a BauNVO (Urbane Ge- biete) und § 10 BauNVO (Sondergebiete) Emissionskontingente LEK festgesetzt.</p> <p>Für Schuppen D wird ein Teilbereich ohne öffenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet.</p> <p>Für Schuppen C werden für unterschiedliche Betriebszustände bestimmte resultierende Schalldämmmaße festgesetzt die durch Ertüchtigung der Außenbauteile erreicht werden können.</p> <p>Im gesamten Plangebiet sind Anforderungen an die Luftschall- dämmung von Außenbauteilen gem. DIN 41009-1:2018 festge- setzt.</p> <p>Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Au- ßenbauteile unter Berücksichtigung der maßgeblichen resultieren- den Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu stellen.</p> <p>Für zum Schlafen genutzte Räume sind ab einem Beurteilungspe- gel ≥ 50 dB(A) schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.</p> <p>Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungsele- mente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm- Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüf- tungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.</p> <p>Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln L_r von größer gleich 63 dB(A) ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaß- nahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurtei-</p>	
---	---	--

<p>schutz/Immissionsschutz ein erhebliches Konfliktpotential gesehen, wenn die Hafenschuppen neben den anderen geplanten Nutzungen auch als Wohnraum genutzt werden sollen. Denkbar wäre aus Sicht des Immissionsschutzes höchstens die Zulassung einer begrenzten Anzahl von Betriebswohnungen, wenn eine Einstufung als Gewerbegebiet erfolgt.</p>	<p>lungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 63 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung für ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) bis c) abgewichen werden.</p> <p>Die Geräuscheinwirkung des Sportboothafens ist mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach 18. BlmschV sind auch in den Ruhezeiten nicht zu erwarten. Aus den Ergebnissen der Prognose lässt sich ableiten, dass für den Tag außerhalb der Ruhezeiten ebenfalls nicht mit Überschreitungen der Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung [4] zu rechnen ist.</p>	
--	---	--

<p>Nr. 30 Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Abfallentsorgungsbehörde,15.01.2019</p>		
<p>Hinweis zum Umgang mit Abbruchmaterial Aus abfallrechtlicher Sicht sind folgende Bedingungen in den B-Plan mit aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Abbruchmaterial oder Bodenaushub anfallen sollte, ist der unteren Abfallentsorgungsbehörde (uAB) der Hansestadt Lübeck vor Beginn der Maßnahme ein Entsorgungskonzept vorzulegen. - Die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsorgung ist der uAB durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen. - Fallen Abfälle an, die nicht verwertet werden können, so sind diese als Abfälle zur Beseitigung andienungspflichtig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlich-rechtlichem Entsorgungsträger - Fallen mehr als 10 Kubikmeter Bau und Abbruchabfälle an, ist der uAB eine Dokumentation gem. § 8 Abs. 3 Gewerbeabfallverordnung vorzulegen. 	<p>Die Hinweise der Abfallentsorgungsbehörde zum Umgang mit Abbruchmaterial und zur Dokumentation der Verwertung bzw. Entsorgung werden berücksichtigt. In der Begründung werden die Anforderungen der Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen.</p>	<p>Berücksichtigen</p>

b) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne bebauungsplanrelevante Stellungnahmen:

Nr. 31 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 04.12.2018		
Durch die durch die vorliegenden Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr ist nicht weiter notwendig.	Zur Kenntnis nehmen. In welchen Aspekten Belange der Bundeswehr berührt werden, geht aus der Stellungnahme nicht hervor.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 32 TenneT TSO GmbH, 04.12.2018		
Die Planung berührt keine von der TenneT TSO GmbH wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von der TenneT eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird darum gebeten, die TenneT nicht weiter zu beteiligen.	Zur Kenntnis nehmen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 33 Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GM.SH), 06.12.2018		
Die der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR zugesandten Planunterlagen hat die GM.SH auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebt keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	Zur Kenntnis nehmen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 34 Schleswig-Holstein Netz AG, Leitungsauskunft, 10.12.2018		
Die Planung berührt keine von der Schleswig-Holstein Netz AG wahrzunehmenden Belange des 110-kV Netzes der Schleswig-Holstein Netz AG. Es ist keine Planung der SH-Netz AG eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand wird gebeten, die SH-Netz AG an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Baubereich Leitungen ande-	Zur Kenntnis nehmen.	Zur Kenntnis nehmen

rer regionaler bez. Überregionaler Versorger vorhanden sein können.		
---	--	--

Nr. 35 Hauptzollamt Kiel, 11.12.2018		
Es werden keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben.	Zur Kenntnis nehmen	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 36 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 12.12.2018		
Aus Sicht des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie sowie den vorliegenden Unterlagen stehen bergbauliche Beläge der vorliegenden Planung nicht entgegen.	Zur Kenntnis nehmen	Zur Kenntnis nehmen

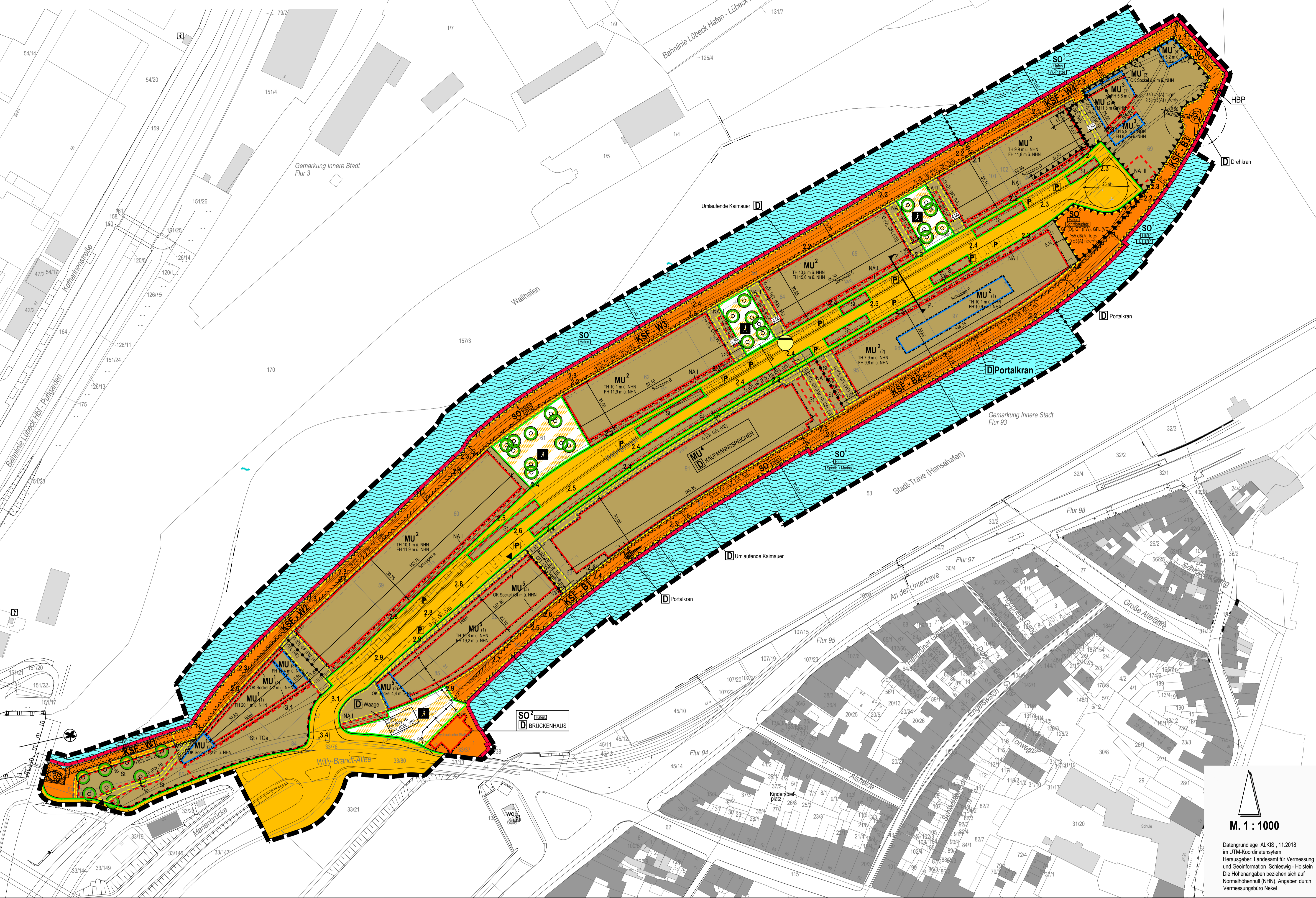
Nr. 37 Handwerkskammer Lübeck, 12.12.2018		
Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen teilt die Handwerkskammer mit, dass in vorliegender Angelegenheit aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Festsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung der betroffenen Betriebe erwartet.	Eine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben durch die beabsichtigte Planung findet nicht statt.	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 38 Handelsverband Nord e.V. 20.12.2018		
Da davon auszugehen ist, dass Einzelhandel in dem Plangebiet eine untergeordnete Rolle einnehmen wird, trägt der Handelsverband Nord e.V. keine Anregungen oder Bedenken vor.	Zur Kenntnis nehmen.	Zur Kenntnis nehmen

Nr. 39 Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung, 20.12.2018		
Es wird sich für die Zuschrift und die Möglichkeit der Beteiligung im o.g. Verfahren bedankt. Seitens des Bereichs Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck werden keine Bedenken erhoben. Eine inhaltliche Stellungnahme folgt daher nicht.	Zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis nehmen
Nr. 40 Bereich 2.530 Gesundheitsamt, 30.01.2019		
Sollten sich aufgrund der Planungen Nutzungsänderungen ergeben, bei denen es sich um Gemeinschafts- oder medizinische Einrichtungen handelt, wird gebeten, das Gesundheitsamt als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.	Gemeinschafts- oder medizinische Einrichtungen sind nicht Gegenstand der Planung.	Zur Kenntnis nehmen

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

01.77.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHNERKLÄRUNG: Symbols and legends for building types, parking, landscaping, and other site features. Includes a scale of 1:1000 and a north arrow.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4-9 BauNVO, § 8a Abs. 1 und 2 BauNVO, § 11 BauNVO, § 13a BauNVO)
a) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die gemäß § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Teilschichten nicht zulässig.

7. Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
7.1 Verkehrsmittel
a) In den Teilgebieten sind passive Schutzmaßnahmen erforderlich.
b) Für den ständigen Aufenthalt von Personen derartige Räume wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer sind nicht zulässig.

9. Werbeanlagen
9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und an der Stelle der Leistung zulässig.
9.2 Gem. § 34 Abs. 4 der Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schriftzeichen-Anlagen geben.

III. VERHÄLTNISS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN
10. Ersetzen des Bebauungsplans 01.77.00
11. Denkmalschutz
12. Hochwasser
13. Werbeanlagen
14. C-Wasserstraßen
15. Kartografie
16. Altlasten
17. Archäologie
18. Grenzschutz
19. Artenschutz

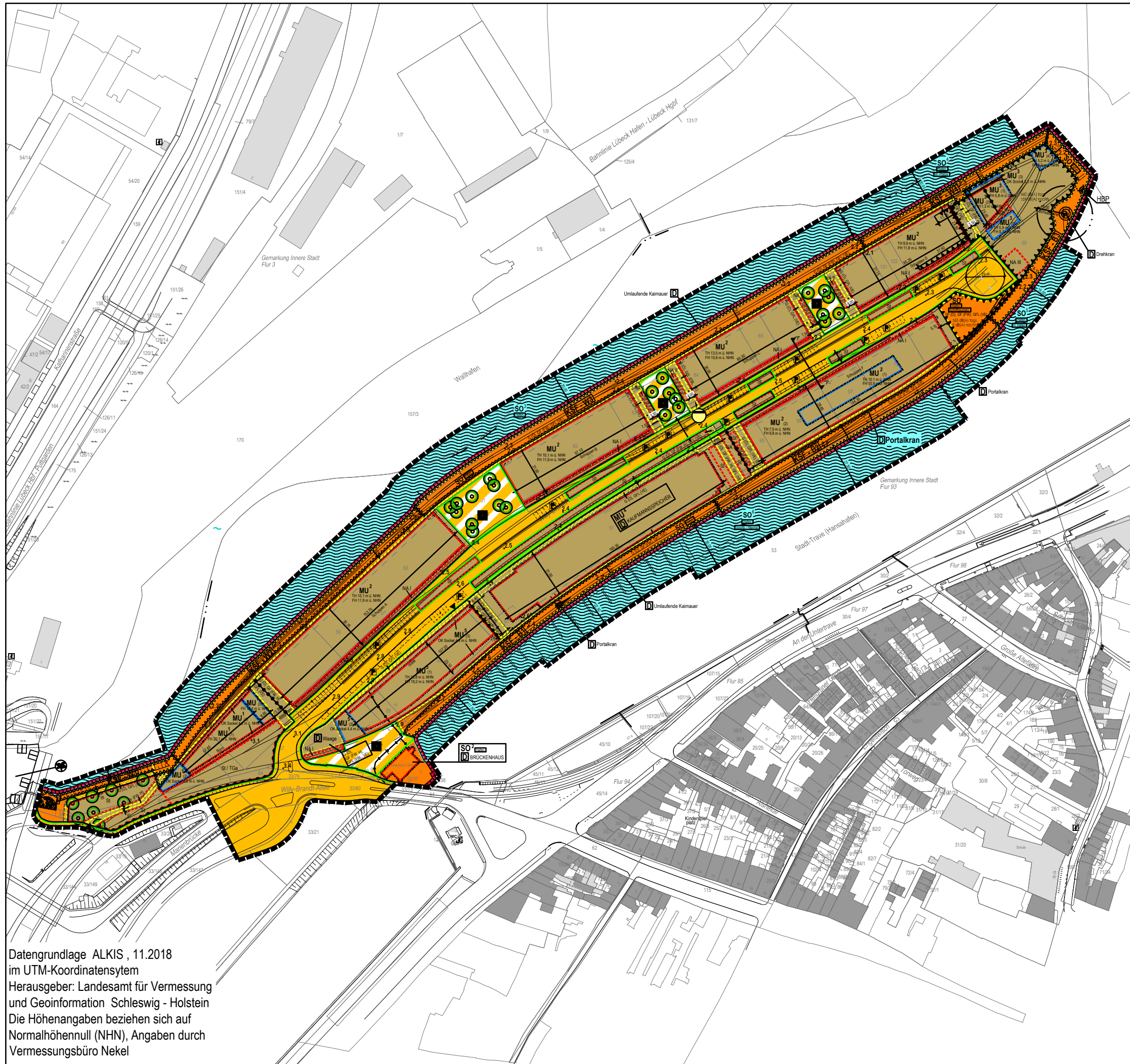
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER: Technical drawings showing building sections, elevations, and site details.

VERFAHRENSVERMERKE: A table listing procedural notes and references to other documents, including dates and responsible parties.

ANLAGEN (zu der textlichen Festsetzung 11.1 e): Detailed lists of equipment and materials for various areas, including kitchenware, furniture, and technical equipment.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 01.77.00 NÖRDLICHE WALLHALBINSEL

ANLAGE 3: A detailed site plan for the North Wall Peninsula, showing building footprints, parking, and landscaping.



Datengrundlage ALKIS, 11.2018
im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation Schleswig - Holstein
Die Höhenangaben beziehen sich auf
Normalhöhennull (NHN), Angaben durch
Vermessungsbüro Nekel

0 100m

im Original Maßstab 1:1.000
Stand: 02.12.2020

BEBAUUNGSPLAN 01.77.00
NÖRDLICHE WALLHALBINSEL
Entwurf zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalte (PLanzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1, 6a, 11 BauNVO)

MU	Urbane Gebiete (§ 6 a BauNVO)
Hotel	Hotel
Büro	Bürogebäude
SO	Sonstige Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung (§ 11 BauNVO)
Schiffbauplatz	Schiffbauplatz
Hafen.	Hafennutzung
H. Hafen	Historischer Hafen
Sportb. / Marina	Sportboothafen / Marina
W.-Plätze	Warteliegeplätze

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH 10,1 m ü. NHN	Maximal zulässige Traufhöhe, z.B. 10,1 m über Normalhöhennull (NHN)
FH 11,9 m ü. NHN	Maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 11,9 m über Normalhöhennull (NHN)
OK Sockel 4,4 m ü. NHN	Oberkante Sockel in m über Normalhöhennull (NHN), z.B. 4,4 m ü. NHN
GR	max. zulässige Grundfläche

Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
	Bereich für Fußgänger- und Radfahrer
	Tiefgaragen- / Parkplatzzufahrt
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

	Abwasser - Pumpstation
--	------------------------

Regelungen für Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (Kaufmannsspeicher, Brückenhaus, Krane, Waage und umlaufende Kaimauer)
	Kennzeichnung von Gesamtanlagen (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen Hier: Kaimauerensemble

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

	Wasserflächen
--	---------------

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzung von Bäumen

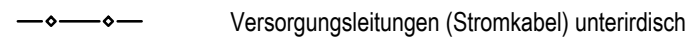
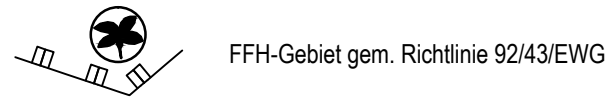
Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
NA / St / TGa	Nebenanlagen, z.B. / Stellplätze / Tiefgarage
	Mit Geh- (G) oder/und Fahr- (F) oder/und Leitungsrechten (L) zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Satz 21 und Abs. 6 BauGB Ö = Öffentlichkeit, FW = Feuerwehr, H = Hafen, EBL = Entsorgungsbetriebe Lübeck, VE = Ver- und Entsorgungsträger SO ⁶ Sportb. = Sondergebiet 6 mit der Zweckbestimmung Sportboothafen / Marina
	Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen für die Konstruktion der Kaimauern (KSF - Kaischutzfläche) mit Bezeichnung des Kaimauerabschnittes, z.B. W1
	Bereiche mit besonderer Schallschutzvorkehrung
	Emissionskontingente L _{Ek} tags und nachts ≥60 dB(A) tags ≥59 dB(A) nachts
	Vermaßung in m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

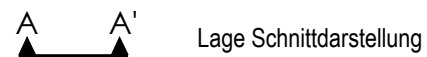
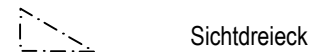
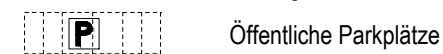
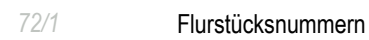
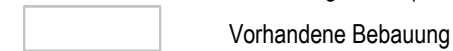
Stand: 02.12.2020

FORTSETZUNG ZEICHENERKLÄRUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

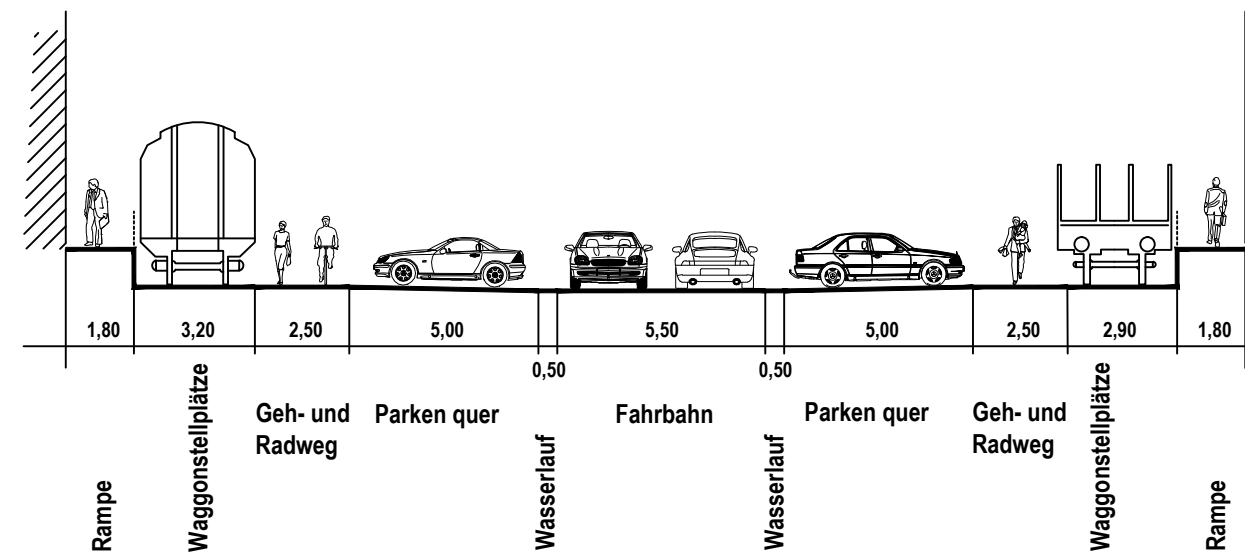


DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Schnitt A-A' Erschließungsstraße

Maßstab 1:200
 Zahlenangaben in Metern



Stand: 02.12.2020

BEBAUUNGSPLAN 01.77.00
NÖRDLICHE WALLHALBINSEL

Entwurf zur Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

**Bebauungsplan 01.77.00
- Nördliche Wallhalbinsel -**

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB / Stand: 02.12.2020**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4-9 BauNVO, § 6a Abs. 1 und 2 BauNVO, § 11 BauNVO, § 13a BauNVO)

- a) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die gemäß § 6a (3) Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- b) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind oberirdische Garagenvollgeschosse nicht zulässig.
- c) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig.
- d) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind unterirdische Geschosse ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.
- e) In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nahversorgungsäden mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 400 m² und einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck. Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nahversorgungsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 m² betragen.
- f) In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 1 ist ausschließlich eine Büronutzung zulässig.
- g) In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 5 ist ausschließlich eine Hotelnutzung mit zugehöriger Gastronomie zulässig.
- h) In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 ist ausschließlich der Betrieb eines gastronomischen Betriebes mit Kultur- Freizeit- und Musikveranstaltungen zulässig. Nebenanlagen, die der Durchführung des Betriebes dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 250 m² zulässig. Bühnenbauten sind ausschließlich an der südöstlichen und

nordöstlichen Grundstücksseite zulässig. Beschallungsanlagen sind in nordwestliche und südwestliche Richtung auszurichten.

1.1 Sondergebiet Hafen (SO Hafen):

- a) In den Teilgebieten des Sondergebietes Hafen ist Güterumschlag nicht zulässig.
- b) In den Teilgebieten des Sondergebietes Hafen sind Ferienwohnungen, Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe nicht zulässig.
- c) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 2 sind ein Bootsbauplatz und, sofern dieser Bedarf temporär nicht besteht, die Nutzung als Parkplatz zulässig.
- d) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 3 sind Liegeplätze für Binnenschiffe und Fahrgastverkehrsschiffe sowie Charterfahrzeuge zulässig.
- e) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 4 sind Liegeplätze als Wartebereich für Wasserfahrzeuge die die Hubbrücke passieren wollen zulässig.
- f) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 5 sind Liegeplätze für Traditions- und Museumsschiffe zulässig.
- g) In dem Teilgebiet des Sondergebietes Hafen SO 6 ist der Betrieb eines Sportboothafens zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Urbanes Gebiet

In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes ergeben sich die zulässigen Grundflächen aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Grundflächen für Nebenanlagen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücke (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22-23 BauNVO)

- 3.1 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 2 und MU 4 sind Rücksprünge der Fassaden oberhalb der Sockel um bis zu 3,7 m parallel zu den festgesetzten Baulinien (Außenkanten der Sockel) zulässig.
- 3.2 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sind oberhalb der Oberkanten der den Baufeldern jeweils zugeordneten Sockelzonen auszubilden. Die Vorgaben zum Hochwasserschutz sind zu beachten.

- 3.3 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1(4), MU 5 (3) und MU 5 (2) sind begehbare, durchgängige Sockelzonen mit Oberkanten zwischen 4,0 m und 4,4 m ü. NHN auszubilden (entspricht 0,9 m bis 1,3 m über vorhandenem Gelände). Die Ausbildung des Sockels über nur einen Teil der Gebäudelänge ist zulässig, sofern Treppenaufgänge auf den Sockel sowie Rampen zur Herstellung der Barrierefreiheit dieses erfordern.
- 3.4 Die Baulinien in den Teilgebieten MU 1 (1), MU 1(3), MU 1 (4) und MU 5 (1) dürfen entlang der Längsseiten durch Balkone bis zu 1,20 m überschritten werden.
- 3.5 Von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können Ausnahmen für die Ausbildung von Treppen- und Zugangsanlagen, Aufzügen auf die Rampen zugelassen werden.
- 3.6 Die Mindestfußbodenhöhe für Räume mit Wohnnutzung beträgt 3,0 m ü. NHN, die Mindesthöhe für Räume mit Gewerbenutzung beträgt 2,5 m ü. NHN und die Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege beträgt 2,5 m ü. NHN.

4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (Abs. 1 Nr. 4, 12 und 22, BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

- 4.1 In den Bauzonen für Nebenanlagen NA I ist ausschließlich das Aufstellen von originalen Eisenbahnwaggons als offene Rungenwagen oder als geschlossene Güterwagen zulässig. Zulässige Nutzungen sind Lager- und Abstellräume der jeweils zugehörigen Hauptgebäude. Ausnahmsweise können gastronomische Nutzungen zugelassen werden. Im Plangebiet sind insgesamt max. 14 Waggons (max. 7 offene Rungenwagen und max. 7 geschlossene Güterwagen) mit einer Länge von jeweils max. 15,5 m und einer Höhe von max. 4,3 m ab Oberkante Gleis für geschlossene Wagen und 3,3 m ab Oberkante Gleis für offene Rungenwagen zulässig. Die Waggons müssen auf den vorhandenen Gleisen im Plangebiet platziert werden und sind ortsfest zu verankern. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind Aufgänge/Aufzüge zur Eingangsebene vor den Gebäuden und auf die Güterwaggons zulässig.
- 4.2 Im Teilgebiet MU 2 ist auf der dem Schuppen C südwestlich vorgelagerten Fläche des MU die Errichtung technischer Einrichtungen (z.B. Schaltkästen, Be- und Entlüftungsrohre) für eine Abwasser-Pumpstation zulässig.
- 4.3 In den Bauzonen für Nebenanlagen NA II sind ausschließlich bauliche Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb der baulichen Anlagen technische Einrichtungen zulässig, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen.
- 4.4 In der Bauzone für Nebenanlagen NA III sind Lagergebäude in Form von doppelt gestapelten Standardcontainern mit einer Gesamthöhe von max. 7,3 m ü. NHN zulässig. Sonstige Lagergebäude sind mit einer Gesamthöhe von insgesamt max. 5,9 m ü. NHN zulässig.
- 4.5 In der Bauzone für Nebenanlagen NA IV ist eine transparente Überdachung ohne eigene Begrenzungswände zwischen den angrenzenden Hauptbaukörpern in einer Höhe von maximal 5,9 m ü. NHN zulässig.

- 4.6 Außerhalb festgesetzter Baufelder sind allgemein zulässige Nebenanlagen in dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 auf einer Grundfläche von insgesamt max. 250 m² zulässig.
- 4.7 Private Stellplätze sowie private Einrichtungen und Anlagen zur Abfallsammlung und -beseitigung sind ausschließlich in den mit „St“ bezeichneten Teilen des Urbanen Gebietes sowie in dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 4 zulässig.
- 4.8 Oberirdische Garagen sind im Plangeltungsbereich unzulässig.

5 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die mit „G (Ö)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Öffentlichkeit, diese Flächen ebenfalls zum Radfahren zu nutzen.
- 5.2 Die mit „GF (Hafen)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Hafenbehörde zu belasten.
- 5.3 Die mit „GF (FW)“ zugunsten Feuerwehr bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.
- 5.4 Die mit „GFL (VE)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 5.5 Auf den mit NA I gekennzeichneten Flächen zur Aufstellung von Eisenbahnwaggons besteht auf den Teilflächen, welche nicht durch Nebenanlagen überbaut sind, ein Gehrecht, einschließlich der Befugnis zum Radfahren, für die Öffentlichkeit.
- 5.6 Auf den mit NA II gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen besteht auf den Teilflächen, welche nicht durch Nebenanlagen überbaut sind, ein Gehrecht, einschließlich der Befugnis zum Radfahren, für die Öffentlichkeit.
- 5.7 Auf der dem Schuppen F nordöstlich vorgelagerten Fläche des Teilgebietes MU 2 besteht auf den Teilflächen, welche nicht durch Nebenanlagen überbaut sind, ein Gehrecht, einschließlich der Befugnis zum Radfahren, für die Öffentlichkeit.
- 5.8 Im Teilgebiet MU 2 besteht auf der dem Schuppen C südwestlich vorgelagerten Fläche des MU ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit, sofern die Flächen nicht durch technische Einrichtungen der Pumpstation überbaut sind.

6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1 Die zur Erhaltung festgesetzte Baumgruppe ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und nach Abgang innerhalb eines Jahres durch eine Rosskastanie zu ersetzen.
- 6.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Bereich für Fußgänger und Radfahrer“ sind insgesamt 20 hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu

pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang innerhalb eines Jahres in gleicher Art zu ersetzen.

Auf der Stellplatzfläche in dem Teilgebiet MU 1 sind insgesamt acht hochstämmige heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang in gleicher Art zu ersetzen.

Von den in der Planzeichnung vorgesehen Standorten der Bäume kann jeweils innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und innerhalb der privaten Stellplatzfläche des Teilgebietes MU1 abgewichen werden, sofern die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen dieses erfordern.

Für die Pflanzgruben ist ein Bodenaustausch bis mindestens zur Unterkante des Wurzelballens vorzunehmen. Je Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 5 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen Überfahren zu schützen.

Folgende Arten sind für das Plangebiet besonders geeignet:

- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Carpinus betulus – Hainbuche

7 Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Verkehrslärm

Im gesamten Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- a) Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gem. DIN 4109-1:2018 für die in der Abbildung 2 der Begründung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu stellen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

- b) Für zum Schlafen genutzte Räume sind ab einem Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das

Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

- c) Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln $L_r \geq 63$ dB(A) ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 63 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) bis c) abgewichen werden.

7.2 Gewerbelärm

In dem geplanten Baugebiet gem. § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) sind Gewerbebetriebe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Ein entsprechender Nachweis ausreichenden Schallschutzes ist im Rahmen vorhabenbezogener Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gem. § 1 Abs. 4 Ziff. 2 BauNVO in den Baugebieten entsprechend § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) und § 10 BauNVO (Sondergebiete) Emissionskontingente LEK festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts			
Teilgebietsbezeichnung	Größe in m²	L_{EK} tags dB(A)/m²	L_{EK} nachts dB(A)/m²
MU 3	3.752	60	59
SO 2 Schiffbauplatz	815	65	0

Nachweis:

- Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.
- Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel nach a) berechnet. Die Schallausbreitungsberechnung zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile sind unter Berücksichtigung von vorhandenen Gebäuden nach dem alternativen Verfahren entsprechend ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Die Quellhöhe ist in 1,0 m über Gelände/Flur anzunehmen.
- Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

Schuppen D/MU 2

In dem gekennzeichneten Bereich (vgl. Abb. 1 der Begründung) ist ausreichender Schutz gegenüber Gewerbegeräuschen aus den benachbarten Gewerbebetrieben für die Nacht herzustellen, indem hier keine öffenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) angeordnet werden. Ausgenommen sind schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden (z.B. Büroräume).

Schuppen C/MU 2

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden im Baugebiet entsprechend § 6a BauNVO (Urbane Gebiete) für das Teilgebiet MU 2/ Schuppen C folgende, nach Innenpegeln differenzierte, schalltechnische Anforderungen an Bauteile festgesetzt:

<i>Tabella A 2: Schalltechnische Anforderungen an Schuppen C betriebliche und bauliche Varianten</i>						
	Emissionskennwerte nach VDI 3770			Bauliche Kennwerte		
	Betrieb exempl.	Innenpegel L_I dB(A)	ΔL dB	Bauteil	Resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res} + C_{tr}$ dB	Variante
1	Klassik / Jazz	tags ≤ 86	≤ 7	Dach	≥ 32	Bestand
				Massivwand West	≥ 43	
	–	nachts ≤ 70		Fassade Nord	≥ 15	
				Fassade Süd	≥ 15	
2	Klassik / Jazz / Rock	tags ≤ 94	≤ 7	Dach	≥ 32	Einschalige Ertüchtigung
				Massivwand West	≥ 43	
	Klassik / Jazz	nachts ≤ 86		Fassade Nord ^{*)}	≥ 21	
				Fassade Süd ^{*)}	≥ 21	

L_I Für den Betriebszustand zeitlich und örtlich gemittelter A-bewerteter Schallpegel nach DIN 45641
 $L_I = L_{AFeq} + K_I$; $K_I = L_{AFTeq} - L_{AFeq}$
 R'_w bewertetes Schalldämm-Maß am Bau
 C_{tr} Spektrum-Anpassungswert für tieffrequentes Spektrum 2 nach EN ISO 717-1
 $\Delta L = L_{Ceq} - L_{Aeq}$ Pegeldifferenz als Kriterium für die Tiefenlastigkeit des Geräusches in Anlehnung an DIN 45680
^{*)} Für öffenbare Türen ist zusätzlich ein Windfang als Schallschleuse analog VDI 3726 auszubilden

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

8 Gebäudegestaltung und Dachaufbauten

- 8.1 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1 und MU 5 ist das Erdgeschoss mit einer lichten Höhe von mind. 3,0 m ab Oberkante Sockel auszubilden.
- 8.2 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1 und MU 5 sind Fassaden als Ziegelmauerwerk oder als Holzfassaden in dem Farbspektrum von Ockergelb, Rot bis Rot-braun und dunkelbraun auszuführen. Andere Materialien sind bis zu einem Anteil von max. 10% je Fassadenseite zulässig. Fenster, Türen, sonstige verglaste Bauteile sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 8.3 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die Fassaden in Material und Farbton den Bestandsgebäuden anzugleichen. Farbbezugsbasis ist der jeweilige Urzustand vor der Sanierung. Der Urzustand ist vor Beginn von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen in geeigneter Weise zu dokumentieren und den Bauantragsunterlagen beizufügen.
- 8.4 In dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 sind zusätzlich Holzfassaden im Farbspektrum von Erdfarben zulässig. Für Nebenanlagen sind ebenfalls Stahl, Glas sowie Kunststoff als Fassaden- und Dachmaterialien zulässig.
- 8.5 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind die Sockel als steinerne begehbare Flächen ohne vertikal parzellierende Abgrenzungen (z.B. Einfriedungen, Mauern, Hecken, Sichtschutzwände) auszubilden.
- 8.6 Die Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern in den Bauzonen für Nebenanlagen NA II sind je Bauzone in einer Flucht zueinander und einheitlich mit Tonnen- oder Satteldach, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 2,8 m über Gelände und aus Metall errichten.
- 8.7 Bauordnungsrechtlich notwendige Fallschutzgeländer auf den Sockeln sind als einfache Geländer aus Flachstahl und einer mittleren Querstrebe auszubilden. Mauern und andere Geländer mit der Wirkung von geschlossenen Flächen sind unzulässig.
- 8.8 Einfahrten zu unterirdischen Geschossen müssen in der Fassadenebene durch Tore geschlossen werden. Diese sind gestalterisch in der Fassade zu integrieren.
- 8.9 Technische Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe unzulässig.
- 8.10 Die Hauptdachflächen sind gleichwinklig mit einer Neigung von 7° bis 15° auszubilden und mit anthrazitfarbigen besandeten Bitumenbahnen einzudecken.
- 8.11 In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 2 ist eine Erhöhung der durch die Giebelscheiben begrenzten Dachflächen für eine Aufdachdämmung um bis zu 0,4 m gegenüber den Bestandshöhen zulässig.

9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und an der Stätte der Leistung zulässig.
- 9.2 Gem. § 34 Abs. 4 der Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern, oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder andere Irritationen behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus dürfen weder rote, gelbe, grüne, blaue mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen o.ä. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

10 Ersetzen des Bebauungsplanes 01.75.00

Der Bebauungsplan 01.77.00 ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan 01.75.00. Der Bebauungsplan 01.75.00 tritt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes 01.77.00 außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Kaianlagen

Durch die Herstellung und die Konstruktion der Neubauten darf keine statische Belastung auf die denkmalgeschützte Kaimauer erfolgen. Entsprechende Techniken bei den Gründungsarbeiten sind zu berücksichtigen. Alle Maßnahmen an den Kaimauern oder mit Auswirkungen auf die Kaimauern sind mit der Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority, abzustimmen. Dies gilt auch z.B. für Regenwasserentwässerungsleitungen und ihre Auslaufbauwerke.

B Hochwasser

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz weist darauf hin, dass wesentliche Teile der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Überflutungsbereich der Ostsee und damit in einem Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG liegen. Der höchste jemals gemessene Sturmflutwasserstand betrug 3,35 m ü.NHN (13.11.1872).

In dem Gebiet sind Maßnahmen erforderlich, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen. Grundsätzlich dürfen bauliche Anlagen in Risikogebieten nur errichtet werden, wenn die zur Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Als erforderlich wird eine gewisse Mindesthöhe für die Bebauung angesehen, die dem Referenzwasserstand für ein Wiederkehrintervall von 200 Jahren entspricht und für einige Fälle einen Zuschlag von 0,50 m beinhalten soll.

Zur Vermeidung des Bauverbotes gem. § 80 Abs. 2 Nr. 6 LWG werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung NHN +3,0 m
- Mindesthöhe für Räume mit Gewerbenutzung NHN +2,5 m
- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege NHN +2,5 m

Andere bauliche Maßnahmen sind denkbar und unterliegen der Prüfung durch die Untere Küstenschutzbehörde im Einzelfall.

Bauliche Anlagen wie z.B. das geplante Blockheizkraftwerk dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisikogebiet angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Aufenthaltsräume bis zu einer Höhe bis 2,5 m ü.NHN sind hochwassersicher herzustellen. Die Mindestfußbodenhöhe für Räume mit Wohnnutzung beträgt 3,0 m ü. NHN, die Mindestfußbodenhöhe für Räume mit Gewerbenutzung beträgt 2,5 m ü. NHN, die Mindestfußbodenhöhe für Verkehrs- und Fluchtwege beträgt 2,5 m ü. NHN.

C Wasserstraßen

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung behindern oder Schiffsführer irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserfläche sollen weder rote, gelbe, grüne oder blaue noch mit Natriumdrucklampen direkt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur Stellungnahme vorzulegen.

D Kampfmittel

Mit Bescheid vom 19.06.2019 hat das LKA/Kampfmittelräumdienst die Kampfmittelfreiheit für das Plangebiet bescheinigt. Es handelt sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Die mit diesem Bescheid verbundene Freigabe von Bauarbeiten ist auf einen Zeitraum von 5 Jahren begrenzt. Nach Ablauf dieser Frist ist bei Bauplanungen eine erneute Auskunft zur Kampfmittelbelastung beim LKA/Kampfmittelräumdienst einzuholen.

E Altlasten

Gem. Altlastengutachten (Landplus GmbH, Lübeck, 30.01.2020) liegen keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser vor. Zukünftige Tiefbauarbeiten sind, zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sowie für einen ordnungsgemäßen Umgang mit mineralischen Abfällen, fachgutachterlich zu begleiten.

Anfallender Bodenaushub ist nach Mutterboden und Unterboden zu trennen und zu beurteilen. Sofern bei Baumaßnahmen Verunreinigungen auffällig werden die auf einen Altlastenverdacht hinweisen, ist der Bereich Umwelt-, Natur und

Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde (UBB) umgehend zu informieren und eine Neubewertung der Verunreinigung vorzunehmen.

Eingriffe in den Boden sind von einem nach § 18 BBodSchG zertifizierten Sachverständigen zu begleiten und im Vorfeld mit der UBB der Hansestadt Lübeck abzustimmen. Flächenentsiegelungen sollen sich auf die zur Bepflanzung vorgesehenen Bereiche beschränken. Bei geplanten Baumpflanzungen ist zur Herstellung der Pflanzgrube mindestens ein Bodenaustausch bis zur Unterkante des Wurzelballens vorzunehmen. Nutzpflanzen sind vorsorglich in Pflanzkästen in Form von Hochbeeten o.ä. ohne Kontakt zu den im Untergrund vorhandenen Auffüllungen zu ziehen. Wassergebundene Decken sind regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschließen. Auf das Pflanzen von Obstbäumen ist zu verzichten.

Bei jeglichen Baumaßnahmen, welche die Gebäudebelüftung beeinflussen können, sind vorab für das jeweilige Gebäude Untersuchungen zur potenziellen Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentration durch einen qualifizierten Gutachter vorzunehmen und ggf. erforderliche Gassicherungsmaßnahmen zu ermitteln. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung sind im Rahmen der Bauantragstellung einzureichen und die Durchführung ggf. erforderlicher Gassicherungsmaßnahmen im Bauantrag darzulegen. Vor Durchführung von genehmigungsfreien Vorhaben sind die genannten Untersuchungen und sich ggf. daraus ergebende Maßnahmen ebenfalls durchzuführen.

F Archäologie

Es sind baubegleitende archäologische Prospektionen durchzuführen und bei entsprechend erwarteter Befundlage sind archäologische Grabungen gem. Denkmalschutzgesetz SH vorzunehmen. Vor Bodeneingriffen ist die Denkmalschutzbehörde, Abt. Archäologie zu informieren. Archäologische Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

G Artenschutz

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 42 BNatSchG sind artspezifisch erforderliche Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse sowie ungefährdete gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter durchzuführen:

Abbrucharbeiten im Winterhalbjahr (Mitte Oktober bis Mitte März) bzw. außerhalb der Brutzeit (Ende August bis Anfang März)

Kontrolle der abzureißenden/zu sanierenden Gebäude auf Fledermausbesatz in der Sommerperiode vor Baufeldberäumung und unmittelbar vor den Bauarbeiten entsprechend des vorgefundenen Besatzes Anbringen von geeigneten Ersatzquartieren

Durchführung einer biologischen Baubegleitung im Falle, dass die Baumaßnahmen während der Fledermaussommerquartierzeit (01.03. bis 30.11.) erfolgen. Die Brutvogelzeit liegt ebenfalls innerhalb dieser Zeitspanne

Aus gutachterlicher Sicht sind insgesamt zehn Fledermausfassadenkästen, zehn Mehlschwalben-, fünf Rauchschalben- sowie insgesamt zehn Nischen- und Höhlenbrüternisthilfen wie folgt als vorgezogene Maßnahme jeweils vor Beginn der Bauarbeiten bis zum 1. März eines Jahres fachgerecht anzubringen:

- Bei Bauarbeiten an Schuppen A, B, C, D, F je 2 Mehlschwalben-, 1 Rauchschalben- und 2 Nischen- und Höhlenbrüternisthilfen an bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft an denen zur entsprechenden Zeit keine Bauarbeiten stattfinden.

- Bei Bauarbeiten an Schuppen F zusätzlich 9 Fledermausfassadenkästen an bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft an denen zur entsprechenden Zeit keine Bauarbeiten stattfinden.
- Die Fledermausfassadenkästen sind in einer Höhe von min. 5,0 m über Geländeneiveau wettergeschützt an Gebäudeaußenwänden mit Ausrichtung der Einflugöffnung in Richtung Ost über Süd bis West anzubringen. Auf einen freien Anflug ist zu achten.
- Nisthilfen für Mehl- und Rauchschnalben sind in einer Höhe von min. 4,0 m über Geländeneiveau wettergeschützt an Gebäudeaußenwänden (Mehlschnalbe) mit Ausrichtung der Einflugöffnung in Richtung Südost und in geeigneten Gebäuden in mind. 2,5 m Höhe (Rauchschnalbe) anzubringen.
- Nisthilfen für Mehlschnalben sind paarweise anzubringen. Zwischen Nisthilfen für Rauchschnalben ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.
- Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter sind in einer Höhe von min. 2,0 m wettergeschützt an Gebäudeaußenwänden mit Ausrichtung der Einflugöffnung in Richtung Südost anzubringen.
- Hindernisse vor den Einflugöffnungen sämtlicher Nisthilfen im Abstand von min. 1,0 m sind zu vermeiden.
- Die Kontrolle der Funktionsfähigkeit muss jährlich durch eine Fachperson erfolgen. Evtl. notwendige Reinigung und Ersatz von Nisthilfen müssen bis zum 1. März eines Jahres erfolgen.
- Die Kontrollen sind über einen Zeitraum von 10 Jahren ab Anbringung der Ersatzquartiere durchzuführen und zu dokumentieren.
- Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten und Insekten sind öffentliche Beleuchtungsanlagen mit fledermausfreundlichem Leuchtmitteln (z.B. Bat Lamp p2 der FA Innolumnis und die Philips Fortimo Clearfield) auszurüsten.
- Die Installationen der Nisthilfen und Fledermausfassadenkästen müssen durch eine fachkundige Person begleitet werden.

Vor Beginn der Arbeiten an den Gebäuden (insbesondere Schuppen F) sollten weiterführende Untersuchungen (Mai bis Juli) durchgeführt werden, um zu überprüfen, ob keine artenschutzrechtlichen Hindernisse hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse und Vögel dem geplanten Vorhaben entgegenstehen. Sollten diese weiterführenden Untersuchungen nicht erfolgen, müssen oben aufgeführte Maßnahmen sowie im Falle der Durchführung des Bauvorhabens während der Fledermaussommerquartierzeit eine biologische Baubegleitung durchgeführt werden. Vor Beginn von Bauarbeiten an Gebäuden muss sich mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung gesetzt werden.

H Denkmalschutz

In der Zeit der Industrialisierung, zu welcher der Umbau des mittelalterlichen Hafengeländes und Bastionsrings entlang des westlichen Altstadttrands und dessen Weiterentwicklung Trave-abwärts erfolgte, vollzog Lübeck den Übergang von einer mittelalterlichen Kaufmannsstadt zu einer modernen Hafenstadt. Diese Leistungen zur Zeit des Wechsels vom 19. zum 20. Jahrhundert wurden in Teilbereichen bereits in den 1980er, 1990er und 2010er Jahren denkmalpflegerisch bewertet und unter Schutz gestellt.

Folgende Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen:

- Verlauf und Gestalt des Kaimauerringes
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., (Hafenensemble). Der Umfang des Denkmalschutzes erstreckt sich hierbei auf den Verlauf und die Gestalt des Kaimauerringes, umlaufend vom Beginn des Wallhafens bis zum Ende des Hansahafens an der Drehbrücke
- Willy-Brandt-Allee 31, Lagerhaus der Kaufmannschaft von 1898 einschließlich des kaiseitigen Halbportal-Wippkrans (Kampnagel 1917, 2 t Tragkraft) mit den dazugehörenden Gleisen im Bereich des Lagerhauses
- Willy-Brandt-Allee 27, Kran I, Behnkai. Die gesamte Krananlage des ortsfesten Drehkranes der Firma Haniel & Lueg aus dem Jahre 1893
- Willy-Brandt-Allee 35, Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke. Es wurde im Jahre 1892 in neugotischen Backsteinformen mit Rohrkanal zum Kran I auf der nördlichen Wallhalbinsel errichtet.
- Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 22 auf Gleisen (Kampnagel 1953, 3 t Tragkraft)
- Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 52 auf Gleisen (Kampnagel 1967, 15 t Tragkraft)
- Fuhrwerkwaage im südlichen Eingangsbereich zur nördlichen Wallhalbinsel (Baujahr 1953).

Zusätzlich sind weitere wesentliche Bestandteile der Nördlichen Wallhalbinsel und der Umgebung auf ihren Denkmalwert hin untersucht worden. Hierzu gehören alle prägenden Bestandteile der Rehderschen Hafenplanung, die sich im Zusammenhang mit der Neuerung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) von 2015 weiterhin in Prüfung befindet.

Folgende Bauwerke sind bereits als Denkmale/Mehrheit baulicher Anlagen (MbA) im Plangebiet erkannt:

- Willy-Brandt-Allee 53a, Schuppen A
- Willy-Brandt-Allee 53b, Schuppen B
- Willy-Brandt-Allee 53c, Schuppen C
- Willy-Brandt-Allee 53d, Schuppen D
- Willy-Brandt-Allee 53f, Schuppen F
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Gleisanlagen auf der Nördlichen Wallhalbinsel
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Großsteinpflaster Oberbelag/ Anlieferzonen vor den Schuppen und Ladezonen zwischen Schuppen und Kaikanten
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Eichenstammrückverankerung der Kaianlage

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Zuge der Objektplanung und bei Veränderung von Standorten für Eisenbahnwaggons in den mit NA I bezeichneten Teilgebieten des Urbanen Gebietes (NA I) ist die Feuerwehr für jeden Waggon zu beteiligen.

Lage und Ausführung der Nebenanlagen zum Zwecke der Unterbringung von Fahrrädern und technischer Einrichtungen der Ver- und Entsorgung innerhalb der mit NA II gekennzeichneten Teilgebiete des Urbanen Gebietes sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Feuerwehr abzustimmen.

ANLAGEN (zu der textlichen Festsetzung 1.1 e)**Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente**

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 01.77.00
Nördliche Wallhalbinsel**

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Stand 02.12.2020



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	6
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2 Natur und Umwelt	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	15
2.4 Bisheriges Planungsrecht	15
3. Übergeordnete Planungen	15
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	15
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	16
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	17
3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	18
3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019	18
3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	20
3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	21
3.8 Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe-Managementplan	21
4. Ziele und Zwecke der Planung	22
5. Inhalt der Planung	24
5.1 Flächenbilanz	24
5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung	24
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	25
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	31
5.2.3 Erschließung	35
5.2.4 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	36
5.2.5 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	36
5.2.6 Stellplätze, Fahrradstellplätze	36
5.2.7 Ver- und Entsorgung	38
5.2.8 Grün, Natur und Landschaft	41
5.2.9 Grünflächen	41
5.2.10 Pflanz- und Erhaltungsbindung	42
5.2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
5.2.12 Gestaltung	43
5.2.13 Kennzeichnungen	43
5.2.14 Nachrichtliche Übernahmen	44
5.2.15 Hinweise	45

6.	Umweltbericht	48
6.1	Vorbemerkungen	48
6.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung	49
6.1.2	Beschreibung der Darstellungen der FNP-Änderung	49
6.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	49
6.1.4	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	49
6.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	51
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	53
6.2.1	Schutzgut Luft	53
6.2.2	Schutzgut Klima	56
6.2.3	Schutzgut Wasser	57
6.2.4	Schutzgut Boden	57
6.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	58
6.2.6	Schutzgut Ortsbild / Landschaft	59
6.2.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	60
6.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	62
6.2.9	Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen	64
6.2.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	64
6.2.11	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	64
6.3	Zusätzliche Angaben	64
6.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	64
6.3.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	64
6.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	64
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	65
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	65
7.2	Wohnfolgebedarfe	66
7.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	66
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	66
7.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	67
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	67
7.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	67
7.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	67
7.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	67
7.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	68
7.6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	68
7.6.6	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	68
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	68
9.	Finanzielle Auswirkungen	69
9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	69
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	69

10.1	Verfahrensübersicht	69
10.2	Rechtsgrundlagen	70
10.3	Fachgutachten	71

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Darstellung der Bereiche ohne öffnenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 41009) (Quelle: ALN)	12
Abb. 2	Darstellung der maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel (Quelle ALN)	14
Abb. 3	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck	17
Abb. 4	Darstellung der gestalterischen Vorgabe für die Realisierung von Fahrradschuppen (Quelle: Riemann Gesellschaft von Architekten)	27
Abb. 5	Kabellageplan Kegelstrahler (Quelle: WSA)	40

Anhang 1: Erschließungsplan, Stand: 01.12.2020

Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Nördliche Wallhalbinsel – im Folgenden mit NWHI abgekürzt – und liegt im Stadtteil Innenstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt nachfolgende Flurstücke ein: 9/3, 13, 30/1 tlw., 33/13, 33/37, 33/38, 33/76, 33/78, 33/79, 33/80, 33/145, 33/147, 52, 53 tlw., 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 tlw., 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 145/5 tlw., 157/3 tlw., der Fluren 2, 3, 71, 93 Gemarkungen: Innere Stadt und St. Lorenz. Begrenzt wird das 10,5 ha große Plangebiet im Nordwesten durch den zur Roddenkoppel gelegenen Wallhafen, im Nordosten und im Südosten durch den altstadtseitigen Hansahafen, sowie im Südwesten durch die Willy-Brandt-Allee mit dem Verkehrsknoten zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets an die Lastadie.

Die Hafenwasserflächen des Wall- und Hansahafens (Flurstücke 30/1 teilw., 53 teilw., 88 teilw., 145/2 teilw., 157 teilw.) sind in einer Breite von zwischen 5,00 m und 27,50 m Gegenstand des Geltungsbereiches.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 25.02.2016 soll das Konzept der Investorengemeinschaft Projektgruppe Initiative Hafenschuppen Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH (PIH EuE GmbH) - im Folgenden PIH genannt - umgesetzt werden. Die PIH hat sich durch Abschluss eines Anhandgabevertrages mit der Hansestadt Lübeck verpflichtet, die bauliche Umsetzung des Konzeptes in enger Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung durchzuführen.

Die auf diesem Entwicklungskonzept sowie auf dem Ergebnis eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Gutachterverfahrens basierenden und mit vorliegendem Bebauungsplanentwurf vorbereiteten Planungen sehen den Erhalt und die Sanierung der bestehenden Hafenschuppen vor. Die neueren Verbindungsbauten zwischen den Hafenschuppen B und C sowie C und D sollen zurück gebaut werden.

Das Nutzungskonzept sieht in den historischen Hafenschuppen im Wesentlichen kulturelle, soziale und gastronomische Nutzungen sowie Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen vor. Nichtstörende gewerbliche Nutzungen können ermöglicht werden, um den urbanen Charakter des Plangebietes im Kontext mit der Altstadt zu stützen. Gedacht ist in diesem Zusammenhang an ein Angebot sowohl allgemeiner als auch speziell geeigneter Wohn- und Arbeitsräume für Gewerbetreibende in sogenannten kreativen Branchen. Darüber hinaus wird ein die Angebote der Altstadt ergänzende Nutzungsmischung auf der NWHI angestrebt. Hierzu gehören das Beherbergungsgewerbe in Form eines Hotels, Arbeits- und Präsentationsräume für Künstler und Kunsthandwerker sowie Angebote zur Stützung des innerstädtischen maritimen Erlebens.

Im Eingangsbereich sollen auf den unbebauten Flächen ein Hotel, südwestlich der Media Docks, und ein Bürogebäude, südwestlich Schuppen A, entstehen. Für den Strandsalon an der nordöstlichen Spitze der NWHI wird der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert, zudem sind ein neues Restaurant-Gebäude und ein neues Baufenster am Kulenkampkai vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die aktuell vorgesehenen Vorhaben mit dem Erhalt der Hafenschuppen nicht den Festsetzungen des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes entsprechen.

Zusätzlich werden die direkt angrenzenden Wasserflächen, mit Ausnahme der nordöstlichen Spitze, in den Planumgriff einbezogen, da Regelungsbedarf zu den Hafennutzungen besteht.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 01.77.00 – Nördliche Wallhalbinsel - PIH-Konzept – wird im Normalverfahren gem. Baugesetzbuch (BauGB) als qualifizierter (Angebots-) Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet größtenteils als gemischte Baufläche dar. Die Hafenbecken sind als Wasserflächen ohne Gebietsausweisung dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 01.77.00 entwickelt sich demgemäß aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die nördliche Wallhalbinsel entstand in der Übergangszeit vom 19. auf das 20. Jahrhundert in ihrer heutigen Ausprägung als Teil einer Hafenbaumaßnahme.

Die Aktivitäten am Altstadtrand und somit auch auf der Wallhalbinsel wurden bis in die 1960er Jahre durch Umschlags- und Wirtschaftstätigkeiten der inneren Stadthäfen bestimmt. Die Bebauung der Nördlichen Wallhalbinsel wird aus parallel zu den Kaikanten stehenden denkmalgeschützten Hafenschuppen am Behn- und Kulenkampkai sowie dem denkmalgeschützten Lagerhaus der Lübecker Kaufmannschaft, das seit 2002 als ‚Media Docks‘ Betriebe der Medien- und IT-Branchen sowie weitere Unternehmen beherbergt, geprägt. Die übrigen als Bestandteile der als Mehrheit baulicher Anlagen (MbA) ausgewiesenen Schutzzone ebenfalls denkmalgeschützten ehemaligen Kaischuppen stammen, abgesehen von einigen neueren baulichen Ergänzungen, aus der Zeit der Umsetzung der Rehder-Planung von 1894 und sind größtenteils mit nicht hafenspezifischen Nutzungen und als Lagerflächen belegt. Der gemeinnützige Verein „Gesellschaft Weltkulturgut“ nutzt in Schuppen D eine Werkstatt und Werfthalle. Am gegenüberliegenden Behnkai befindet sich auch der Liegeplatz des nach mittelalterlichem Vorbild konstruierten Kraweels, „Lisa von Lübeck“. In Schuppen C ist das Projekt Kunst am Kai mit entsprechenden Veranstaltungsmöglichkeiten angesiedelt. In Schuppen F sind Vereine und Betriebe sowie ein Supermarkt für Flohmarktartikel ansässig. An der nordöstlichen Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel befindet sich der „Strandsalon“, ein im Lübecker Sommerleben mittlerweile fest etablierter, saisonaler gastronomischer Betrieb.

Das Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke, das sogenannte ‚Drehbrückenhaus‘, die Schuppen A, B, C, D, F als Mehrheit baulicher Anlagen, der Kaufmannsspeicher, die historischen Krananlagen sowie die umlaufenden Kaimauern vom südwestlichen Beginn des Kulenkampkais am Wallhafens bis zum südwestlichen Ende des Behnkais am Hansahafen und ebenso die Fuhrwerkwaage im zentralen Eingangsbereich in das Plangebiet unterliegen dem Denkmalschutz (s. auch 3.6).

Die Freiflächen im Plangebiet stellen sich als das zentral zwischen den Gebäuden verlaufende Rückgrat der Hapterschließungsachse mit seitlich dazu angeordneten Parkplatzflächen dar.

Die überwiegend ungeordnet, nicht durch auf der NWHI ansässige Nutzungen, belegten Freiflächen sowie eine Fläche für ca. 40 Wohnmobilstellplätze im Eingangsbereich von der Willy-Brandt-Allee dominieren das derzeitige Erscheinungsbild.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Von der PIH wurde im Mai 2017 für sämtliche Vorhaben zur Umsetzung des PIH-Konzeptes auf der Nördlichen Wallhalbinsel eine Bauvoranfrage eingereicht. Die Prüfung der Bauvoranfrage kommt im September 2017 zu dem Ergebnis, dass die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.75.00 der Hansestadt Lübeck in dem beantragten Umfang rechtlich nicht möglich sind. Im Wesentlichen kann für die planmäßig geänderte Nutzungsmischung (vorwiegend Gewerbe, untergeordnet Wohnen) und die Überschreitung von Baufeldern und Baulinien keine Befreiung erteilt werden.

Auf Empfehlung des Welterbe- und Gestaltungsbeirates der Hansestadt Lübeck vom März 2018 wurde für die Entwicklung des Plangebietes von Juni bis November 2018 ein städtebauliches und freiraumplanerisches kooperatives Gutachterverfahren durchgeführt. Zu den geplanten Neubauvorhaben des Bürogebäudes (Medienhaus) sowie des Hotels wurden von Februar bis Mai 2019 zusätzlich hochbauliche Wettbewerbe durchgeführt. Die Entwürfe der Preisträger sind Grundlage der Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Verkehrliche Erschließung

Die Nördliche Wallhalbinsel ist für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer von der über den Verkehrsknotenpunkt mit den angeschlossenen Zufahrtsstraßen Willy-Brandt-Allee/ Marienbrücke/ Lastadie/ Drehbrücke erschlossen. Das Quartier selbst wird durch eine Sammelstraße an den Knotenpunkt angebunden. Auf den zentralen öffentlichen Flächen stehen Parkplätze in großer Anzahl zur Verfügung. Die den Schuppen wasserseitig vorgelagerten Flächen entlang der Kais bleiben als Sondergebiete mit besonderer Zweckbestimmung öffentlich zugänglich und können von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden.

Das Plangebiet liegt attraktiv in direkter Innenstadt-Randlage. Der Lübecker Hauptbahnhof ist mit dem Fahrrad in fünf Minuten erreichbar. In ca. 1,5 km Entfernung liegt der Autobahnanschluss Lübeck-Mitte. Damit verfügt das Plangebiet über eine sehr gute verkehrliche Anbindung.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist derzeit über die Bushaltestellen ‚An der Untertrave‘ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Mit der Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel sollen zusätzliche Bushaltestellen im Bereich der Willy-Brand-Allee errichtet werden.

Damit entspricht die ÖPNV-Erschließung den Standards und Vorgaben des vierten Regionalen Nahverkehrsplanes (4. RNVP) der Hansestadt Lübeck für ‚Zentrale Gebiete‘ (Citylagen).

2.2 Natur und Umwelt

Den Angaben zu Natur und Umwelt liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Kieler Institut für Landschaftsökologie: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kiel 14.12.2009

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

Topographie

Die Nördliche Wallhalbinsel befindet sich im Hochwasser gefährdeten Bereich und weist Geländehöhen von 2,15 m bis 2,30 m über NHN auf. Der höchste jemals gemessene Sturmflutwasserstand betrug 3,35 m ü. NHN (13.11.1872). Damit werden Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berührt und Festsetzungen zu Mindestfußbodenhöhen erforderlich.

Bodenversiegelung, Wasser, Klima, Luft

Ein Eingriff in schützenswerte Oberbodenstrukturen findet nicht statt, da das Plangebiet bereits nahezu vollständig versiegelt ist. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser durch Altlasten wird aufgrund der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse nicht erwartet. Eine Verschlechterung der Luftqualität und damit des Klimas wird durch die beabsichtigte Planung ebenfalls ausgeschlossen.

Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Die Ufer der Halbinsel sind verbaut und befestigt. Grünstrukturen sind nur im Westen des Plangebietes in Form eines kleinen Gebäudes, einer Baumgruppe bestehend aus 5 Robinien und einer mit Gras- und Krautvegetation bewachsenen Böschung vorhanden. Erste Pioniervegetation und Sukzession zeigt sich in den Pflasterfugen sowie an Gebäude- und Parkplatzrändern.

Altlasten(verdacht)

Aufgrund der vorliegenden Hinweise auf potentielle Untergrundverunreinigungen aus der 1994 von der Hansestadt Lübeck beauftragten historischen Analyse wurde eine detaillierte Altlastenuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung im Bereich der Verdachtsflächen durchgeführt (Landplus GmbH, Lübeck, 30.01.2020). Mittels Standortbesichtigung und historischer Unterlagenrecherche wurden Bereiche detektiert, in denen ein Altlastenverdacht vorliegt. Es wurden an 10 Standorten Bodenproben, 5 Grundwasserproben sowie 5 Bodenluft-

proben entnommen und u.a. auf Kohlenwasserstoffe (PAK / BTEX / MKW)), Schwermetalle (SM) und Chlorverbindungen (PBC) untersucht. In 11 von insgesamt 30 Bodeneinzelproben wurden Gehalte von PAK nachgewiesen, davon wiesen 4 Proben auffällige bis erhöhte PAK-Gesamtgehalte auf. In 4 von 30 Proben wurden MKW festgestellt, lediglich eine der Proben wies stark erhöhte Gehalte auf. Die Analyse der Bodenproben auf die Parameter BTEX und PCB ergab keine nachweisbaren Gehalte. In den Oberbodenproben wurden insgesamt unauffällige Schwermetall- und Arsengehalte detektiert.

In der Bodenluft wurde an allen Messstellen leicht erhöhte bis erhöhte Kohlenstoffdioxid-Konzentrationen (CO₂) gemessen. In 4 von 6 Messstellen wurden Konzentrationen von Methan festgestellt, eine deutliche Konzentration oberhalb der Explosionsschutzgrenze wurde an einer Stelle gemessen. Hier ist auch eine deutliche Konzentration von Schwefelwasserstoff festgestellt worden.

In allen Wasserproben wurden PAK-Konzentrationen nachgewiesen. Die für eine Bewertung relevanten Parameter lagen allerdings jeweils unterhalb der Nachweisgrenze. Die analysierten MKW-Konzentrationen werden als unauffällig eingestuft, die Phenol-Konzentrationen sind als auffällig bis schwach erhöht zu bewerten. Zusammenfassend wird festgestellt, dass auf Basis der Untersuchungsergebnisse für die Wirkungspfade Boden-Mensch im Rahmen der derzeitigen Nutzung und bei Beibehaltung der Oberflächenversiegelung (Unterbrechung des Wirkungspfades) in dem untersuchten Bereich keine Gefährdung vorliegt.

Aufgrund der auffällig hohen Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentration wurden durch die untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck weiterführende Raum- und Bodenluftmessungen beauftragt. Die Bürogemeinschaft „NordGeo“ hat an insgesamt 24 Messpunkten Raumluft- und an 5 Messpunkten Bodenluftmessungen durchgeführt. Dem Ergebnisbericht vom 06.01.2020 ist zu entnehmen, dass lediglich an einem Messpunkt, im Keller des Schuppens F, Methangas nachgewiesen werden konnte. An den übrigen Messstellen wurde weder Methangas noch Schwefelwasserstoff nachgewiesen. Die noch im Juli 2019 von „Landplus“ detektierten hohen Gehalte konnten nicht bestätigt werden. Aufgrund der jahreszeitlich bedingten hohen Wasserstände und niedrigen Außentemperatur war die Entnahme von Bodenluftproben allerdings stark behindert. Der Gutachter empfiehlt bei allen Neubaumaßnahmen sowie bei Maßnahmen, die die Belüftung des Gebäudes beeinflussen können, Untersuchungen zur potenziellen Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentrationen vorzunehmen.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß einem Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 19.06.2019 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.77.00 Kampfmittelfreiheit attestiert. Aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf bei der Durchführung der geplanten Arbeiten. Die Gültigkeit dieser Bescheinigung ist für die Dauer von 5 Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen im Geltungsbereich eine erneute Auskunft beim Kampfmittelräumdienst einzuholen.

Natur- und Artenschutz

Die Nördliche Wallhalbinsel ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Hafengebiet nahezu vollständig versiegelt. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Pflanzen keine besondere Bedeutung.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation wurde zum ursprünglichen Bebauungsplan ein artenschutzrechtliches Gutachten auf der Grundlage einer Begehung und einer Po-

tenzialanalyse erarbeitet (Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel, Dezember 2009). Danach können im Plangebiet gebäudebrütende Arten wie Rauch- und Mehlschwalbe, Stadttaube, Dohle, Sturmmöwe, Bachstelze, Hausrotschwanz vorkommen. Im Gebäudebestand sind punktuell wenig ausgebildete Tagverstecke für Fledermäuse zu erwarten.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes wurde die artenschutzrechtliche Situation durch den Biologen Björn Leupolt aus Heidmühlen im Juni 2019 erneut untersucht. Im Ergebnis wurden keine aktuellen Fledermauswinterquartiere und kein Fledermausbesatz festgestellt. Potenzial für Fledermaussommerquartiere in Form von Tagesquartieren besteht vereinzelt in Mauerwerksspalten und im Dachüberstand von Schuppen F auch in Form von Wochenquartieren zur Aufzucht von Jungtieren. Hinweise auf zurückliegenden Besatz wurden jedoch nicht festgestellt.

Als potenzielle Brutvogelarten sind insgesamt acht, in Schleswig-Holstein jedoch als ungefährdet eingestufte Arten im Plangebiet anzunehmen. Von den angenommenen Vogelarten konnten im Plangebiet lediglich alte Nester der Mehlschwalbe und der Stadttaube ermittelt werden.

Als weitere artenschutzrechtlich relevante Art wurde der Fischotter betrachtet. Eine Durchgängigkeit für Fischotter ist unter den das Plangebiet berührenden Brücken gegeben. Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die für die Realisierung von Ausstiegshilfen und Querungshilfen vorgeschlagen werden.

Gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet „Travetal“ werden weitergehende Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Trave für den Fischotter empfohlen. Es wird ange-regt, Abschnitte mit steiler hoher Ufersicherung abzuflachen und bei Bohlenwerkserneuerungen alle 50 m eine Ausstiegshilfe oder von Fischottern nutzbare Konstruktionen wie Bermen oder Laufstege im Fluss vorzusehen, um dem Fischotter sichere Unterführungen von Straßen- und Bahnbrücken zu ermöglichen. Bei den weitergehenden Entwicklungsmaßnahmen handelt es sich nicht um rechtverbindliche Verpflichtungen; die Maßnahmen können auf freiwilliger Basis umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich ist für den Fischotter aufgrund der bestehenden Vorbelastung hinsichtlich Licht- und Lärmimmissionen sowie fehlender Versteck- und Ruhemöglichkeiten als Habitat bereits derzeit nicht geeignet. Durch die Umsetzung der mit Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 ermöglichten Vorhaben werden sich an diesem urbanen Standort die Licht- und Lärmemissionen sowie der Verkehr zusätzlich erhöhen.

Darüber hinaus sollten bauliche Eingriffe in die denkmalgeschützten Kaimauern möglichst vermieden werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine weitergehenden Entwicklungsmaßnahmen. Eine Umsetzung dieser Maßnahmen ist jedoch auch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt möglich.

Festsetzungen zur Verbesserung des Zustandes der Lebensraumtypen für den Fischotter werden im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Der Stadtgraben südlich des Wallhafens, südlich der Marienbrücke in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet, ist Teil des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“. Detaillierte Angaben zum Bestand der Fauna und Flora sowie zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes sind der FFH-Vorprüfung gem. Art. 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 (1) BNatSchG zu entnehmen.

Vor der Sanierung der Schuppen sind artenschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen und notwendige Maßnahmen und ggf. erforderliche Ersatzmaßnahmen zu bestimmen. Das

Vorkommen geschützter Fischarten, Reptilien und Amphibien wird aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen ausgeschlossen.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 42 BNatSchG sind artspezifisch erforderliche Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse sowie ungefährdete gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter durchzuführen:

1. Abbrucharbeiten im Winterhalbjahr (Mitte Oktober bis Mitte März) bzw. außerhalb der Brutzeit (Ende August bis Anfang März)
2. Kontrolle der abzureißenden/zu sanierenden Gebäude auf Fledermausbesatz in der Sommerperiode vor Baufeldberäumung und unmittelbar vor den Bauarbeiten
3. entsprechend des vorgefundenen Besatzes Anbringen von geeigneten Ersatzquartieren

Gem. Artenschutzrechtlichem Gutachten werden insgesamt 10 Fledermausfassadenkästen, 10 Mehlschwalben-, 5 Rauchschwalben-, sowie insgesamt 10 Höhlen- und Nischenbrüternisthilfen erforderlich.

Vor Beginn von Bauarbeiten an Gebäuden muss sich mit der unteren Naturschutzbehörde in Verbindung gesetzt werden.

Bei Einhaltung der gutachterlich ermittelten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen stehen der beabsichtigten Planung keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich sowohl der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.44.00 der Hansestadt Lübeck und der Industriegebiete im Hafen einschließlich des Rangierbereiches des Hafenbahnhofs, des Gastronomiebetriebes sowie der Veranstaltungsorte Schuppen 6 und 9, der Kaianlagen mit Sportboothafen, des Innenstadtgleises und des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen sowie im Einwirkungsbereich der Schienenstrecke Lübeck – Kiel/ Puttgarden/ Travemünde. Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionssituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Akustik Labor Nord, Lübeck, 05.10.2020).

Das Plangebiet ist mit Geräuschemissionen

- durch gewerbliche Nutzung (B-Plan Nr. 04.44.00 der Hansestadt Lübeck, Fa. Brüggen, Schuppen 6 und 9, Café Bar Celona, Strandsalon, Schuppen C, Hafennutzung)
- durch Sportanlagen (Marina Newport)
- durch Verkehr (Straße, Schiene, Schiff)
- durch Sonderveranstaltungen (Strandsalon)

belastet.

Untersucht wurden dementsprechend die Auswirkungen aus Gewerbe- Sport- und Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass aufgrund der Gewerbe- und Verkehrsgerauschemissionen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich werden. Die Sportgerauschemission lassen keine Überschreitung der Richtwerte gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung erwarten.

Nachweise über den ausreichenden Schallschutz sind im jeweiligen objektbezogenen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Gewerbelärm

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte vor den betroffenen Fassaden eingehalten werden.

Aufgrund der Nähe zum Gastronomie- und Veranstaltungsort an der Spitze der NWHL werden im Einzelnen Maßnahmen für Schuppen D empfohlen, indem in einem Teilbereich keine öffnenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden dürfen. Ausgenommen sind schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden (z.B. Büroräume).

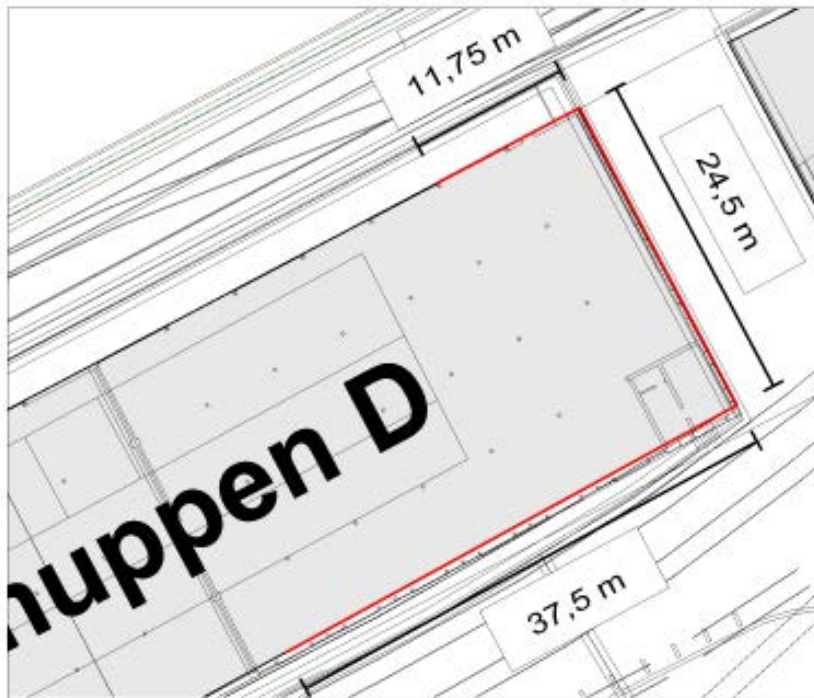


Abb. 1 Darstellung der Bereiche ohne öffnenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 41009) (Quelle: ALN)

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für Schuppen C für unterschiedliche Betriebszustände bestimmte resultierende Schalldämmmaße festgesetzt die durch Ertüchtigung der Außenbauteile erreicht werden können. Unter Zugrundelegung des lautesten Betriebszustandes (Rock-Konzert) müssen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße erreicht werden:

- Dach 32 dB (durch Bestand bereits gewährleistet)
- Massivwand West 43 dB (durch Bestand bereits gewährleistet)
- Fassade Nord 21 dB
- Fassade Süd 21 dB

Bei dem Betrieb des Strandsalons dürfen Immissionskontingente tags von 60 dB(A) und nachts von 59 dB(A) nicht überschritten werden. Für den Schiffbauplatz wird ein Immissionskontingent tags von 65 dB(A) festgesetzt. Ein nächtlicher Betrieb ist hier nicht vorgesehen.

Nachzuweisen sind die jeweils zulässigen Schalleistungspegel aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Immissionskontingent. Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten gem. TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel errechnet. Die Schallausbreitungsberechnung zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile werden unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude nach dem alternativen Verfahren gem. ISO 9613-2:1996 vorzunehmen. Als Quell-

höhe ist 1,0 m über Gelände anzunehmen. Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschmission wird entsprechend der TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschmission darf den zulässigen Immissionsanteil nicht überschreiten.

Verkehrslärm

- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im gesamten Plangebiet passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel relevant. Da es im Plangebiet zur Überlagerung mehrerer Geräuschquellen (Straßen-, Schienen-, Wasserverkehr, Gewerbe/Industrie) kommt, wird der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der Summe der einwirkenden Geräuscharten (hier Straßen-, Schienen-, Wasserverkehr). Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen gem. DIN 4109-1:2018 für die in folgender Übersicht dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel festgesetzt.

Die Ergebnisse zu den maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln werden wie folgt zusammengefasst:

- an den Baugrenzen im Südwesten des Urbanen Gebietes (Bürogebäude, Hotel): 61 dB(A) bis 73 dB(A)
- an den vorhandenen Schuppen im zentralen Bereich: 59 dB(A) bis 72 dB(A)
- an Schuppen D: 67 dB(A) bis 71 dB(A).

Für mögliche Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln L_r von ≥ 63 dB(A) ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäudekörper umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen - mit dem Ziel, die Beurteilungspegel von 63 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schallschutzwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. ist ein bewertetes Bau-Schalldämmmaß von min. 30 dB und für Büroräume etc. von min. 35 dB einzuhalten.

Darüber hinaus sind für zum Schlafen genutzte Räume mit einem Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) schallgedämpfte Lüfter vorzusehen, sofern der erforderliche Luftaustausch nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils aus Dach/Wand/Fenster/Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Sofern über Einzelnachweise ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden.

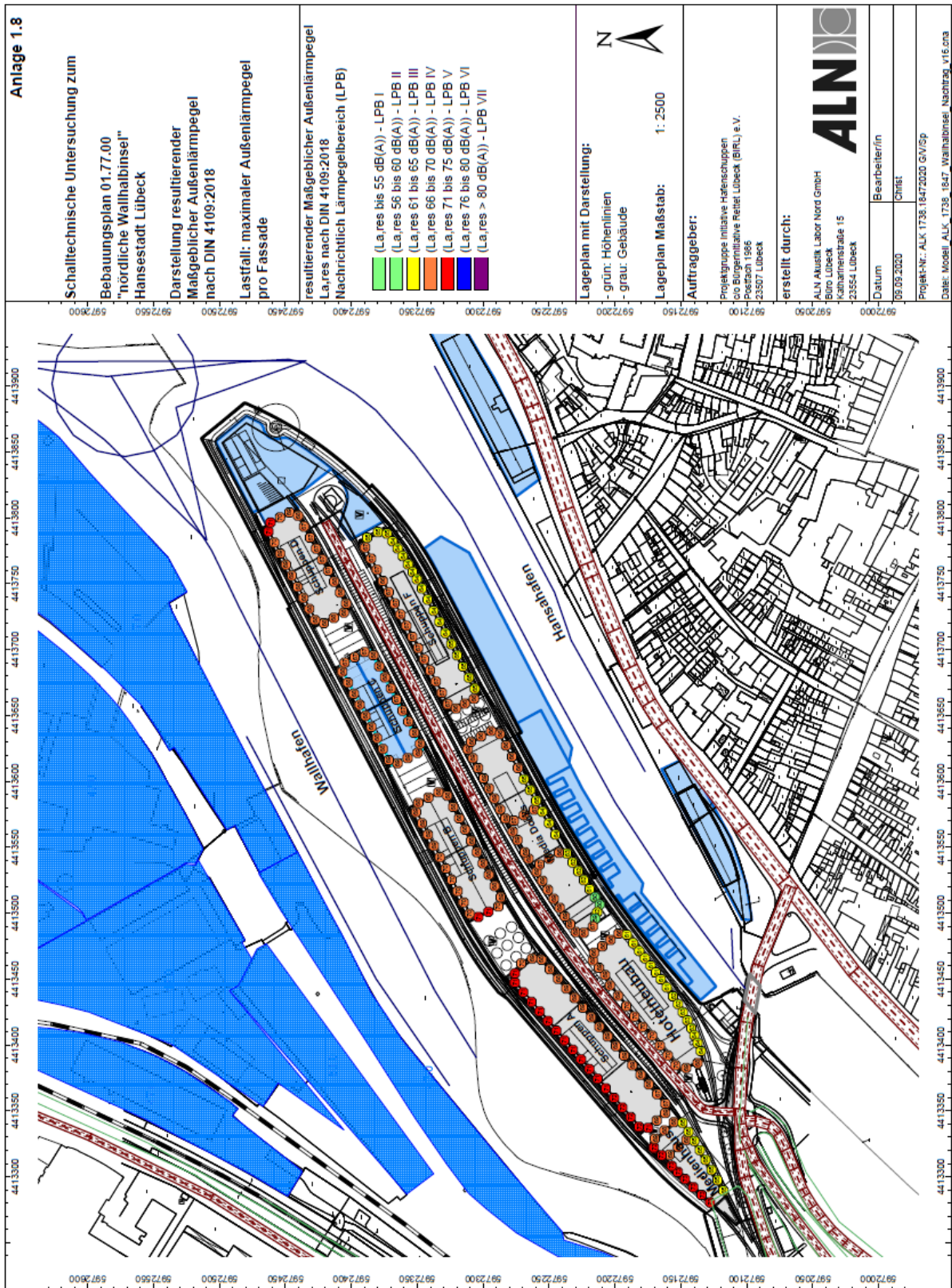


Abb. 2 Darstellung der maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel (Quelle: ALN Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 01.77.00 der Hansestadt Lübeck, Teilbericht 4, Anlage 1.8)

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flächen befinden sich mit Ausnahme des Grundstücks mit dem Gebäude und umgebenden Freiflächen der Media Docks im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Für die Entwicklung des PIH-Konzeptes wurde eine zeitlich befristete Anhandgabe über die benötigten Flächen vereinbart. Die Bauflächen sowie zugeordnete Stellplatz- und Freiflächen entlang der landseitigen Schuppenflanken, im Umfeld des Medienhauses und vor den Giebelscheiben der Schuppen sollen an die Vorhabenträgerin veräußert werden. Die Flächen für den Strandsalon sollen langfristig im Zuge einer Erbbaurechtsbestellung verpachtet werden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die wesentlichen Platzflächen zwischen den Schuppen und die Freifläche nordöstlich von Schuppen F sowie der Kaimauerring nebst Kaianlagen verbleiben im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 01.77.00 wird den bisher geltenden Bebauungsplan 01.75.00 vollständig ersetzen, da auf dessen Grundlage eine Umsetzung der gewünschten Planungsziele nicht möglich ist und die mit dem bisherigen Bebauungsplan verfolgten Planungsziele mit der inzwischen als Mehrheit baulicher Anlagen ausgewiesene Schutzzone (Denkmalschutz) nicht mehr vereinbar sind.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.75.00

Der Bebauungsplan 01.75.00 setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches Mischgebiete mit einer 3 – 5 geschossigen Bebauungsmöglichkeit und max. zulässigen Gebäudehöhen zwischen 13,80 m und 19,80 m ü. NHN fest. Das denkmalgeschützte Gebäude der Media Docks ist durch umlaufende Baulinien berücksichtigt. Im Eingangsbereich an der Willy-Brandt-Allee ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen festgesetzt. Die Freiflächen sind in Verkehrsflächen, teilweise mit besonderen Zweckbestimmungen sowie für Sondernutzungen gegliedert. Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen halbgeschossige Tiefgaragen vorgesehen. Die ebenfalls denkmalgeschützten Kaimauern sind inkl. deren Konstruktion in einem bis zu 10 m breiten Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004).

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt. „Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Sie versorgen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.“ Das Plangebiet wird darin als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Lübeck zugeordnet sowie als Stadtrandkern II. Ordnung ausgewiesen.

Zudem wird folgender konkreter Grundsatz 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. Weitere Darstellungen für das Plangebiet trifft der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 nicht. Der Landesentwicklungsplan wird auf Basis der Landesentwicklungsstrategie Schleswig-Holstein 2030 derzeit fortgeschrieben, um neue Perspektiven für das Land bis zum Jahr 2030 aufzuzeigen. Auf dieser Grundlage werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Hierbei ist anzumerken, dass im Jahr 2014 die fünf Planungsräume zu dreien zusammengefasst worden sind. Solange die Regionalpläne nicht beschlossen sind, gilt für das Plangebiet weiterhin der Regionalplan II in der Fassung von 2004.

Der Regionalplan für den Planungsraum II (RP) berücksichtigt alle raumbedeutsamen Fachplanungen der Landesregierung, insbesondere die Aussagen der Gesamtfortschreibung des Landschaftsrahmenplans 2003. Der RP setzt den landesplanerischen Ordnungs- und Entwicklungsrahmen für eine nachhaltige Entwicklung im östlichen Teil Schleswig-Holsteins fest. Ferner konkretisiert der RP schwerpunktorientiert die im Landesraumordnungsplan (1998 – mittlerweile durch den o.g. Landesentwicklungsplan ersetzt) und die in § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie die im Landesentwicklungsgrundsatzgesetz (wurde 2014 aufgehoben) dargestellten landesplanerischen Grundsätze. Der Regionalplan stellt Lübeck als Oberzentrum dar. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 verfolgte Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU) auf der Nördlichen Wallhalbinsel steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung¹ stellt das Plangebiet größtenteils als gemischte Baufläche dar. Die Hafenbecken sind als Wasserflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 01.77.00 entwickelt sich demgemäß aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB.

¹ Der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossene und am 08.10.1990 in Kraft getretene Flächennutzungsplan wurde zuletzt durch die 120. Änderung geändert und ist am 20.12.2017 bekannt gemacht.

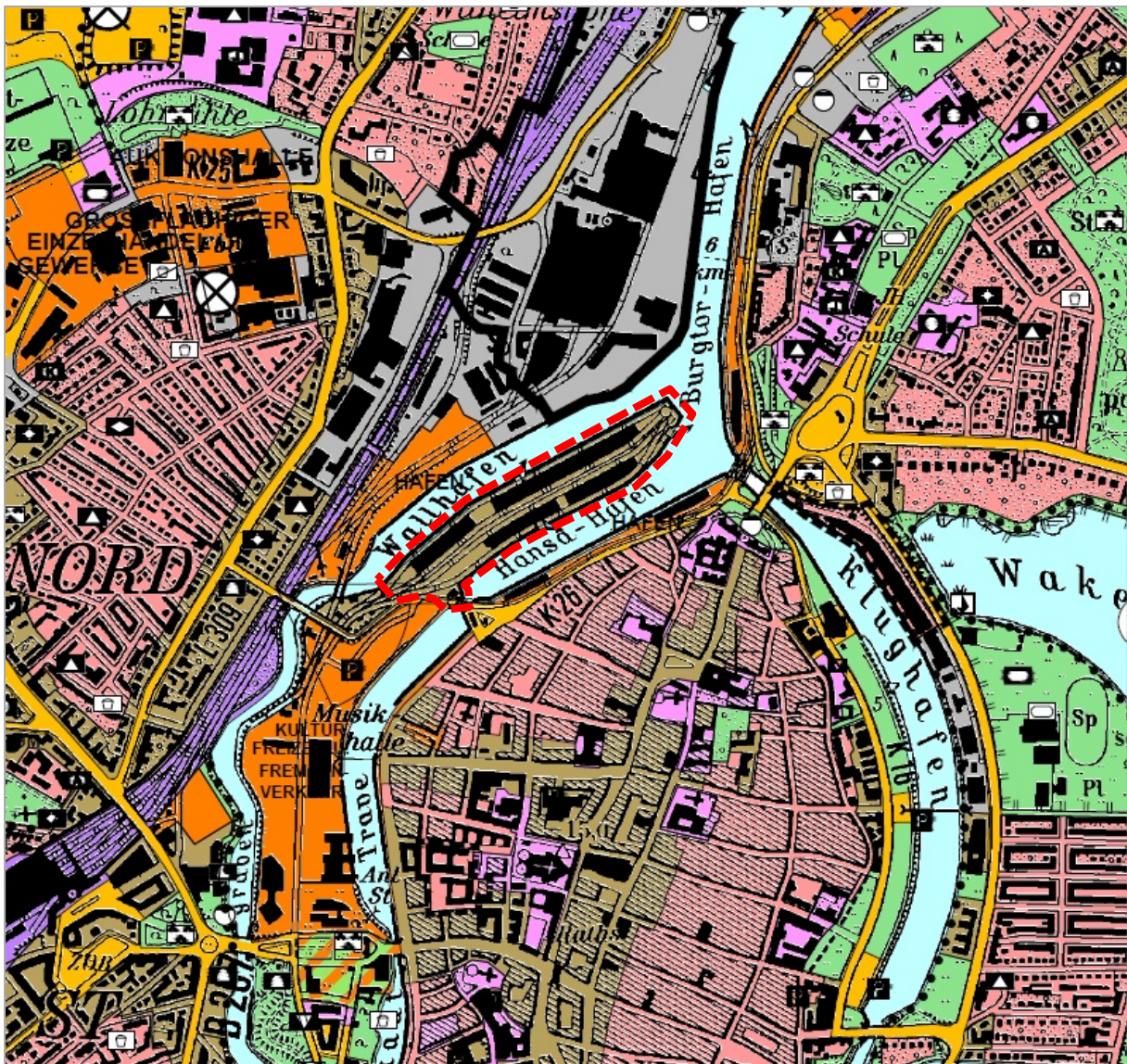


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) definiert sechs Handlungsfelder (HF). Für die Innenstadt ergeben sich danach folgende Entwicklungsziele:

- (HF 1): Kommunikation und Nachbarschaft befördern
- (HF 2): Innenstadt zwischen Tradition und Moderne entwickeln, qualitätvolle Entwicklung des öffentlichen Raumes für Straßen und Plätze mit Aufenthaltsqualität
- (HF 3): soziale und kulturelle Integration fördern
- (HF 4): differenzierte Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen, Gründerförderung
- (HF 5): Welterbe und kulturelles Erbe bewahren, Vielfältige Kunst und Kultur fördern und Kultursensibilität vermitteln
- (HF 6): integriertes Arbeiten fördern und fordern

Die mit dem PIH-Konzept verfolgten Planungsziele berücksichtigen die Entwicklungsziele des ISEK in allen sechs Handlungsfeldern.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Das im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossene Konzept „Lübeck 2030“ einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung dient der Entwicklung einer Handlungsstrategie bezüglich vorausschauender Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen. In den dazu festgelegten Suchräumen findet der Bereich der nördlichen Wallhalbinsel keine Berücksichtigung, entsprechend werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019

Mit dem Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 wurde die strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung der Hansestadt Lübeck bis in das Jahr 2025 gelegt. Die Analyse der Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt, die Angebots- und Nachfrageprognose ist in das Konzept Lübeck 2030 zur Ermittlung der Bedarfe und Suchräume für den Wohnungsbau eingeflossen. Aufgrund des demografischen Wandels und sich daher ändernder Haushaltsstrukturen wird der Wohnungsmarktbericht regelmäßig aktualisiert um aktuelle Trends berücksichtigen zu können. So werden die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes von 2013 regelmäßig fortgeschrieben und stellen eine Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung dar.

Grundsätzlich wird laut Lübecker Prognose bis zum Jahr 2025 mit einem Anstieg der Bevölkerung um ca. 7.500 Personen gerechnet. In den darauffolgenden Jahren wird dann aufgrund des demografischen Wandels ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert. Für die Anzahl der Haushalte bedeutet diese Annahme einen Zuwachs von 3.900 Wohneinheiten. Neben der Lübecker Prognose liegen zwei weitere Statistiken des Statistikamtes Nord und der „mpirica ag“ vor, die eine stärkere Singularisierung der Gesellschaft voraussetzen und dementsprechend eine höhere Zunahme von 5.900 bis zu 7.500 Wohneinheiten annehmen.

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht mit Stand November 2019 lag die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohngebäude in den vergangenen 5 Jahren deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt, weshalb in den kommenden Jahren theoretisch mit einem deutlichen Anstieg des Wohnraumangebotes zu rechnen ist. Trotz verstärkter Bemühungen bei der Baulandbereitstellung ist ein derartiger Anstieg allerdings bisher nicht festzustellen.

Im Bereich der geförderten Wohnungen stehen derzeit 7.800 Einheiten ca. 3.700 Einheiten gegenüber, die bis 2030 aus der Mietpreisbindung fallen werden.

Die in Lübeck vorherrschende relativ geringe Leerstandsquote von 2,2 % entspricht genau der Fluktuationsreserve. Damit wird deutlich, dass keine Reserven am Wohnungsmarkt zur Deckung des zukünftigen Bedarfs vorhanden sind.

Derzeit beläuft sich das errechnete Wohnbaupotenzial der Stadt Lübeck auf 6.600 Wohneinheiten (WE). Bei der Potenzialanalyse wurden Flächen innerhalb bereits rechtswirksamer und im Verfahren befindlicher Bebauungspläne untersucht. Es handelt sich dabei um theoretische Werte da einzelne Flächen möglicherweise nicht entwickelt werden können. Bei Zugrundelegung der Lübecker Prognose kann der zukünftige Wohnraumbedarf gedeckt werden, der prognostizierte Bedarf den beiden anderen Studien kann demgegenüber nur knapp bzw. nicht befriedigt werden.

Das Plangebiet der Nördlichen Wallhalbinsel ist mit dem derzeit wirksamen Bebauungsplan 01-75-00 in dieser Berechnung mit 177 WE berücksichtigt.

Das nunmehr mit vorliegender Planung verfolgte PIH-Konzept sieht die Schaffung von ca. 70 Apartments im Schuppen A für gefördertes preisgebundenes studentisches Wohnen ergänzt

durch preisfreie und frei vermietbare Kleinapartments mit Größen von einem bis zwei Zimmern und 25 bis 50 m² Wohnfläche sowie ca. 31 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe von 40 m² bis 200 m² (im Mittel 110 m²) in Schuppen B vor. Weitere 16 Einheiten können in den Schuppen C und D im Zusammenhang mit den dort überwiegend stattfindenden handwerklichen, kulturellen und sozialen Projekten entstehen. Für die Kreativwirtschaft in Schuppen F sind ca. 23 Wohneinheiten in enger räumlicher und funktionaler Nähe der Werkstätten, Büros und Ateliers mit Größen von 70 m² bis 260 m² geplant.

Darüber hinaus wird es ein durch gemeinnützige Organisationen, darunter die Jugendbauhütte der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, geschaffenes Angebot von ca. 14 Zimmern in Gemeinschaftseinrichtungen für Teilnehmer an Ausbildungs- und Fördermaßnahmen handwerklicher und denkmalpflegerischer Projekte in Schuppen D geben.

Die wohnbauliche Entwicklung auf der Nördlichen Wallhalbinsel soll aufgrund der geplanten Angebotsvielfalt und der Ansprache unterschiedlicher Nutzergruppen dazu beitragen, den dringenden Wohnraumbedarf zu decken. Gerade auch durch genossenschaftlich organisierte Baugruppen wird der zunehmend hohen Nachfrage nach alternativen Eigentumsformen und dem Wunsch nach Konzentration und der Verbindung von Wohnen und Arbeiten in urban verdichteten Räumen entsprochen.

Die Umsetzung des PIH-Konzeptes basiert auf der behutsamen Sanierung der vorhandenen Hafenschuppen. Die vorgegebenen und aus denkmalrechtlichen Gründen nicht veränderbaren Gebäudegeometrien erlauben einerseits keine richtlinienkonforme Planung von Förderwohnungen. So können Anforderungen z.B. an Wohnflächen, Zimmerzahlen und Belichtung nicht entsprechend eingehalten werden. Aufgrund der geforderten denkmalgerechten Sanierung der Bestandsgebäude und der besonderen Anforderungen an die Neuerschließung des Plangebietes wird andererseits die gemäß Richtlinie für geförderten Wohnungsbau zulässige Obergrenze der Gesamtkosten weit überschritten. Der Erhalt und die behutsame Sanierung der historischen Gebäudesubstanz und Freiflächen bilden jedoch einen wesentlichen städtebaulichen Grundpfeiler der gesamten Planung. Daher lässt sich die mit Bürgerschaftsbeschluss vom 22. Februar 2018 eingeführte Quote für den geförderten Wohnungsbau im ersten und zweiten Förderweg mit vorliegender Planung nicht, jedoch möglicherweise über ein Angebot geförderten Wohnraums für Studierende und Jugendliche in Ausbildung erfüllen. Hierfür sollen in Schuppen A 70 geförderte preisgebundene Wohnungen für Studierende und Jugendliche in Ausbildung geschaffen werden, deren Herstellungskosten mittels weiteren 35 bis 70 preisfreie frei vermietbare Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern quersubventioniert werden können. Für den möglichen Fall, dass eine Förderfähigkeit auch für studentisches Wohnen nicht gegeben ist, wird die PIH vertraglich dazu verpflichtet, anstelle des geförderten Wohnungsbaus ein Angebot von ca. 100 Studierendenwohnungen zu schaffen. Die Stadt sichert für diesen Fall über den mit der PIH abzuschließenden städtebaulichen Vertrag über einen Zeitraum von 35 Jahren den Betrieb eines Studierendenwohnheims mit ca. 100 Plätzen, welche ausschließlich für die berechtigte Nutzergruppe vorzuhalten sind.

Bei der Bewertung des Beitrags zur Deckung des Wohnraumbedarfs kann dem Projekt Nördliche Wallhalbinsel jedoch nicht entgegengehalten werden, es würde einseitig ein hochpreisiges Marktsegment bedient. Das Konzept der PIH ist insbesondere auf eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -ausstattungen für diverse Nutzergruppen angelegt. Insbesondere das Angebot von ca. 70 geförderten Studierendenwohnungen als Beitrag zum geförderten Wohnungsbau im Plangebiet und weiteren 35 bis 70 preisfreien und frei vermietbaren Wohnungen, ebenfalls speziell für die Bedürfnisse von Studierenden und Jugendlichen in Ausbildung bzw. alternativ eines Studierendenwohnheims mit preisgebundenen

Wohnungen für ca. 100 Studierende, wird daher als wichtiger Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Innenstadt gewertet.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (kurz: Zentrenkonzept) wurde am 24.02.2011 von der Bürgerschaft als Grundlage der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lübeck beschlossen. Das Zentrenkonzept basiert auf dem 2009 von der CIMA Beratung + Management GmbH erstellten Gutachten. Grundlage des Gutachtens war die Kompletterhebung des gesamten Einzelhandelsbestandes der Hansestadt Lübeck (Lage, Branche, Sortimente, Verkaufsfläche), die im Rahmen des Einzelhandelsforums der Wirtschaftsregion Lübeck ebenfalls von der CIMA Beratung + Management GmbH 2009 durchgeführt worden ist. Weiterhin beschreibt das Gutachten auch die Nahversorgungssituation in Lübeck und weist auf mögliche Handlungsbedarfe hin, so dass eine stringente und begründete aktive Ansiedlungspolitik erfolgen kann.

Ziel des Konzeptes ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Die wohnungsnah Grundversorgung eines Haushaltes gilt als gewährleistet, wenn im Rahmen eines Radius von 500 m mindestens ein Lebensmittelmarkt mit einem breiten Grundangebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden ist.

Das Zentrenkonzept dient der Begründung für Festsetzungen in der Bauleitplanung gem. BauGB. Das Lübecker Zentrensystem ist gegliedert in einen zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt) sowie weitere Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Darüber hinaus sind Sonderstandorte mit überregionaler Bedeutung ausgewiesen. Dieses System bildet das Grundgerüst für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsgütern in der Hansestadt Lübeck. Durch Ansiedlungen dürfen sich Versorgungsfunktionen von Zentren nicht gegenseitig beeinträchtigen.

Gemäß Zentrenkonzept ist zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment nur im Hauptzentrum Innenstadt sowie an zwei überregional bedeutsamen Sonderstandorten zugelassen. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren dienen vorrangig der Nahversorgung.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Hauptzentrum Innenstadt welches fußläufig über die Drehbrücke und über die Fußgängerbrücke zwischen mittlerer Wallhalbinsel und Beckergrube erreichbar ist. Derzeit in Prüfung befindet sich ein möglicher Entwicklungsbereich für ein Nahversorgungszentrum nördlich des Plangebietes auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs an der Schwartauer Allee.

Die Prüfung des Zentrenkonzeptes hinsichtlich der Bedeutung der NWHI ergibt, dass folgende darin formulierten Leitsätze auf den Planbereich und damit die Entwicklung der vorliegenden Bauleitplanung anwendbar sind:

- Läden mit zentrenrelevantem Hauptsortiment unterhalb einer Relevanzschwelle von 100 m² können außerhalb von Stadtteil- und Nahversorgungszentren in städtebaulich integrierten Lagen zugelassen werden. Bei dem Sortiment Fahrräder beträgt die Relevanzschwelle 200 m².
- Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann zur Sicherung eines dichten Nahversorgungsnetzes auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

-
- Ansiedlungen von nahversorgungsrelevanten Betrieben außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen aber in städtebaulich integrierten Lagen sollen zugelassen werden, wenn dadurch bislang unterversorgte Wohngebiete besser nahversorgt werden und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.
 - Bei Betrieben des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes können im begrenzten Umfang ausnahmsweise Verkaufsstätten für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente für Eigenproduktion als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. (sogenanntes Handwerkerprivileg) Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche je Betrieb höchstens 100 m² betragen.

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der im März 2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsflächen als Verkehrsflächen und Verkehrsanlagen. Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

3.8 Denkmalschutz, UNESCO-Welterbe-Managementplan

Teile der historischen Lübecker Altstadt wurden 1987 mit dem Welterbetitel ausgezeichnet und in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen. Ausschlaggebend für diese Entscheidung war u.a. die markante Stadtsilhouette mit den prägenden Kirchtürmen. Ziel des Managementplans ist die Bewahrung der Integrität und Authentizität der Welterbestätte.

Die Nördliche Wallhalbinsel als nördliche Spitze des gesamten Wallhalbinselareals, zwischen Stadtgraben und Trave, dem westlichen Altstadtrand unmittelbar vorgelagert, gehört zum engsten Pufferzonenbereich der Welterbestätte ‚Lübecker Altstadt‘. Durch den Bebauungsplan erfolgen keine negativen Auswirkungen auf das Welterbe. Insbesondere wird große Sorgfalt auf eine behutsame Stadtentwicklung im Sinne eines Erhaltens, Sanierens bzw. Weiterbaus im historisch vorgegebenen Kontext gelegt. Städtebaulich bedeutsame Sichtbeziehungen werden erhalten, bauliche Maßnahmen berücksichtigen durch Materialität, Kubatur und Formensprache die besonderen Anforderungen des Welterbes.

Im Plangebiet sind folgende Kulturdenkmale in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen, die bei der Planung berücksichtigt werden:

- Willy-Brandt-Allee o. Nr., (Hafenensemble). Der Umfang des Denkmalschutzes erstreckt sich hierbei auf den Verlauf und die Gestalt des Kaimauerringes, umlaufend vom Beginn des Wallhafens bis zum Ende des Hansahafens an der Drehbrücke
- Willy-Brandt-Allee 31, Lagerhaus der Kaufmannschaft von 1898 einschließlich des kaisertypischen Halbportal-Drehwippkrans (Kampnagel 1917, 2 t Tragkraft) mit den dazugehörigen Gleisen im Bereich des Lagerhauses
- Willy-Brandt-Allee 27, Kran I, Behnkai. Die gesamte Krananlage des ortsfesten Drehkrans der Firma Haniel & Lueg aus dem Jahre 1893
- Willy-Brandt-Allee 35, Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke. Es wurde im Jahre 1892 in neugotischen Backsteinformen mit Rohrkanal zum Kran I auf der nördlichen Wallhalbinsel errichtet.

-
- Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 22 auf Gleisen (Kammnagel 1953, 3 t Tragkraft)
 - Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 52 auf Gleisen (Kammnagel 1967, 15 t Tragkraft)
 - Fuhrwerkwaage im südlichen Eingangsbereich zur nördlichen Wallhalbinsel (Baujahr 1953).

Zusätzlich sind weitere wesentliche Bestandteile der Nördlichen Wallhalbinsel und der Umgebung auf ihren Denkmalwert hin untersucht worden. Hierzu gehören alle prägenden Bestandteile der Rehderschen Hafenplanung, die sich im Zusammenhang mit der Neuerung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) von 2015 weiterhin in Prüfung befindet.

Folgende Bauwerke sind bereits als Denkmale und Bestandteile der Mehrheit baulicher Anlagen (MbA) im Plangebiet erkannt:

- Willy-Brandt-Allee 53a, Schuppen A
- Willy-Brandt-Allee 53b, Schuppen B
- Willy-Brandt-Allee 53c, Schuppen C
- Willy-Brandt-Allee 53d, Schuppen D
- Willy-Brandt-Allee 53f, Schuppen F
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Gleisanlagen auf der Nördlichen Wallhalbinsel
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Großsteinpflaster Oberbelag/ Anlieferzonen vor den Schuppen und Ladezonen zwischen Schuppen und Kaikanten
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Eichenstammrückverankerung der Kaianlage

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 orientiert sich die Hansestadt Lübeck an dem mit Beschluss der Bürgerschaft vom 25.02.2016 zur Umsetzung beschlossenen Konzept der PIH. Das Konzept basiert auf dem Erhalt der stadt- und industriegeschichtlich bedeutsamen Hafenschuppen und einer Funktionsvernetzung mit der Altstadt sowie den umliegenden Quartieren. Insbesondere sollen hier Nutzungen angesiedelt werden, welche die urbanen Funktionen der Innenstadt stärken, dort aber aufgrund der Kleinteiligkeit bzw. des zu geringen Flächenangebotes oder der Schutzansprüche zu Konflikten führen würden. Vorrangig sind dies Angebote aus den Bereichen Freizeitgestaltung, Gastronomie, Kunst und Kultur sowie Handwerk und Dienstleistung. Es wird ein hohes Maß an Flexibilität angestrebt. Wohnnutzungen sind in einem mit den übrigen Nutzungen verträglichen Maß und -Umfang und daher nur untergeordnet vorgesehen. Vorrangig ist an ein Angebot an Wohnraum in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit Arbeitsbereichen für Gewerbetreibende/Dienstleister aus sogenannten kreativen Branchen gedacht. Darüber hinaus sind für weitere spezifische Nutzergruppen - wie z.B. Studierende in dem am Kulenkampkai gelegenen Schuppen A - individuelle Wohnraumangebote geplant.

Im südlichen Bereich der Halbinsel sind der Neubau eines Hotels sowie eines Bürogebäudes für ein örtliches Medienunternehmen vorgesehen. Die vorhandene, derzeit saisonabhängige,

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

Vorgesehene Nutzungen

Im Plangebiet sind im Einzelnen folgende Nutzungen geplant:

- Schuppen A, der von Süden betrachtet erste von vier Kaispeichern am nordwestlichen gelegenen Kulenkampkai:

Geförderte preisgebundene Studierendenapartments auf 2 Ebenen, ergänzt um frei vermietbare Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern, alternativ ein Studierendenwohnheim mit ca. 100 vertraglich preisgebundenen Plätzen für die Dauer von min. 35 Jahren. Gastronomische sowie handwerkliche Einrichtung mit belebender Ausstrahlung auf die Außenbereiche.

- Schuppen B, zweiter Kaispeicher am Kulenkampkai:

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

- Schuppen C, der älteste der vier Kaispeicher am nordwestlichen Kai:

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

- Schuppen D, der nördlichste Schuppen:

Aufgrund der exponierten Lage in Bezug auf Schallemissionen aus der benachbarten Außen-gastronomie *Strandsalon* und der „Kulturwerft Gollan“ für weniger schallempfindliche kreative gewerbliche, handwerkliche Nutzungen gemeinnütziger Stiftungen und Vereine vorgesehen.

Ggf. können hier betriebsbezogene Wohnnutzungen für Auszubildende oder Teilnehmer an sozialen/ kulturellen/ handwerklichen Projekten in schallabgewandten geschützten Gebäudeteilen angeordnet werden.

- Schuppen F, Lage am südöstlichen Behnkai auf der Stadtseite:

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

- Nördliche Spitze der Wallhalbinsel:

Erweiterung des bisher saisonabhängigen gastronomischen Sommer-angebotes durch bauliche Ergänzungen um einen Ganzjahresbetrieb zu ermöglichen.

- Weitere Baufelder für Neubauten:

Am südlichen Eingangsbereich zur Nördlichen Wallhalbinsel sind Neubauten für ein Hotel sowie für ein Bürogebäude für ein örtliches Medienunternehmen vorgesehen. Die Anordnung der

Baufelder folgt dem Prinzip der Ergänzung bzw. des Weiterbauens der historischen Strukturen entsprechend der Ergebnisse der hierfür durchgeführten Wettbewerbsverfahren.

- Freiflächen:

Der Charakter des ehemaligen Hafenbahnhofes soll weiterhin das Bild der NWHI bestimmen. Vor diesem Hintergrund soll das Areal auch zukünftig durch urban gestaltete Freiräume unter Einbeziehung der historischen Pflasterflächen, Gleisanlagen und Kranfahrten geprägt bleiben. Dabei werden die Gleisflächen, die Pflasterung-, als die größte zusammenhängende in Lübeck noch erhaltene Großsteinpflasterfläche, die Kaischuppen, Kaimauern sowie die noch vorhandenen Lösch- und Ladeeinrichtungen in engem funktionalem Zusammenhang betrachtet. Eingriffe in die historische Oberfläche sollen daher nur zur Durchführung erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und in Form von Ausbesserungen und Reparaturen erfolgen. Um eine barrierearme Zugänglichkeit der NWHI sicherzustellen, werden die Gehwege sowie weitere Wegeverbindungen in geschnittenem Pflaster hergestellt und Schienenprofile der Bahngleise, soweit erforderlich, verfüllt.

Die Gestaltung der Freiflächen der gesamten NWHI folgt dem Ergebnis des freiraumplanerischen Wettbewerbs des Büros WES LandschaftsArchitektur sowie der anschließend erfolgten bzw. nach den Vorgaben des Preisgerichtes noch durchzuführenden Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 10,26 ha
davon:	
Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO BauGB	ca. 4,45 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,36 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 1,36 ha
Sondergebiet Hafen (Land)	ca. 1,49 ha
Sondergebiet Hafen (Wasser)	ca. 2,60 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Die NWHI stellt sich für die Hansestadt Lübeck und hier speziell im Kontext mit der Lübecker Altstadt und den vorgelagerten Hafenbereichen als ein eigener Mikrokosmos dar. Baulich geprägt wird dieser Kosmos durch die Gestalt der verschiedenen hafentypischen Gebäude und Gleisanlagen die noch heute in untrennbarer Symbiose von ihrer historischen Bedeutung als Hafenbahnhof erzählen.

Das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Konzept der Vorhabenträgerin PIH basiert auf weitestgehender Erhaltung der bestehenden Hafenschuppen und der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen. Für die einzelnen Gebäude werden Nutzungen aufgezeigt, die geeignet sind, den speziellen Anforderungen an Lage zwischen Altstadt und Werftstandort auf der Roddenkoppel sowohl städtebaulich als auch bauhistorisch gerecht zu werden. Insofern werden die Gebäude behutsam saniert und ihrem ursprünglichen architektonischen Anspruch entsprechend ergänzt und/oder weitergebaut.

Hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsmischung wird eine Funktionsvernetzung zwischen der Altstadt einerseits und den umliegenden Wohngebieten andererseits angestrebt. Dazu sind Nutzungen anzusiedeln, die aufgrund ihres erhöhten Raumbedarfs oder ihrer Emissionsentwicklung in den angrenzenden Quartieren nicht angesiedelt werden können, gleichwohl jedoch das bestehende Angebot fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar ergänzen und vervollständigen, ohne eine Konkurrenzsituation aufzubauen.

Im Vordergrund stehen dabei Angebote zur Freizeitgestaltung, Kultureinrichtungen, soziale Einrichtungen mit Bezug zum maritimen Handwerk sowie die einer vergleichsweise dynamischen Veränderung unterliegenden Bedürfnisse der Kultur- und Kreativwirtschaft. Letztere nehmen in der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung einen immer prominenteren Stellenwert ein und werden für die überregionale Wahrnehmung der Hansestadt Lübeck als Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstandort von zunehmender Bedeutung sein. Der Grundstein für die Ansiedlung von Einrichtungen und Unternehmen des kultur- und kreativwirtschaftlichen Sektors im Plangebiet wurde bereits mit der Sanierung des Kaufmannsspeichers und der Einrichtung der Media Docks gelegt. Diese Einrichtung soll durch die Verstetigung bereits vorhandener Nutzungen und durch ergänzende Nutzungen gestärkt werden.

Dieser die umliegenden Quartiere vernetzende und die bestehenden Einrichtungen ergänzende und unterstützende Nutzungsmix kann durch die Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet gem. Baunutzungsverordnung auf ideale Weise begründet werden. Die Ausweisung als Mischgebiet oder Kerngebiet kommt aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Gleichgewichtigkeit der Hauptnutzungsarten von Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet) bzw. nur ausnahmsweise zulässigen allgemeinen Wohnnutzung (Kerngebiet) nicht in Frage.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Um eine stärkere Verdichtung innerstädtischer Gebiete zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber die Bebauungsdichte für urbane Gebiete im Vergleich zu besonderen Wohngebieten, Dorf- und Mischgebieten angehoben. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes soll die Weiterentwicklung des Plangebietes zu einem attraktiven Wohn-, kultur- und kreativwirtschaftlichen Quartier ermöglicht werden.

Die Entwicklung von Wohnnutzungen entspricht dem Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 das die strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung der Hansestadt Lübeck bildet.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010) definiert Handlungsfelder zur Vermittlung zwischen Tradition und Moderne, insbesondere zur Bewahrung des kulturellen Erbes sowie einer Förderung von Kunst- und Kultursensibilität.

Dementsprechend korrespondiert die Festsetzung eines Urbanen Gebietes bebauungsplanübergreifend mit den benachbarten Bebauungsplänen 01.10.00 (Innenstadt) und 01.73.00 (Musik- und Kongresshalle).

Im Plangebiet werden insgesamt fünf Teilgebiete als ein Urbanes Gebiet gem. § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Teilgebiete entwickeln sich aus den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen. Die gem. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund des von ihnen ausgehen-

den Störpotenzials ausgeschlossen. Die grundsätzlich zulässigen Nutzungen werden für die ausgewiesenen Teilflächen des urbanen Gebiets stellenweise differenziert, da sich die angestrebte Nutzungsmischung aus der allgemeinen Gebietscharakteristik nicht zwangsläufig ableiten lässt. So sollen vorrangig eine kulturelle und gastronomische Nutzung, auch in Kombination mit Freiluftveranstaltungen, für die nördliche Spitze der Halbinsel sowie im südlichen Bereich ein Büro- und ein Hotelgebäude planungsrechtlich gesichert werden. Der Standort am Eingang der NWHI eignet sich aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt, der Nähe zum Hauptbahnhof und der allgemein sehr guten verkehrlichen Anbindung aufgrund seiner zentralen Lage insbesondere für die Büro- und Hotelnutzung, sodass an dieser Stelle eine Sicherung der Nutzungen erfolgt.

Infolge der im Bereich der Spitze im Bestand vorhandenen und auch im Rahmen der Umsetzung des PIH-Konzeptes, welches den Erhalt der vorhandenen Nutzung vorsieht, zu erwartenden Schallemissionen wird für einen Teilbereich des nordwestlich gelegenen Schuppens D eine Einschränkung von grundsätzlich zulässiger Wohnnutzung erforderlich.

Der Nördlichen Wallhalbinsel werden entsprechend der Zielsetzungen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck und im Sinne der Umsetzung des PIH-Konzeptes keine zentralen Einzelhandelsfunktionen zugesprochen. In den Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nahversorgungsflächen mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 400 m² und einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck. Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nahversorgungsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 m² betragen. Die Schaffung einer Konkurrenzsituation zu den Funktionen der Innenstadt wird mit diesen Festsetzungen ausgeschlossen.

Nebenanlagen

Dem historischen Charakter des Hafenbahnhofs entsprechend basiert das Nutzungskonzept auf der Anordnung von Nebenanlagen auf den Gleisanlagen in Verbindung mit den landseitig den Gebäuden vorgelagerten Laderampen. Die Stadt nimmt einen Gedanken aus dem freiraumplanerischen Wettbewerb auf und definiert langgestreckte Baufelder für Nebenanlagen entlang der Laderampen und bestimmt diese zur Aufstellung von Eisenbahnwaggons, die als offene Rungenwagen entweder der zusätzlichen Gebäudeerschließung als Treppenpodeste oder als geschlossene Waggons für sonstige dem jeweiligen Hauptgebäude untergeordnete Zwecke dienen. Zusätzlich dienen diese Flächen der Anordnung notwendiger Erschließungsanlagen (Treppen, Rampen, Aufzüge). Die Standorte bedürfen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und auch bei Standortveränderung, jeweils der Zustimmung der Feuerwehr. Die Anzahl der Waggons wird innerhalb des Plangeltungsbereiches auf max. 14 (davon max. sieben offene Rungenwagen und sieben offene Güterwaggons) begrenzt. Die Begrenzung der Anzahl der Nebenanlagen erfolgt unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen auf die historische Bebauung sowie zur Wahrung des historisch begründeten offenen Gebietscharakters und ausreichender Freiflächen.

Der Hansestadt Lübeck ist daran gelegen, durch attraktive Angebote zur sicheren und komfortablen Unterbringung von Fahrrädern, insbesondere auch von Lastenfahrrädern, Fahrrä-

dem mit Anhängern und Pedelecs, den Umweltverbund Fahrradfahrer und Fußgänger zu stärken.

Unter Berücksichtigung der Wahrnehmbarkeit der historischen Giebelscheiben werden im Abstand von min. 4,00 m davor Baufelder zur Errichtung von Fahrradabstellschuppen vorgesehen. Somit werden eine großzügige Nutzung der öffentlichen Freiflächen einerseits und andererseits eine barrierefreie Nutzung der Fahrradabstellschuppen gewährleistet. Die Baufelder sind so dimensioniert, dass die Anlagen flexibel, darin angeordnet werden können. Zur Wahrung denkmalpflegerischer Belange hinsichtlich der Erlebbarkeit der Giebelscheiben der Hauptbaukörper, wird eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Die Höhe der Nebenanlagen wird auf 2,80 m, die Tiefe der Nebenanlagen auf max. 3,50 m begrenzt, um eine Konkurrenzsituation zu den historischen Gebäuden zu vermeiden. Um insbesondere Aspekte des Denkmalschutzes zu berücksichtigen und ein Einfügen der Fahrradschuppen in die Umgebung zu gewährleisten, wurden durch die Gewinner des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes Entwürfe für die Nebenanlagen erstellt, welche umzusetzen sind.



Abb. 4 o.M. Gestalterische Vorgabe für die Realisierung von Fahrradschuppen. (Quelle: Riemann Gesellschaft von Architekten)

Aus städtebaulichen und stadtgesterischen Gründen ist die Einhaltung dieser Vorgaben zwingend erforderlich. Andere bauliche Anlagen sind in diesen Baufeldern nicht zulässig.

In dem Teilgebiet MU 3 sind, in Anlehnung an den ehemaligen Hafen- und Lagerbetrieb und den damit einhergehenden maritimen, industriellen Zusammenhang, innerhalb der mit NA III gekennzeichneten Fläche Nebenanlagen in Form von doppelt gestapelten Standardcontainern mit einer Gesamthöhe von max. 7,3 m über HNN zulässig. Das entspricht einer Höhe von 5,0 m über vorhandenem Gelände. Sonstige Lagergebäude sind innerhalb dieser Fläche mit einer Gesamthöhe von max. 5,9 m ü. NHN zulässig. Das entspricht einer Höhe von 3,6 m über vorhandenem Gelände. Mit der Begrenzung der Höhe wird eine Konkurrenz zu den historischen Gebäuden und den denkmalgeschützten Kranen, insbesondere dem Drehkran, ausgeschlossen. In dem Teilgebiet MU 3 ist innerhalb der mit NA IV gekennzeichneten Fläche ein transparentes Dach zwischen den angrenzenden Hauptbaukörpern zulässig. So kann ein reibungsloser Betrieb der Betriebsgebäude auch bei schlechtem Wetter gewährleistet werden.

Sondergebiet Hafen (SO `Hafen`)

Der Wallhafen und der Hansahafen sind öffentliches Hafengebiet. Bis auf gelegentliche Holzschläge am Kai der Roddenkoppel auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite des Wallhafens finden in diesen Häfen zukünftig keine Abfertigungs- und Umschlagstätigkeiten mehr statt. Aufgrund der schmalen Kaiflächen zwischen Kaikante und Gleisanlagen und historischen Lagergebäuden werden diese Flächen vom Bereich Lübeck Port Authority (LPA) nicht für den Güterumschlag benötigt. Auf den altstadtseitig vorgelagerten Kaiflächen findet ebenfalls kein Hafenumschlag statt. Eine Überbauung der Hafenflächen ist aus statischen Gründen in Abhängigkeit des konstruktiven Aufbaus der Kaimauer sowie zur Sicherstellung von notwendigen Unterhaltungsarbeiten nicht zulässig.

Nördlich von Schuppen F ist eine räumlich erweiterte Hafenfläche als Bootsbauplatz im Rahmen von Ausbildungs- und Fördermaßnahmen handwerklich und denkmalpflegerisch engagierter Projekte z.B. aus Anliegern des Schuppens D vorgesehen. Sofern dieser Bedarf temporär nicht besteht, kann die Fläche durch die LPA als öffentlicher oder für spezifische Nutzungsinteressenten bewirtschafteter Parkplatz genutzt werden.

Die vorliegende Planung bezieht die umgrenzten Wasserflächen in das Sondergebiet `Hafen` ein, um hier die zukünftigen wasserseitigen Nutzungen städtebaulich zu steuern, Anforderungen zu erfüllen und Bedarfe abzudecken. Die Wasserflächen werden dazu umlaufend in vier Teilgebiete mit unterschiedlicher Flächentiefe untergliedert für die jeweils eine differenzierte Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Im Nordwesten sollen Liegeplätze für gewerblich tätige Anbieter von Ausflugsfahrten und für Charter-Anbieter entstehen.

Nördlich daran anschließend, bis zur Spitze der Halbinsel wird ein Wartebereich für Schiffe vorgesehen welche die Hubbrücken passieren wollen.

Auf der Altstadtseite im Südosten der Halbinsel soll ein Bereich mit Liegeplätzen für Traditions- und Museumsschiffe planungsrechtlich gesichert werden. Diese Wasserfläche liegt in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit im maritimen Bereich tätigen Ausbildungs- und Beschäftigungsprojekten, die langfristig in den Schuppen D und F gesichert werden sollen, und dem Bootsbauplatz vor dem Nordgiebel von Schuppen F.

Südwestlich daran anschließend wird die bestehende Marina in ihrem Bestand gesichert und erhält eine Erweiterungsfläche für eine weitere Nutzung als Sportboothafen.

Wohnen, Hotel- und Gastronomiegewerbe sowie Ferienwohnen ist im gesamten Sondergebiet `Hafen` land- und wasserseitig unzulässig, da diese Flächen für andere Nutzungen deutlich besser geeignet sind und benötigt werden und um die Wohnnutzung und die urbanen Naherholungsbereiche z.B. nicht durch Schall- und Geruchsimmissionen oder Beeinträchtigungen der Sicht auf die Wasserflächen negativ zu beeinflussen.

Verkehrsfläche

Zur Erschließung des Gebietes dient die zentrale Hauptverkehrsfläche. Die Fläche wird mit mittiger Fahrbahn und seitlich dazu angeordneten Park- und Stellplätzen in Queranordnung gegliedert. Den Fußgängern und Radfahrern wird der gebäudenahe Bereich entlang des vor den Rampen der Schuppen liegenden Gleises zugeordnet. Die Haupteerschließungsachse ist mit einer Wendeanlage am nördlichen Kopf der Halbinsel angelegt. Von diesem Endpunkt wird die Gastronomie- und Veranstaltungsfläche des Strandsalons an der Spitze der Halbinsel erreicht. Gleichzeitig werden von dort die Fußgänger zu den ebenfalls öffentlich zugänglichen Kaiflächen, auf der nordwestlichen und der südöstlichen Seite geleitet.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Bereiche für Fußgänger und Radfahrer

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sichern an städtebaulich wichtigen Stellen urbane Freiräume. So sollen im Eingangsbereich an der Drehbrücke und zwischen den Schuppen A und B, B und C, C und D attraktive Plätze und Räume zum Aufenthalt und zur Durchquerung des Gebietes zwischen den Wasserkanten entstehen. Die öffentlichen Plätze können teilweise im Rahmen von Sondernutzungserlaubnissen z.B. von anliegenden Gastronomen mit Außenbestuhlung oder als temporäre Veranstaltungsorte, von Anwohnern für Urban Gardening oder von anliegenden Kunsthandwerkern für temporäre Ausstellungen genutzt und zusätzlich belebt werden.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die öffentliche Zugänglichkeit der ufernahen Bereiche entlang der Kaikanten und damit die Erlebbarkeit der Halbinsel im Fluss werden ebenfalls für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Alle Flächen zwischen den Schuppen, den Neubauten, den Media Docks und dem Strandsalon werden mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrer für die Öffentlichkeit gesichert. Der Platz zwischen den Denkmalen *Brückenhaus* und *Waage* stellt den Eingangsbereich zur Nördlichen Wallhalbinsel dar und wird dementsprechend auch für Fußgänger und Radfahrer öffentlich zugänglich sein. Darüber hinaus wird auf dieser Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die die Ver- und Entsorgung festgesetzt, welches im Rahmen der Erschließung erforderlich ist.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgung wird auf der Fläche zwischen der südwestlichen Baulinie des Teilgebietes MU2 (Schuppen C) und dem Feld für Nebenanlagen NAI festgesetzt, da die hier vorgesehene, notwendige Pumpstation dies erfordert.

Die erweiterte Hafenfläche im Nordosten des Plangebietes soll nicht ausschließlich der Hafennutzung vorbehalten sein, sondern auch für Nutzungen der Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V. und für Projekte der Jugendbauhütte der Deutschen Stiftung Denkmalschutz zur Verfügung gestellt werden. Zur Unterstützung eines multifunktionalen urbanen Gebietscharakters wird hier ein Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Die umlaufende Kaifläche im SO `Hafen` muss jederzeit für die LPA erreichbar sein. Die Feuerwehr benötigt ebenfalls Zugang zur Kaimauer und zu den Gebäuden von allen Seiten. Um die Zugänglichkeit zu gewährleisten werden folgende Geh- und Fahrrechte festgesetzt:

Geh- und Fahrrechte Hafenbehörde:

- Auf dem Parkplatz im Teilgebiet MU 1 (Bürogebäude),
- Zwischen dem Teilgebiet MU 1 (Bürogebäude) und dem Teilgebiet MU 2 (Schuppen A),
- Zwischen dem Teilgebiet MU 2 (Schuppen D) und dem Teilgebiet MU 3 (Strandsalon),
- Auf den jeweils privaten Flächen zwischen den Teilgebieten MU 2 (Schuppen F) und MU 4 (Media Docks),
- Zwischen den Teilgebieten MU 4 (Media Docks) und MU 5 (Hotel).

Geh- und Fahrrechte Feuerwehr:

- Auf dem Parkplatz im Teilgebiet MU 1 (Bürogebäude),
- Zwischen dem Teilgebiet MU 1 (Bürogebäude) und dem Teilgebiet MU 2 (Schuppen A),
- Zwischen dem Teilgebiet MU 2 (Schuppen D) und dem Teilgebiet MU 3 (Strandsalon),
- Auf den jeweils privaten Flächen zwischen den Teilgebieten MU 2 (Schuppen F) und MU 4 (Media Docks), Zwischen den Teilgebieten MU 4 (Media Docks) und MU 5 (Hotel).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Ver- und Entsorger:

- Auf der Gesamten Kaimauer im SO Hafen,
- Entlang der Stellplatzfläche des Teilgebietes MU 1 im SO Hafen,
- Auf dem Teilgebiet MU 2 (Südwestgiebel vor Schuppen C)
- Zwischen den Teilgebieten MU 1 und MU 2 (Schuppen A)
- Entlang der MU-Flächen vor den Giebeln der Schuppen B (nördl. Giebel), Schuppen C und Schuppen D,
- Auf dem Schiffsbauplatz im SO Hafen,
- Zwischen den Teilgebieten MU 2 (Schuppen F) und MU 4,
- Zwischen den Teilgebieten MU 4 und MU 5 sowie
- Auf der südwestlichen privaten Freifläche des MU5.

Auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer ist die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten für die Feuerwehr und die Hafenbehörde nicht erforderlich. Dieses Recht wird von der Stadt auf den öffentlichen Flächen gewährt.

Grünflächen

Nennenswerte Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am äußeren westlichen Rand befindet sich innerhalb der Hafensfläche eine aus fünf Bäumen bestehende Baumgruppe. Diese Struktur wird durch die Planung nicht berührt, die Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden in Form von zu pflanzenden Einzelbäumen innerhalb der öffentlichen Freiflächen getroffen.

Zulässigkeit von Ferienwohnungen

Urbane Gebiete dienen neben der Wohnnutzung der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Aufgrund der angestrebten Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen und im Sinne der beabsichtigten urbanen Aktivität sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO nicht zulässig. Weitere Einschränkungen der Wohnnutzung werden nicht erforderlich.

Stellplätze, Fahrradstellplätze, Garagen

Auf der Grundlage des PIH-Konzeptes sowie den sich daraus ergebenden Anforderungen an den ruhenden Verkehr wurde ein Verkehrsgutachten mit zugehöriger Stellplatzbilanz ange-

fertigt. Als Berechnungsgrundlage für den zukünftig erwarteten Bedarf an Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen wurde die zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Entwurf befindliche Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck in der Fassung vom 25.06.2018 herangezogen. Der Entwurf dieser Satzung berücksichtigt die erwartete bzw. angestrebte Verkehrswende, wonach der individuelle Pkw-Verkehr in zentralen städtischen Lagen, zugunsten einer Zunahme des Fahrradverkehrs, abnehmen wird. Der Umweltverbund aus Fußgänger- und Radfahrerverkehr wird gestärkt. Demzufolge sind in der vorliegenden Planung nach dem Bedarf der Nutzungen differenzierte Zuweisungen für öffentliche Parkplatzflächen sowie für private Pkw- und Fahrradstellplätze vorgenommen worden. In enger Anlehnung an das PIH-Konzept werden den einzelnen Gebäuden, ihrer vorgesehenen Nutzung entsprechend, die jeweils erforderlichen Stellplätze auf eigenen Grundstücksflächen zugeordnet. In den Baufeldern für das Bürogebäude und das Hotel im Eingangsbereich zum Plangebiet sind unterirdische Garageschosse zulässig.

Für die komfortable Unterbringung von Fahrrädern sind gebäudebezogen separate Baufelder an den Stirnseiten der Gebäude angeordnet, welche einen ebenerdigen Zugang ermöglichen werden. Es ist vorgesehen, dass die zukünftigen Nutzer ihre Fahrräder in geschlossenen Nebenanlagen wohnungs- bzw. arbeitsstättennah, nach Bedarf auch in den Gebäuden oder in vor den Schuppen aufgestellten Eisenbahnwaggons, abstellen können.

Gemäß Stellplatzbilanzierung werden im Plangebiet durch die zukünftigen Nutzungen insgesamt 205 private Pkw-Stellplätze sowie 98 öffentliche Pkw-Parkplätze benötigt. Die Stellplatzbilanz des Verkehrsgutachtens (VTT, vom 10.09.2020) weist demgegenüber 254 private Stellplätze (bedingt durch die Tiefgarage des Hotels und der Möglichkeiten auf den privaten Flächen im MU1) und 155 öffentliche Parkmöglichkeiten nach. Demnach steht eine Reserve von 106 öffentlichen und privaten Pkw-Abstellmöglichkeiten als Reserve z.B. für abendliche Großveranstaltungen zur Verfügung.

Zur Unterbringung von Fahrrädern wurden im Verkehrsgutachten insgesamt 501 private sowie 411 öffentliche Abstellplätze ermittelt. Über den ermittelten Bedarf hinaus, sind 548 weitere Fahrradabstellplätze im nordöstlichen Bereich der NWHL, des Schuppens C, des Schuppens F und des Hotels vorgesehen.

Der Stellplatznachweis wurde so robust gewählt, dass mögliche Nutzungsänderungen im Rahmen der Festsetzung des Urbanen Gebietes aufgefangen werden können.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehenden historischen Hafenschuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel sind als Mehrheit baulicher Anlagen denkmalgeschützt und sollen erhalten werden. Die ergänzenden Neubauten fügen sich in die durch die Gleisanlagen geprägten Strukturen ein. Daraus ergeben sich enge Vorgaben zur zulässigen Grundfläche, die durch Baugrenzen und –linien gefasst werden.

Urbanes Gebiet

Die Obergrenze des Nutzungsmaßes wird durch baukörperorientierte Festsetzungen der Bauflächen, der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie der Geschossigkeit bestimmt. Eine Regelung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die gebäudebezogene Festsetzung der Baufelder mit Baulinien.

Durch die Ausschöpfung der Bebauungsmöglichkeiten im Sinne der historischen Vorgaben, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie des angestrebten Erhalts der Gebäude

werden Werte erreicht werden, die die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze bzgl. der Grund- bzw. Geschossflächenzahl überschreiten. Mit einer baukörperorientierten Ausweisung der Baufelder und aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation gegenüber der Lübecker Altstadt, der Lage aller Baufelder an Hafenbecken und dem schmalen Zuschnitt der Nördlichen Wallhalbinsel, ist diese Abweichung von den Vorgaben der BauNVO als städtebauliche Zielsetzung beabsichtigt und vertretbar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die geplanten Festsetzungen, aufgrund der städtebaulichen Form, den großzügigen urbanen Frei- und angrenzenden Wasserflächen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO nicht zu erwarten.

Eine Festsetzung gebietsbezogener Grund- und Geschossflächenzahlen ist nicht erforderlich. Dadurch wird dem städtebaulichen Ziel, der Fortführung und Ergänzung bestehender Gebäudestrukturen, Rechnung getragen. Für die in dem Teilgebiet MU 3 nicht auf Baufelder bezogene allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen, wird eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 250 m² festgesetzt, um hier eine Flexibilität bei der Gebäudestellung zu ermöglichen.

Höhenbegrenzung:

Um dem Status des UNESCO-Welterbes Lübecker Altstadt angemessen Rechnung zu tragen und die Sichtachsen auf die Altstadt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Für die historischen Hafenschuppen orientiert sich die Höhenbegrenzung am Bestand und berücksichtigt lediglich notwendige Maßnahmen der Gebäudeertüchtigung bzw. Wärmedämmung.

Die den Gleisanlagen folgenden Gebäudesockel der Neubauten orientieren sich an dem zu erhaltenden historischen Bestand.

Aufgrund des vorherrschenden Geländeniveaus entlang der Gebäudeseiten mit Toleranzen von bis zu 0,4 m, werden bei der Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen als Bezugshöhen die dem jeweiligen Gebäude zuzuordnenden höchsten Geländehöhen im Straßenseitigen Bereich ermittelt. Daraus ergeben sich variierende zulässige Sockelhöhen von 0,9 m bis zu 1,3 m über vorhandenem Geländeniveau.

Die demgemäß ermittelten Bezugshöhen werden gebäudebezogen wie folgt zugrunde gelegt und gelten ebenfalls als Bezugshöhen für sämtliche festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhen:

<p><u>Bürogebäude</u></p> <p>MU 1(1): 3,3 m ü. NHN</p> <p>MU 1(2): 3,3 m ü. NHN</p> <p>MU 1(3): 2,9 m ü. NHN</p> <p>MU 1(4): 3,3 m ü. NHN</p>	<p><u>Strandsalon</u></p> <p>MU 6(1): 2,3 m ü. NHN</p> <p>MU 6(2): 2,3 m ü. NHN</p> <p>MU 6(3): 2,3 m ü. NHN</p> <p>MU 6(4): 2,3 m ü. NHN</p> <p>MU 6(5): 2,3 m ü. NHN</p>
<p><u>Schuppen A</u></p> <p>MU 2: 2,9 m ü. NHN</p>	<p><u>Schuppen F</u></p> <p>MU 7(1): 2,4 m ü. NHN</p>

	MU 7(2): 2,4 m ü. NHN
<u>Schuppen B</u> MU 3: 2,4 m ü. NHN	<u>Kaufmannsspeicher</u> MU 8: 2,50 m ü. NHN
<u>Schuppen C</u> MU 4: 2,3 m ü. NHN	<u>Hotel</u> MU 9(1): 3,3 m ü. NHN MU 9(2): 3,3 m ü. NHN MU 9(3): 3,3 m ü. NHN
<u>Schuppen D</u> MU 5: 2,3 m ü. NHN	

Als Bezugsfläche für sämtliche festgesetzte Höhen gilt die Höhe über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Die allen Gebäuden vorgelagerten Rampen sind, entsprechend der historischen Vorgaben, durchgängig ohne optische und physische Barrieren wie Zäune, Pflanzkübel etc. zu gestalten. Somit kann ein ursprünglich prägendes Element auch zukünftig den Charakter der NWHI stadtgestalterisch bestimmen.

Durch notwendige energetische Maßnahmen für die Umsetzung der im Rahmen der Planungsziele vorgesehenen Nutzungen in den Bestandsgebäuden ist eine Erhöhung der durch die Giebelscheiben begrenzten Dachflächen der historischen Schuppen A bis D und F gegenüber dem Bestand um bis zu 0,4 m zulässig. Die Traufhöhen außerhalb der zu dämmenden Gebäudeteile (über den Sockeln/ Rampen) bleiben unverändert und entsprechen dem historischen Bestand. Die aufgrund dieser Maßnahmen erforderlichen Absätze auf den Dachflächen entstehen lediglich im Übergangsbereich zwischen den zu dämmenden Gebäudeteilen und den Überdachungen der Laderampen und sind parallel zu den First- und Traufkanten auszubilden.

Für das Bestandsgebäude in dem Teilgebiet des Urbanen Gebietes MU 3 (5) ist ebenfalls eine Erhöhung der Dachfläche um 0,4 m für energiesparende Dämmmaßnahmen vorgesehen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es ist wesentliches Ziel der vorliegenden Planung, das städtebauliche Ensemble aus bestehenden historischen Anlagen zu erhalten und sinngemäß weiter zu entwickeln. Auch, durch die Planung begründete, Neubauten sollen in dieses Gefüge integriert werden.

Wesentliche Planungsziele sind der Erhalt der historischen Schuppen und die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der im PIH-Konzept vorgesehenen Nutzungen. Aufgrund der durch die Bestandsgebäude vorgegebenen Struktur und der städtebaulich verträglichen Nutzung der Freiflächen können Abstandsflächen bei einer zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmenden Grundstücksparzellierung ggf. nicht auf demselben Grundstück abgebildet werden. In diesem Fall ist eine Sicherung der Abstandsflächen auf benachbarten Grundstücken über Baulasten vorzunehmen.

Ein prägendes Gestaltungselement der Media Docks und der historischen Bebauung auf der Nördlichen Wallhalbinsel sind und sollen auch in Zukunft die ehemals zur Warenanlieferung genutzten durchgehenden Sockelzonen sein. Unter anderem sichert die umlaufende Festsetzung von Baulinien entlang der Außenkanten der Sockelzonen in den Teilgebieten MU 1 und MU 5 (Neubauten) mit einer Höhe von 0,9 m bis 1,3 m über der angrenzenden Geländeoberfläche dieses stadtgestalterische Planungsziel.

Für die beiden Neubauten im Teilgebiet MU 1 und Teilgebiet MU 5 wird ein enger Bezug zur Gebäudeform der jeweils angrenzenden Bestandsgebäude aufgenommen, hier werden die Baufluchten des Kaufmannsspeichers sowie des Schuppens A aufgenommen und durch Baulinien festgesetzt. Die Ausbildung einer Sockelzone ist für die Neubauten im südlichen Eingangsbereich zum Plangebiet verpflichtend.

Die Bauzone an der Spitze der NWHI stellt sich als Kopfbau in Verlängerung der Schuppenreihe entlang der nordwestlichen Kaikante dar, aufgrund des punktförmigen Charakters wird auf die zwingende Errichtung eines Sockels im Stil der historischen Schuppen verzichtet, diese Möglichkeit jedoch offen gehalten. Verbindlich ist lediglich die Aufnahme der Gebäudeflucht des Schuppens D zu beiden Seiten des neuen Baufensters festgesetzt.

Zulässigkeit/Einschränkungen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sind oberirdisch ausschließlich als offene Stellplätze und ausschließlich in den mit St gekennzeichneten Bereichen im Eingangsbereich zur NWHI sowie auf den straßenseitig den Bauzonen vorgelagerten mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Unterirdische Garagen und unterirdische Stellplätze sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich in dem mit St/TGa gekennzeichneten Bereich im Eingangsbereich zur NWHI zulässig.

Vor den Kopfbau der Bestandsgebäude werden teilweise Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Es wird geregelt, dass hier ausschließlich bauliche Anlagen zur Unterbringung von Fahrrädern und ausnahmsweise von technischen Anlagen und Einrichtungen, welche der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, entstehen dürfen. Gedacht ist hierbei vorrangig an Trafostationen, Schaltkästen etc., welche zum Betrieb eines Blockheizkraftwerkes oder einer Pumpstation erforderlich sind. Damit die Giebelwände der historischen Gebäude freigestellt bleiben, ist zu den Hauptgebäuden ein Abstand von min. 4,0 m einzuhalten.

Darüber hinaus dürfen für den Betrieb der vorgesehenen Pumpstation erforderliche technische Einrichtungen (z.B. Schaltkästen, Rohre, etc.) auch auf der Fläche des Teilgebietes MU 2 südwestlich des Bestandsgebäudes errichtet werden (unabhängig davon, ob diese Privateigentum oder öffentlich sein wird).

In Reminiszenz an die Funktion der NWHI als Hafenbahnhof sind weitere Nebenanlagen in Form von Eisenbahnwaggons vor den Laderampen der Bestandsgebäude und am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche im Eingangsbereich zur NWHI zulässig. Im Plangebiet sind insgesamt max. 14 originale Eisenbahnwaggons, als offene Flach- Niederbord- oder Rungenwagen oder als geschlossene Güterwagen zulässig. Dabei sind max. sieben offene und max. sieben geschlossene Waggons zulässig. Dem der Planung zugrunde liegenden Betreiberkonzept zufolge können die Waggons als erweiterter Eingangsbereich oder auch zur Auslagerung/ Ergänzung von Lagerflächen oder bestimmter erdgeschossiger Betriebsteile von Gastronomiebetrieben dienen. Die Waggons müssen auf den vorhandenen Gleisen im Plangebiet platziert werden und sind ortsfest zu verankern. Innerhalb dieser Flächen für Nebenanlagen sind ebenfalls weitere Aufgänge/ Aufzüge zur Eingangsebene vor den Gebäuden bzw. auf die Güterwaggons zulässig. Weitere Erläuterungen hierzu sind unter 5.2.1 aufgeführt.

Für weitere, außerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb des Teilgebietes MU 3 allgemein zulässige Nebenanlagen (z.B. Bühne, Pool, Bar, Anlagen für sportliche Zwecke) wird die Grundfläche auf insgesamt max. 250 m² begrenzt.

5.2.3 Erschließung

Die Nördliche Wallhalbinsel ist für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer von der über den Verkehrsknotenpunkt mit den angeschlossenen Zufahrtsstraßen Willy-Brandt-Allee/ Marienbrücke/ Lastadie/ Drehbrücke erschlossen. Die durch die vorliegende Planung begründete Umgestaltung des Verkehrsknotens ist im Verkehrsgutachten des Büros VTT vom 10.09.2020 untersucht und in mehreren Varianten bewertet worden. Eine Ausbauentscheidung trifft die Hansestadt Lübeck.

Das Erschließungskonzept sieht eine mittige öffentliche Verkehrsfläche vor, die den Individualverkehr aufnehmen soll. Dabei soll ein für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen attraktiver öffentlicher Raum entstehen der neben den verkehrlichen Anforderungen auch Aufenthaltsqualität bietet. Die HAUPTerschließungsrichtung wird durch quer dazu angeordnete öffentliche verkehrsberuhigte Bereiche visuell unterbrochen, der Bewegungsfluss gebremst und das Verkehrsgeschehen insgesamt beruhigt. Die ebenfalls quer zur HAUPTerschließungsachse angeordneten Stellplätze werden im Straßenraum integriert.

Das Bürogebäude im Teilgebiet MU 1 wird über eine separate Zufahrt im Südwesten des Grundstückes erschlossen. Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich der Erschließungsknoten auf die Nördliche Wallhalbinsel. Dieser Bereich soll von zusätzlichen Zufahrten freigehalten werden, um den Knoten zu entlasten und sowohl Einsehbarkeit als auch Sicherheit zu unterstützen.

Die Fuß- und Radwegeerschließung im Inneren des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Verkehrsflächen im zentralen Bereich zwischen den beiden Schuppenreihen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden diese Flächen in einer Breite von mindestens 2,5 m ausgebaut und den ruhigeren gebäudebezogenen Außenbereichen zugeordnet und durch die Anordnung von öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen vom übrigen Verkehr abgeschirmt. Die Breite ist u.a. auch dadurch bedingt, dass der Gehweg voraussichtlich für Radfahrende befahrbar ausgewiesen werden soll. Das historische Kopfsteinpflaster soll im Bereich des Gehweges geschnitten werden, um eine komfortable und sichere Nutzung zu ermöglichen. Im Bereich der Straße und der Stellplätze bleibt das Pflaster ungeschnitten.

Zusätzlich können die wasserseitig vorgelagerten Kaiflächen zum Gehen und Radfahren genutzt werden. Es handelt sich bei dem umlaufenden Kaimauerstreifen um ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Hafen‘. Da es sich um ein Hafengebiet handelt liegen keine Anforderungen an die Barrierefreiheit und ebene Oberflächen vor. Zudem stehen die Uferbefestigungsanlagen ebenfalls unter Denkmalschutz, sodass Eingriffe nicht erfolgen sollen. Die Benutzung durch die Öffentlichkeit wird auf diesen Flächen gestattet und geschieht auf eigene Gefahr.

Beide Ziele tragen dazu bei, den Umweltverbund (Fahrradfahrer und Fußgänger) zu stärken.

Das Mobilitätskonzept der Hansestadt Lübeck 2019 setzt bereits deutliche Schwerpunkte in den Bereichen: Reduzierung des Kfz-Verkehrs, Neuordnung der Parkregelung, Ausbau von Sharing-Angeboten, Förderung des Fahrradverkehrs.

Eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die Gewerbeflächen auf der Roddenkoppel wird optional bei der Planung der Freiflächen zwischen den Schuppen B und C sowie C und D

mitgedacht. Wesentliche Teilflächen von diesen Plätzen verbleiben im Eigentum der Stadt und können für eine spätere Brückenanbindung über den Wallhafen für Zuwegungen genutzt werden.

Auf sämtlichen öffentlichen Flächen wird ein Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr sowie zugunsten des Hafensbetriebs (LPA) durch die Hansestadt Lübeck gestattet.

5.2.4 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Verkehrsgutachten (VTT, Hamburg, 10.09.2020) wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes untersucht und bewertet. Dazu wurden die durch die Planung induzierten zusätzlichen Verkehre prognostiziert und hinsichtlich einer leistungsfähigen Anbindung an den überörtlichen Verkehr bewertet. Demnach wird sich das werktägliche Verkehrsaufkommen von derzeit ca. 1.500 Kfz auf ca. 2.500 Kfz erhöhen. Neben den vorgesehenen Nutzungen auf der NWHI wird der Anbindungsknoten zur NWHI durch weitere Veranstaltungen im Umfeld der MUK und des Theaters in den Abendstunden zusätzlich belastet. Der Gutachter stellt im Ergebnis der Analyse der Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotens fest, dass diese bereits heute in den Hauptverkehrszeiten überschritten wird und die Verkehrsströme nicht im Sinne der Leichtigkeit des Verkehrs abgewickelt werden können. Nach Abwägung verschiedener untersuchter Erschließungsvarianten wird der Ausbau des Einmündungsbereiches zu einem mit Fußgängerlichtsignalanlage ausgestatteten Verkehrsknoten empfohlen, da hier der Verkehr auf der Hauptachse Drehbrücke – Marienbrücke, insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten, am wenigsten behindert wird.

5.2.5 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Das Mobilitätskonzept der Hansestadt Lübeck 2019 setzt im Hinblick auf die Umsetzung der Verkehrswende bereits deutliche Schwerpunkte in den Bereichen: Reduzierung des Kfz-Verkehrs, Neuordnung der Parkregelung, Ausbau von Sharing-Angeboten, Förderung des Fahrrad- und öffentlichen Personennahverkehrs.

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

Es soll eine Neueinrichtung der Haltestelle an die Willy-Brandt-Allee im Einmündungsbereich des Plangebietes vorgesehen werden.

Das vom Verkehrsgutachter empfohlene Ausbaukonzept des Knotenpunktes integriert eine Bushaltestelle direkt im Einmündungsbereich zur NWHI. Eine Ausbauentscheidung trifft die Hansestadt Lübeck, im vorliegenden B-Planverfahren werden dazu keine Regelungen getroffen.

5.2.6 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze wird der Nachweis geführt, dass für die geplanten Nutzungen ausreichend Parkraum zur Verfügung stehen wird. Die Anordnung öffentlicher Parkplätze im öffentlichen Straßenraum ist in dieser besonderen Bestandssituation passend, da der Raum zwischen den historischen Schuppen städtebaulich wichtig ist und die bisher u.a. zum Parken von Nutzern der angrenzenden Altstadt genutzten Plätze als urbane Freiräume für die Naherholung der Öffentlichkeit dienen und als Bauflächen (Nebenanlagen) weitaus effektiver und wirtschaftlicher genutzt werden können. Die Anordnung im Straßenraum wird jedoch nach den gestalterischen Vorgaben der Freiraumgestaltung behutsam

geplant. Weitere private Stellplätze werden in der Tiefgarage unter dem geplanten Hotel nachgewiesen. Unter dem Bürogebäude können ebenfalls zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Im Rahmen der zukünftigen Parkraumbewirtschaftung durch die Hansestadt Lübeck bzw. deren Beauftragten wird teilweise eine Doppelnutzung von Stellplätzen berücksichtigt, um auch auf größere Veranstaltungen auf der nördlichen Wallhalbinsel mit einem Stellplatzangebot reagieren zu können. Gleichwohl werden zukünftig nicht im gleichen Umfang wie heute Parkplätze zur Verfügung stehen. Für zeitgleich stattfindende umfangreiche Veranstaltungen mehrerer Einrichtungen auf der NWHI muss ergänzend auf Stellplätze bei der MuK und im Parkhaus Wehdehof verwiesen werden.

Auf der Grundlage des PIH-Konzeptes sowie den sich daraus ergebenden Anforderungen an den ruhenden Verkehr wurde ein Verkehrsgutachten mit zugehöriger Stellplatzbilanz angefertigt. Es sind in der vorliegenden Planung nach dem Bedarf der Nutzungen differenzierte Zuweisungen für öffentliche Parkplatzflächen sowie für private Pkw- und Fahrradstellplätze vorgenommen. In enger Anlehnung an das PIH-Konzept werden den einzelnen Gebäuden, ihrer vorgesehenen Nutzung entsprechend, die erforderlichen privaten Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen zugeordnet. In den Baufeldern für Bürogebäude und Hotel im Eingangsbereich an der Willy-Brandt-Allee ist jeweils ein unterirdisches Garagengeschoss zulässig. Die öffentlichen Parkplätze sind ebenfalls entlang der Erschließungsstraße angeordnet.

Es werden im Plangebiet der NWHI durch die zukünftigen Nutzungen insgesamt 205 private Pkw-Stellplätze sowie 98 öffentliche Pkw-Parkplätze benötigt. Die Stellplatzbilanz des Verkehrsgutachtens (VTT, vom 28.08.2020) weist demgegenüber 254 private Stellplätze und 155 öffentliche Parkmöglichkeiten nach. Demnach steht eine Reserve von 106 öffentlichen und privaten Pkw-Abstellmöglichkeiten, z. B. für abendliche Großveranstaltungen, zur Verfügung. Auch zusätzliche Bedarfe, aufgrund möglicher Nutzungsänderungen im Rahmen der Festsetzungen des Urbanen Gebietes, können durch das großzügig bemessene Stellplatzangebot aufgefangen werden. Für die Bilanzierung des Stellplatzerfordernisses wurden die zum Zeitpunkt der Erstellung des Verkehrsgutachtens vorgesehenen Nutzungen und Flächenengrößen herangezogen.

Zur Ermöglichung des in Schuppen A unterzubringenden geförderten Wohnanteils von 30 % aller im Plangebiet neu geschaffenen Wohnungen und deren Quersubventionierung innerhalb desselben Vorhabens in Schuppen A durch preisfreien frei vermietbaren Wohnraum im Umfang von 70 geförderten preisgebundenen Wohnungen für Studierende und Jugendliche in Ausbildung wird unter Beachtung der besonderen Randbedingungen der Wohnsituation in Schuppen A der private Stellplatzanteil im Vergleich zu der Stellplatzbilanz um 4 Stellplätze erhöht und das öffentliche Parkplatzangebot um 4 Parkplätze vermindert. Während auf den Stellplatznachweis für ausschließlich an Studierende und Jugendliche in Ausbildung vermietete Wohnungen verzichtet werden kann, wird für den preisfreien und frei vermietbaren Anteil der Wohnungen ein Bedarf von 0,25 Stellplätzen für Einzimmerwohnungen und 0,5 Stellplätzen für Zweizimmerwohnungen angenommen. Der hieraus resultierende Bedarf von 18 Stellplätzen wird durch 6 Stellplätze in der Bilanz des Verkehrsgutachtens (VTT, vom 10.09.2020) abgebildet, 8 Stellplätze werden durch die Erweiterung des Angebots von Car-Sharing um zwei Einheiten am Schuppen A aufgewogen und weitere 4 Stellplätze werden durch die Erhöhung des privaten Stellplatzangebots am Schuppen A nachgewiesen. Die besonderen Randbedingungen, die speziell für das Wohnen in Schuppen A berücksichtigt werden, sind die allgemein geringe Wohnungsgröße, die in fußläufiger Entfernung (bis 500 m Fußweg) erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen, eine exzellente Anbindung an das Radverkehrsnetz und an öffentliche Verkehrsmittel sowie das CarSharing-Angebot in direkter Nachbarschaft.

Zur Unterbringung von Fahrrädern sind insgesamt 501 private sowie 411 öffentliche Abstellplätze ermittelt. Zusätzlich, über den ermittelten Bedarf hinaus, werden weitere 548 Radabstellplätze im Bereich des Strandsalons, des Schuppens C, des Schuppens F und des Hotels vorgesehen.

Für die Media Docks stehen gemäß Baugenehmigung 70 Pkw-Stellplätze sowie 70 Fahrradabstellplätze zur Verfügung.

Von den erforderlichen öffentlichen Parkplätzen sollen vier Plätze für ein Car-Sharing-Angebot genutzt werden. Laut dem Verkehrsgutachten (VTT, vom 10.09.2020) können je Car-Sharing-Angebot vier private Stellplätze entfallen. Der ermittelte private Stellplatzbedarf für die Wohnnutzungen wurde daher im Nachweis um 16 Stellplätze und noch einmal um 8 Stellplätze für das Wohnangebot speziell an Studierende und Jugendliche in Ausbildung in Schuppen A reduziert, die Zahl der für die Allgemeinheit verfügbaren öffentlichen Parkplätze erhöht sich dementsprechend.

Die Erstellung der Stellplatzbilanz erfolgt gemäß der zu diesem Zeitpunkt vorgesehenen Nutzungen. Ein Nachweis für die tatsächlich umzusetzenden Nutzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.2.7 Ver- und Entsorgung

Eine im südwestlichen Teil der im Plangebiet ausgewiesenen und in Betrieb befindlichen Schmutzabwasserpumpstation kann aufgrund ihrer Lage am Rand des Gebietes und unzureichender Kapazität als Versorgungsanlage für den Planentwurf zukünftig nicht mehr genutzt werden, da einerseits die vorhandene Kapazität für die neuen Anforderungen nicht ausreichend ist und andererseits die aktuelle Lage nicht geeignet ist, um das von der Nordspitze aus beginnend für die Schmutzwasserführung erforderliche Gefälle herzustellen. Das Entwässerungskonzept sieht daher vor, dass eine leistungsfähigere Pumpstation auf dem Platz zwischen den Schuppen B und C errichtet wird, zu der das Schmutzwasser von beiden Enden des Plangebiets aus im Freigefälle geführt werden kann. Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck im Bereich des Süd-West-Giebels des Schuppens C eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Abwasser“ fest. Auf der gesamten MU-Fläche vor dem südwestlichen Giebel des Schuppens C besteht außer in dem Feld für Nebenanlagen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung. Ebenso ist die Aufstellung und Anbringung der für die Pumpstation erforderlichen technischen Einrichtungen wie Schaltschränke und Be- bzw. Entlüftungsrohre zulässig.

Das Energiekonzept sieht zur dezentralen Wärme-, Elektrizitäts- und auch Kälteversorgung sämtlicher Gebäude auf der Nördlichen Wallhalbinsel eine Blockheizkraftwerkanlage an einem Standort vor. Eine detaillierte Planung auf Basis der zu ermittelnden Energiebedarfe für die zukünftigen Nutzungen auf der NWHI erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Grundsätzlich ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes in allen geplanten und bestehenden Gebäuden auf der NWHI zulässig. Ein geeigneter Standort wird im Rahmen der Erschließungsplanung und der technischen Gebäudeplanung sowie nach Wirtschaftlichkeitsberechnung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ermittelt.

Für den Betrieb der Pumpstation sowie des Blockheizkraftwerks notwendige technische Nebenanlagen wie z.B. Trafostation, Be- und Entlüftungsanlagen können in den vorgelagerten Nebenanlagen mit der Bezeichnung NA II sowie an den Außenwänden des jeweiligen Hauptgebäudes entsprechend der technischen Erfordernisse angeordnet werden. Lage und

Ausführung der Nebenanlagen zum Zwecke der Unterbringung technischer Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Feuerwehr abzustimmen.

Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Bauliche Anlagen wie z.B. das geplante Blockheizkraftwerk dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisikogebiet angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens berücksichtigt werden.

Gemäß § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1, Satz 1 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationseinrichtungen sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Platzflächen sichergestellt.

Das Schifffahrtszeichen in Form des „Kegelstrahlers Wallhalbinsel“ inkl. zugehöriger E-Anlage aus dem Zuständigkeitsbereich des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck muss bei zukünftigen Baumaßnahmen im Bereich des Schuppens F berücksichtigt werden.

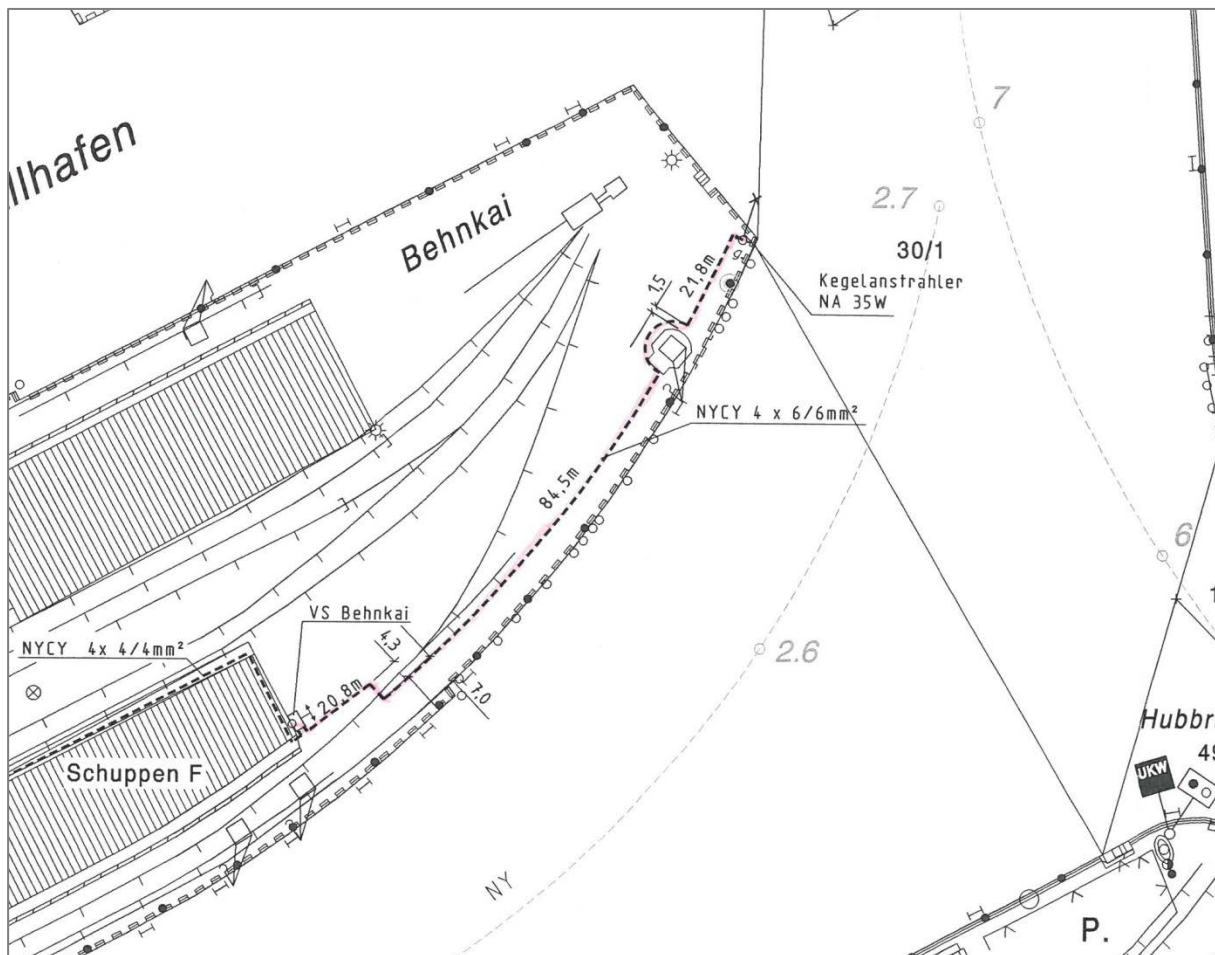


Abb. 5 Kabellageplan Kegelstrahler (Quelle: WSA)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen von Vodafone. Ein Ersatzstandort für die derzeit im Bereich des Bootsbauplatzes stehende Funkmastanlage wird geprüft.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Bestehende Schmutzwasserleitungen werden an die neuen Leitungen angeschlossen. Das Schmutzwasser wird mittels neuer Pumpstation über Druckrohrleitungen unter der Eutiner Brücke zum Hauptsammler auf der nördlichen Seite des Wallhafens geleitet. Eine Dimensionierung der Entwässerungsanlagen erfolgt anhand der im Rahmen der Erschließungsplanung zu ermittelnden Abwassermengen. Weitere Eingriffe in geschützte Bausubstanz wie das historische Pflaster oder die Kaianlagen die zur Anlage neuer Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich werden sind substanzerhaltend und –schonend vorzunehmen und mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Bestehende Schmutzwasserleitungen wurden durch ein Ingenieurbüro untersucht. Aufgrund ihres schlechten Zustandes können sie nicht für die Entwässerung genutzt werden sondern verbleiben im Boden und werden verfüllt.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt im Freigefälle über einen öffentlichen Regenwasserkanal mit Einleitung über Durchbrüche in der Kaimauer in die Hafenbecken. Es ist vorgesehen, oberirdische Prallplatten an den Kaimauern zu installieren, welche eine unauffällige, denkmalverträgliche und für die Kaimauern schonende Ableitung des Regenwassers gewährleisten. Die privaten Stellplatzflächen werden an den öffentlichen Kanal angeschlossen und entwässern ebenfalls in die Hafenbecken. Die Hansestadt Lübeck räumt den privaten Anliegern hierfür Sondernutzungsrechte ein.

Die Entwässerung der Kaimauern erfolgt weiterhin über die bestehenden Leitungen, unabhängig von der restlichen Entwässerung.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Erlass „Wasserrechtliche Anforderung zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW 1)“ anzuwenden. Grundsätzlich gilt das auch für die vorliegende Planung. Die nördliche Wallhalbinsel wurde durch Geländeaufschüttung und Auffüllungen zu einer anthropogen geprägten Landschaft entwickelt, vollflächig versiegelt und intensiv als Hafenumschlagplatz genutzt.

Das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Konzept der PIH basiert auf weitestgehender Erhaltung der bestehenden Gebäudestruktur, der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Wegen, Plätzen und einem Weiterbauen im vorgegebenen historischen Kontext. Es ist ersichtlich, dass mit der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Flächenversiegelungen begründet werden und eine Verschlechterung des Wasserhaushalts auf der NWHL nicht zu erwarten ist. Durch Baumpflanzungen und damit einhergehende Teilentsiegelungen der Oberflächenbefestigung werden hingegen eine Verbesserung der Verdunstungsrate und damit eine Aufwertung des Mikroklimas erreicht. Der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt, wie bisher, in die Trave, welche über ein ausreichendes Aufnahmevermögen verfügt. Auf eine Anwendung des Erlasses und eine Betrachtung der Entwässerungssituation gem. A-RW 1 kann im vorliegenden Fall daher verzichtet werden.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h für eine ununterbrochene Dauer von zwei Stunden als Grundschutz auszugehen. Um im Brandfall wirksame Löscharbeiten zu ermöglichen, sind auf der Erschließungsachse im Abstand von 80 m Hydranten vorzusehen. Die Dimensionierung des Hydrantennetzes ist gemäß Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln und festzulegen. Die technische Ausgestaltung sowie die Leistungsfähigkeit und genauen Standorte der Hydranten erfolgt nach den Erfordernissen der Feuerwehr durch Abstimmung mit dem Netzbetreiber und der Feuerwehr. Die Standorte müssen ungehindert erreichbar und rundum bedienbar sein. Als Einsatzort für das Feuerwehrmehrzweckboot ist eine Kranstelle in den Ausmaßen von min. 7,0 m x 11,0 m erforderlich. Das Zuwasserlassen des Löschwasserbootes der Feuerwehr ist überall zulässig, sofern die räumlichen Verhältnisse dieses erlauben.

5.2.8 Grün, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Hafenstandort vollständig versiegelt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht begründet. Ein Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt.

5.2.9 Grünflächen

Grünstrukturen sind im Westen des Plangebietes in Form einer Baumgruppe und einer mit Gras- und Krautvegetation bewachsenen Böschung vorhanden. Die Baumgruppe soll erhalten und nach deren Abgang durch eine Rosskastanie ersetzt werden.

5.2.10 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Behandlung des Baumbestandes

Am westlichen Plangebietsrand wird eine aus fünf Einzelbäumen bestehende Baumgruppe zum Erhalt festgesetzt. Nach deren Abgang ist auf der Fläche eine Rosskastanie zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung von Bäumen

Zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes sind auf den öffentlichen Freiflächen zwischen den Bestandsgebäuden insgesamt 20 Baumpflanzungen vorgesehen. Die Stellplatzfläche westlich des Einmündungsbereiches der Willy-Brandt-Allee ist mit insgesamt acht Einzelbäumen zu überstellen. Von den in der Planzeichnung vorgesehen Baumstandorten kann abgewichen werden, sofern die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen dieses erfordern.

Aufgrund der potenziell vorhandenen Verunreinigungen in den Bodenauffüllungen wird empfohlen, bei Baumpflanzungen mindestens einen Bodenaustausch bis zur Unterkante des Wurzelballens vorzunehmen. Je Baum ist eine Baumscheibe von min. 5 m² von Versiegelung freizuhalten und vor Überfahren zu schützen.

Für das Plangebiet besonders geeignete Arten sind aufgrund ihrer Schnittverträglichkeit und Trockenstressresistenz:

- Acer campestre - Feldahorn
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Carpinus betulus - Hainbuche

5.2.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Nördliche Wallhalbinsel ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Hafengebiet vollständig versiegelt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht begründet. Ein Grünordnungsplan wird nicht aufgestellt.

Ausgleichsflächen und Maßnahmen:

Es werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich um mögliche Beeinträchtigungen gebäudebrütender Vögel sowie potenziell vorkommender Fledermäuse auszugleichen. Gem. Artenschutzrechtlichem Gutachten werden insgesamt zehn Fledermausfassadenkästen, zehn Mehlschwalben-, fünf Rauchschwalben-, sowie insgesamt zehn Höhlen- und Nischenbrüternisthilfen erforderlich.

Die Artenschutzrechtlichen Festsetzungen werden im Umweltbericht s. Kap. 6.2.5 näher erläutert

Flächiger Ausgleich wird nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Versiegelungen geplant werden.

Als Kosten für insgesamt 35 Nisthilfen und Fledermausersatzquartiere entstehen dem Vorhabenträger ca. 2.400,00 €

5.2.12 Gestaltung

Die mit dem PIH-Konzept verfolgte Revitalisierung erfolgt primär über behutsame Umgestaltungen und Neubauten nach dem Haus-im-Haus-Prinzip innerhalb der historischen Hallen.

Soweit möglich soll die Freiraumgestaltung das historische Pflaster und den historischen Gleisfächer der Hafenbahn erhalten und integrieren und insbesondere auf die noch vorhandenen Weichen Rücksicht nehmen bzw. sich an den ehemals noch vorhandenen Prellböcken, Drehscheiben und Signalanlagen orientieren. Auf den Denkmalbestand des Plangebiets ist bei neu hinzuzufügenden baulichen Elementen zu achten. Das heißt, die vorhandenen Freiflächen sollen ablesbar aus einer Zeitschicht stammen und sich in ihrer Eigenart zuordnen lassen.

Der Charakter der ehemaligen Hafennutzung soll weiterhin das Bild der Nördlichen Wallhalbinsel bestimmen. Die Festlegungen des Bebauungsplans sehen vor diesem Hintergrund vor, dass der Charakter des Areals auch zukünftig nicht durch private Grünflächen, sondern durch gestaltete urbane Freiräume und Wasserflächen unter Einbeziehung der historischen Pflasterungen und noch vorhandenen Gleise und Kranfahrten geprägt sein soll. Die Gestaltungsanforderungen bei der Sanierung der Hafenschuppen und der ergänzenden Neubauten sollen sich eng an den Fassadenmaterialien und Farbtönen, der Dachformen und Dachdeckungsmaterialien orientieren, die sich an den Vorgaben des denkmalgeschützten Kaufmannsspeichers sowie der Schuppen entsprechen. Gestalterische Vorgaben werden ebenfalls für die den Hauptgebäuden vorgelagerten Nebenanlagen zum Abstellen von Fahrrädern getroffen. Darüber hinaus werden Regelungen zur Höhenentwicklung der den Gebäuden vorgelagerten Rampen sowie zur Gestaltung von Absturzsicherungen und Werbeanlagen getroffen. Diese Regelungen sind erforderlich, um den Charakter des Plangebietes als historisches Hafensareal zu erhalten und um Beeinträchtigungen der Altstadt zu vermeiden.

Um einen mehrfachen Wechsel aus Sockel und ebenerdigen Erdgeschoss zu vermeiden und damit eine ruhige, an die ehemaligen Hafenschuppen angelehnte, Fassadengestaltung zu erreichen, ist pro Baukörper die Sockel- bzw. Erdgeschosszone einheitlich zu gestalten.

Erdgeschossige Ausstellungsräume, Büros, Galerien etc. sollen für den Publikumsverkehr zugänglich gestaltet werden, daher werden für die Sockelzonen vor den Gebäuden entlang der Willy-Brandt-Allee gestalterische Festsetzungen getroffen, die eine barrierefreie Durchgängigkeit und Zugänglichkeit ermöglichen.

Die von der äußeren Kante der Rampen zurückspringenden Fassaden sind in ihrer Lage ebenfalls ortsbildprägend und somit ein wesentliches zu erhaltendes gestalterisches Prinzip. Bei Sanierungen, Um- oder Erweiterungsbauten ist dieses Prinzip aufzunehmen und an den formalen Vorgaben des Kaufmannsspeichers anzulehnen. Vor- und Rücksprünge sind nur in einem der energetischen bzw. statischen Ertüchtigung des jeweiligen Gebäudes erforderlichen Maß zulässig.

5.2.13 Kennzeichnungen

Flächen, der Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Gefährdung von Schutzgütern durch Bodenaltlasten vor. Folgende Untersuchungen wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführt:

-
- Landplus: Detaillierte Altlastenuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 30.01.2020
 - Landplus: Konzept für eine Detailuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 22.05.2019
 - NordGeo: Errichtung einer Bodenluftmessstelle und Durchführung von Raum- und Bodenluftuntersuchungen Untersuchungsergebnisse 06.01.2020

Die Ergebnisse sind im Abschnitt 2. 2 Natur und Umwelt dieser Begründung beschrieben.

5.2.14 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmale:

Im Plangebiet sind folgende Kulturdenkmale in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen, die bei der Planung berücksichtigt werden (s. auch Kapitel 3.8 dieser Begründung)

- Willy-Brandt-Allee o. Nr., (Hafenensemble). Der Umfang des Denkmalschutzes erstreckt sich hierbei auf den Verlauf und die Gestalt des Kaimauerringes, umlaufend vom Beginn des Wallhafens bis zum Ende des Hansahafens an der Drehbrücke
- Willy-Brandt-Allee 31, Lagerhaus der Kaufmannschaft von 1898 einschließlich des kaisertypischen Halbportal-Wippkrans (Kampnagel 1917, 2 t Tragkraft) mit den dazugehörigen Gleisen im Bereich des Lagerhauses
- Willy-Brandt-Allee 27, Kran I, Behnkai. Die gesamte Krananlage des ortsfesten Drehkranes der Firma Haniel & Lueg aus dem Jahre 1893
- Willy-Brandt-Allee 35, Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke. Es wurde im Jahre 1892 in neugotischen Backsteinformen mit Rohrkanal zum Kran I auf der nördlichen Wallhalbinsel errichtet.
- Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 22 auf Gleisen (Kampnagel 1953, 3 t Tragkraft)
- Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 52 auf Gleisen (Kampnagel 1967, 15 t Tragkraft)
- Fuhrwerkwaage im südlichen Eingangsbereich zur nördlichen Wallhalbinsel (Baujahr 1953).

Zusätzlich sind weitere wesentliche Bestandteile der Nördlichen Wallhalbinsel und der Umgebung auf ihren Denkmalwert hin untersucht worden. Hierzu gehören alle prägenden Bestandteile der Rehderschen Hafenplanung, die sich im Zusammenhang mit der Neuerung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein (DSchG SH) von 2015 weiterhin in Prüfung befindet.

Folgende Bauwerke sind bereits als Denkmale/Mehrheit baulicher Anlagen (MBA) im Plangebiet erkannt:

- Willy-Brandt-Allee 53a, Schuppen A
- Willy-Brandt-Allee 53b, Schuppen B
- Willy-Brandt-Allee 53c, Schuppen C

-
- Willy-Brandt-Allee 53d, Schuppen D
 - Willy-Brandt-Allee 53f, Schuppen F
 - Willy-Brandt-Allee o. Nr., Gleisanlagen auf der Nördlichen Wallhalbinsel
 - Willy-Brandt-Allee o. Nr., Großsteinpflaster Oberbelag/ Anlieferzonen vor den Schuppen und Ladezonen zwischen Schuppen und Kaikanten
 - Willy-Brandt-Allee o. Nr., Eichenstammrückverankerung der Kaianlage

5.2.15 Hinweise

Überschwemmungsgebiete:

Die „Nördliche Wallhalbinsel“ befindet sich im Hochwasser gefährdeten Bereich und weist eine Geländehöhe von 2,15 bis 2,3 über NHN auf.

Nach Schleswig-Holsteinischer LBO sind somit abgeschlossene Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Maisonettenwohnungen, deren Schlafräume im 1. Obergeschoss liegen.

Gewerbliche Nutzungen sind ab einer Höhe von 2,5 m ü. NHN zulässig. Wohnnutzungen sind ab einer Höhe von 3,0 m ü. NHN zulässig. Die Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege beträgt 2,5 m ü. NHN.

Die Bestandsgebäude auf der NWHI weisen aufgrund ihres Sockels Erdgeschossfußbodenhöhen von min. 3.1 m ü. NHN auf und liegen damit im hochwassergeschützten Bereich. Für Neubauten gelten die erforderlichen Mindesthöhen. Die Festsetzung von Mindesthöhen garantiert jedoch keine absolute Sicherheit vor Hochwasserereignissen auf der NWHI.

Weitere Sicherungsvorkehrungen zum Schutz vor Hochwasser werden ggf. im Rahmen der konkreten Objektplanung erforderlich. Für Bauten in Risikogebieten gem. § 73 (1) WHG ist im Einzelfall eine küstenschutzrechtliche Genehmigung nach dem LWG erforderlich.

Bauliche Anlagen wie z.B. das geplante Blockheizkraftwerk dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisikogebiet angepassten Bauweise errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens berücksichtigt werden.

Gemäß § 78c WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1, Satz 1 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da in der Hansestadt Lübeck das Vorkommen von Kampfmitteln nicht grundsätzlich auszuschließen ist wurde ein Antrag zur Überprüfung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung beim Landeskriminalamt gestellt. Die Kampfmittelfreiheit wurde mit Schreiben vom 19.06.2019 durch den Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein bescheinigt. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gültigkeit dieser Bescheinigung ist für die Dauer von 5 Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen im Geltungsbereich eine erneute Auskunft beim Kampfmittelräumdienst einzuholen.

Potenzielle Bodenverunreinigungen/Altlasten

Die Detaillierte Altlastenuntersuchung gem. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bewertet die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser hinsichtlich ausgewählter Parameter.

Im Untersuchungsgebiet ist der Wirkungspfad Boden– Mensch durch die vorhandene Versiegelung derzeit unterbrochen.

Zur Beurteilung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser werden die Geringfügigkeitswerte berücksichtigt, bei der keine relevanten ökotoxischen Wirkungen auftreten können und die Anforderungen an die Trinkwasserverordnung oder entsprechend abgeleiteter Werte eingehalten werden können.

Zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Bodenluft-Mensch wurden die gemessenen Methan und Schwefelwasserstoffkonzentration der gemäß des Institutes für Arbeitsschutz der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung vorgegebenen unteren und oberen Explosionsgrenzen gegenübergestellt.

In der Gefährdungsabschätzung wird festgestellt, dass teilweise Kontaminationen durch PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) und MKW (aliphatische Kohlenwasserstoffe) oberhalb der jeweiligen Beurteilungswerte vorlagen.

Die Konzentrationen von PAK, MKW und Phenole lagen im Schichtenwasser der Auffüllungen teilweise im Bereich des ehemaligen Teerhofs oberhalb der entsprechenden Prüfwerte.

Die Gehalte an Benzo(a)pyren im oberflächennahen Auffüllungshorizont liegen bereichsweise oberhalb der Prüfwerte für Gewerbe- und Industrieflächen. Aufgrund der vollflächigen Versiegelung ist ein direkter Kontakt jedoch auszuschließen.

Die Verunreinigungen durch PAK und MKW konnten vertikal eingegrenzt werden, so dass von keiner zusammenhängenden großräumigen Verunreinigung ausgegangen wird. Die festgestellten Belastungen weisen nicht auf erhöhtes Schadstoffquellpotenzial hin, eine Schadstoffverschleppung in untergelagerte Bodenschichten ist nicht zu befürchten. Ein Eintrag von langfristig relevanten Schadstofffrachten in die Vorflut Trave ist nicht zu befürchten.

Mittels der durchgeführten Bodenluftmessungen wurden in einer Probe erhöhte Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentrationen festgestellt. Eine Explosionsgefahr ist jedoch aufgrund fehlender angrenzender Hohlräume nicht zu befürchten.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass für die Wirkungspfade Boden-Mensch im Rahmen der derzeitigen Nutzung und unter Beibehaltung der Oberflächenversiegelung im Untersuchungsbereich keine Gefährdung vorliegt. Für den Wirkungspfad Boden-Bodenluft-Raumluft-Mensch ist aufgrund der verbauten Bodenplatten ebenfalls von keiner Gefährdung auszugehen. Insgesamt wird eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser unter Beibehaltung der aktuellen Situation ausgeschlossen. Aufgrund der erhöhten Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentration an einer Messstelle wurde eine erweiterte Bodenluftmessung durchgeführt. Der Messpunkt befindet sich im Kellergeschoss des Schuppens F, von der dort festgestellten Konzentration an Bodengasen geht jedoch keine Gefahr aus, da das Gebäude sehr gut durchlüftet ist. Der Gutachter empfiehlt bei allen Neubaumaßnahmen sowie darüber hinaus bei jeglichen Baumaßnahmen, die die Belüftung des Gebäudes beeinflussen könnten, vorab für das jeweilige Gebäude Untersuchungen zu potentiellen Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentrationen durch einen qualifizierten Gutachter vornehmen und ggf. erforderliche Gassicherungsmaßnahmen prüfen

zu lassen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung sind im Rahmen der Bauantragsstellung einzureichen und die Durchführung der ggf. erforderlichen Gassicherungsmaßnahmen im Bauantrag darzulegen. Vor Durchführung von genehmigungsfreien Baumaßnahmen sind die genannten Untersuchungen zu ggf. erforderlichen Gassicherungsmaßnahmen ebenfalls durchzuführen und die Maßnahmen umzusetzen.

Zukünftige Tiefbauarbeiten sind zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sowie eines ordnungsgemäßen Umgangs mit mineralischen Abfällen fachgutachterlich begleiten zu lassen.

Bezüglich der im Plangebiet noch vorhandenen Tankanlagen wurde eine separate Untersuchung (Landplus GmbH, Mai 2019) durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse zeigen für zwei von insgesamt elf untersuchten Standorten ggf. weiteren Handlungsbedarf. Bei einem Standort am Nordgiebel des Kaufmannsspeichers wird davon ausgegangen, dass der Tank sich noch vor Ort befindet, jedoch ordnungsgemäß gereinigt und eingeschlämmt wurde.

Kontaminationen im weiteren Bereich des Tanks konnten nicht festgestellt werden. Auf weitergehende Untersuchungen auf dem Grundstück des Kaufmannsspeichers wird daher verzichtet.

Ein weiterer Heizöltank befindet sich im Keller des Schuppens F. Hinweise auf Havarien oder Undichtigkeiten haben sich bei der Untersuchung im Februar 2019 nicht ergeben. Der Tank ist ordnungsgemäß stillzulegen.

Bei allen übrigen Standorten ergeben sich keine erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.

Abfall

Die Untere Abfallentsorgungsbehörde der Hansestadt Lübeck (UAB) weist darauf hin, dass der UAB vor Beginn von Maßnahmen ein Entsorgungskonzept vorzulegen ist, sofern im Rahmen von Baumaßnahmen Abbruchmaterial und/oder Bodenaushub anfallen. Die tatsächliche Verwertung bzw. Entsorgung ist der UAB durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen. Sofern Abfälle nicht verwertet werden können, sind diese als Abfälle zur Beseitigung andienungspflichtig an die Entsorgungsbetriebe Lübeck als öffentlich rechtlichem Entsorgungsträger zu übergeben. Für mehr als 10 m³ Bau- und Abbruchabfälle ist der UAB eine Dokumentation gem. § 8 Abs. 3 Gewerbeabfallverordnung vorzulegen.

Archäologie

Das gesamte Gebiet befindet sich auf historisch äußerst sensiblem Gelände, das seit dem Mittelalter und insbesondere der frühen Neuzeit intensiv genutzt wurde. Es gehörte zu den Befestigungsanlagen der Hansestadt Lübeck, deren aufwändige Unterkonstruktionen als archäologische Befunde im gesamten Bereich erwartet werden können.

Der bisherige Kenntnisstand beruht auf reichhaltigen Archivalien, Karten und Bildmaterial sowie Ausgrabungsergebnissen, die während der Abtragung der Wälle in den Jahren 1886/87 durchgeführt und dokumentiert worden sind.

Im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen nördlichen Wallhalbinsel befand sich der „Goldene Turm“ von 1484 mit angebauten Kasematten des 17. Jahrhunderts, ein Rondell von 1560, der Wall von 1573 - 1580, sowie die jüngeren Bastionen des 17. Jahrhunderts. Von diesen Befestigungen werden Stein- und Holzfundamente erwartet, vor allem der Unterbau der mächtigen Erdwälle erforderte eine besondere Konstruktionsweise von mehrfach verankerten Holzunterbauten, die im feuchten Boden gut erhalten sein werden.

Begrenzte Sondagen im vermuteten Bereich des „Goldenen Turms“ haben im Februar 2009 keine Überreste dieses Turmes erfasst. Weitere Sondagen sind nicht geplant.

Die jeweiligen Befestigungsanlagen waren auf der Außenseite von Wasserläufen, den Stadtgräben umgeben. In den verfüllten Wasserläufen sowie in den Aufschüttungen ist fundreiches Abfallmaterial aus der Stadt zu erwarten.

Bei Bodeneingriffen in dem betroffenen Gebiet, insbesondere bei der Anlage von Tiefgaragen, ist daher mit archäologisch relevanten Funden und Befunden zu rechnen, die fachgerecht dokumentiert und geborgen werden müssen. Um hier kostenintensive Ausgrabungen zu vermeiden, sind die bauseitig bedingten Bodeneingriffe auf das Notwendigste zu beschränken, so dass die archäologischen Befunde weitgehend erhalten bleiben können. Aufgrund der hohen technischen Schwierigkeiten in unmittelbarer Wassernähe und im Hochwasserbereich sowie aufgrund der großen Flächen ist eine bauvorbereitende und baubegleitende Untersuchung vorzusehen, die die technische Infrastruktur einer Baustelleneinrichtung nutzen kann. Dieses Vorgehen kann nach Vorliegen der Einzelbaupläne konkret zeitlich und finanziell kalkuliert und vertraglich geregelt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden archäologischen Befunde nach heutiger Kenntnis die Voraussetzungen für Kulturdenkmale erfüllen werden und damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegen

Es sind baubegleitende archäologische Prospektionen durchzuführen und bei entsprechend erwarteter Befundlage sind archäologische Grabungen gem. Denkmalschutzgesetz SH vorzunehmen. Vor Bodeneingriffen ist die Denkmalschutzbehörde, Abt. Archäologie zu informieren. Archäologische Funde sind gem. § 15 DSchGS-H umgehend zu melden.

6. Umweltbericht

6.1 Vorbemerkungen

Gem. § 2 (4) BauGB wird zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Zudem ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

Für die vorliegende Planung erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung.

6.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 soll die Umsetzung des PIH-Konzeptes planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Konzept basiert auf dem Erhalt der vorhandenen Hafenschuppen und einer Funktionsvernetzung mit der Altstadt und den umliegenden Quartieren. Insbesondere sollen hier Nutzungen angesiedelt werden, die die Funktionen der Innenstadt stärken, dort aber aufgrund der Kleinteiligkeit bzw. des zu geringen Flächenangebots oder der Schutzansprüche zu Konflikten führen würden. Vorrangig sind dies Angebote aus den Bereichen Freizeitgestaltung, Kunst und Kultur sowie Handwerk und Dienstleistung. Es wird ein hohes Maß an Flexibilität angestrebt. Wohnnutzungen sind in einem mit den übrigen Nutzungen verträglichen Maß und Umfang vorgesehen. Vorrangig ist an ein Angebot an Wohnraum in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit Arbeitsbereichen für Gewerbetreibende/Dienstleister aus sogenannten kreativen Branchen gedacht.

Darüber hinaus sind für weitere spezifische Nutzergruppen wie z.B. Studierende in dem am Kulenkampkai gelegenen Schuppen A individuelle Wohnraumangebote geplant.

Darüber hinaus sind im südlichen Bereich der Neubau eines Hotels sowie eines Bürogebäudes vorgesehen. Die vorhandene, derzeit saisonabhängige, gastronomische Nutzung an der Nordspitze soll langfristig gesichert werden und eine bauliche Option für eine Ganzjahresnutzung erhalten.

6.1.2 Beschreibung der Darstellungen der FNP-Änderung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung gemischte Baufläche dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB wird entsprochen.

6.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Durch die Umsetzung der Planung wird keine zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden begründet. Das Plangebiet ist bereit vollständig versiegelt.

6.1.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Der Umweltbericht erfordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Nach § 1 (6) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Für den Bebauungsplan 01.77.00 „Nördliche Wallhalbinsel“ sind folgende weitere Gesetze von Bedeutung:

BNatSchG	Das Bundesnaturschutzgesetz ist im Zusammenhang mit Art. 6, Abs. 3 der FFH-Richtlinie und den Artenschutzbestimmungen von Belang.
LNatSchG	Das Landesnaturschutzgesetz ist im Hinblick auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie den Erholungsschutzstreifen von Belang.
WHG	Das Wasserhaushaltsgesetz ist im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz relevant.
DSchG S-H	Das Denkmalschutzgesetz Schleswig Holstein regelt die Belange

BBodSchG/
BBodSchV

der sich im Geltungsbereich befindenden Kulturdenkmale.

Das Bundesbodenschutzgesetz als Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten sowie die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung sind wegen der ehemaligen gewerblichen Nutzung relevant.

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Verkehrslärm	Akustik Labor Nord: Schalltechnische Untersuchung, Lübeck, 05.10.2020	Aktive/passive Schutzmaßnahmen
Gewerbelärm	Akustik Labor Nord: Schalltechnische Untersuchung, Lübeck, 05.10.2020	Festsetzung von Schalldämmmaße für Außenbauteile, Immissionskontingente
Sportlärm	Akustik Labor Nord: Schalltechnische Untersuchung, Lübeck, 05.10.2020	-
Klima	-	-
Luft	NordGeo: Errichtung einer Bodenluftmessstelle und Durchführung von Raum- und Bodenluftuntersuchungen Untersuchungsergebnisse 06.01.2020	-
Wasser	Landplus: Detaillierte Altlastenuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 30.01.2020 Landplus: Konzept für eine Detailuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 22.05.2020 NordGeo: Errichtung einer Bodenluftmessstelle und Durchführung von Raum- und Bodenluftuntersuchungen Untersuchungsergebnisse 06.01.2020 Ingenieurbüro Reinberg: Untersuchungsbericht zu Baugrund- und Grundwasser- verhältnissen	-

	14.08.2017	
Boden	<p>Landplus: Detaillierte Atlas-tenuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 30.01.2020</p> <p>Landplus: Konzept für eine Detailuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 22.05.2020</p> <p>NordGeo: Errichtung einer Bodenluftmessstelle und Durchführung von Raum- und Bodenluftuntersuchungen Untersuchungsergebnisse 06.01.2020</p> <p>Ingenieurbüro Reinberg: Untersuchungsbericht zu Baugrund- und Grundwasser- verhältnissen, Lübeck, 14.08.2017</p>	Baubegleitende Überwachung von Tiefbauarbeiten
Landschaft / Ortsbild	-	-
Tiere	Artenschutzrechtliche Betrachtung, Dipl. Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, 22.07.2019	Bauzeitenregelung, Ersatzquartiere für Fledermäuse, Nisthilfen für Gebäudebrütende Vögel
Pflanzen	Planlabor Stolzenberg: FFH-Vorprüfung, Lübeck, 30.09.2009 und Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan 01.75.00, 18.08.2011, Aktualisierung der FFH-Vorprüfung, Lübeck, 18.10.2019	-
Mensch		Schallschutzmaßnahmen

6.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Den Angaben zu Natur und Umwelt liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- Kieler Institut für Landschaftsökologie: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kiel 14.12.2009

-
- Planlabor Stolzenberg: FFH-Vorprüfung, Lübeck, 30.09.2009 und Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan 01.75.00, 18.08.2011, Aktualisierung der FFH-Vorprüfung, Lübeck, 18.10.2019
 - Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Hamburg, 07.12.2009
 - Akustik Labor Nord: Schalltechnische Untersuchung, Lübeck, 05.10.2020
 - Dipl. Biol. Björn Leupolt, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Heidmühlen, 22.07.2019
 - Landplus: Detaillierte Altlastenuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 30.01.2020
 - Landplus: Konzept für eine Detailuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 22.05.2020
 - NordGeo: Errichtung einer Bodenluftmessstelle und Durchführung von Raum- und Bodenluftuntersuchungen Untersuchungsergebnisse 06.01.2020
 - Ingenieurbüro Reinberg: Untersuchungsbericht zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Lübeck, 14.08.2017
 - VTT Planungsbüro: Abschlussbericht Verkehrsgutachten zum B-Planverfahren 01.77.00, Hamburg, 10.09.2020

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurden Stellungnahmen zu folgenden Themen abgegeben:

- Kampfmittel, Landeskriminalamt, 05.12.2018
- Lärmermittlung, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume, 11.12.2018, Bereich 3.390, Abt. 2 Immissionen, 14.01.2019
- Artenschutz, Baumpflanzungen, Luft, Klima NABU 18.12.2018, Bereich 3.390, Abt. 2 Immissionen, 14.01.2019
- Hochwasserschutz, Bereich 3.390 Untere Wasserbehörde, 21.12.2018
- Altlasten, Bereich 3.390 Untere Bodenschutzbehörde, 11.01.2019
- Immissionen, Bereich 3.390, Abt. 2 Immissionen, 14.01.2019
- Abfall, Bereich 3.390, Untere Abfallentsorgungsbehörde, 15.01.2019

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung wurden weitere Hinweise zu umweltrelevanten Sachverhalten sowie zu in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Fachgutachten vorgebracht:

- Hinweis zur FFH-Vorprüfung, Bereich 3.390 Untere Naturschutzbehörde, 02.10.2019
- Hinweis zum Altlastenverdacht, Bereich 3.390 Untere Bodenschutzbehörde, 10.01.2020
- Hinweis zur Detaillierten Altlastenuntersuchung, Bereich 3.390 Untere Bodenschutzbehörde, 31.08.2020

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Luft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Die Luftqualität Lübecks ist im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes anhand des Flechtenbewuchses an Bäumen (Bioindikatoren) und im Rahmen der zugehörigen strategischen Umweltprüfung (März 2008) untersucht worden. Im Ergebnis lässt sich die Luftqualität in drei Stufen von "kritischer Belastung" bis "mittlerer Belastung" differenzieren. Seit Anfang der neunziger Jahre (erste Flechtenkartierung) hat sich die Qualität der Luft signifikant verbessert: Eine damals ermittelte "hohe Belastung" der Luft in den Kernbereichen Lübecks konnte nicht mehr nachgewiesen werden.

Die Nördliche Wallhalbinsel liegt nach dem Landschaftsplan in einem Bereich mit geringer Luftqualität. Der Bereich ist durch einen großen Anteil am Ort erzeugter Emissionen (z. B. durch Verkehr, Industrie oder Hausbrand) gekennzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 01.75.00 wurde die Luftschadstoffbelastung aus Schiffsemissionen (Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, 07.12.2009) für das Plangebiet geprüft. Die Belastungen durch Stickoxide (NO_x) betragen selbst im höchstbelasteten östlichen Teil des Plangebietes im Jahresmittel weniger als 10 µg/m³, im übrigen Plangebiet weniger als 5 µg/m³. Die überwiegend als Stickstoffmonoxid (NO) emittierten Stickoxide werden auf dem Ausbreitungsweg in Stickstoffdioxid umgewandelt. Die Umwandlungsrate ist abhängig von der Konzentration und der Entfernung zur Quelle. Je höher die Entfernung, desto höher ist das Verhältnis NO₂ / NO. Selbst bei Beurteilung der Gesamt- NO_x-Emissionen als NO₂ ergibt sich bei Beaufschlagung mit der Vorbelastung für NO₂ von rund 18 µg/m³ ein NO₂-Jahresmittelwert von weniger als 28 µg/m³.

Die Belastungen durch Schwefeldioxid (SO₂) betragen selbst im höchstbelasteten südöstlichen Teil des Plangebietes im Jahresmittel weniger als 2 µg/m³, im übrigen Plangebiet weniger als 1 µg/m³. Bei Beaufschlagung mit der Vorbelastung für SO₂ von rund 2-3 µg/m³ ergibt sich ein SO₂-Jahresmittelwert von weniger als 5 µg/m³.

Die Belastungen durch Partikel (PM) betragen selbst im höchstbelasteten (süd)-östlichen Teil des Plangebietes im Jahresmittel weniger als 4 µg/m³, im übrigen Plangebiet weniger als 3 µg/m³. Hiervon macht der Feinstaub mit Durchmessern von weniger als 10 µm (PM₁₀) nur einen Teil aus. Selbst bei Beurteilung der Gesamt-PM-Emissionen als PM₁₀ ergibt sich bei Beaufschlagung mit der Vorbelastung für PM₁₀ von rund 22 µg/m³ ein PM₁₀-Jahresmittelwert von weniger als 26 µg/m³.

Luftschadstoffe

Die Hauptverursacher der Luftschadstoffemissionen sind entfernte Liegeplätze und die sehr häufig im Jahr vorkommenden Hafenrundfahrten. Hingegen sind Schiffsliegezeiten und Fahrten aufgrund der sehr niedrigen Frequentierung von untergeordneter Bedeutung für die Emissionsbilanz. Die höchsten Belastungen durch schiffsbedingte Luftschadstoffe sind im Nahbereich des Hansakais sowie im nordöstlichen Teil des Plangebietes zu finden. Die Belastungen durch Stickoxide (NO_x) betragen selbst im höchstbelasteten östlichen Teil des Plangebietes im Jahresmittel weniger als 10 µg/m³, im übrigen Plangebiet weniger als 5 µg/m³. Die überwiegend als Stickstoffmonoxid (NO) emittierten Stickoxide werden auf dem Ausbreitungsweg in Stickstoffdioxid umgewandelt. Die Umwandlungsrate ist abhängig von der Konzentration und der Entfernung zur Quelle. Je höher die Entfernung, desto höher ist das Verhältnis NO₂ / NO. Selbst bei Beurteilung

der Gesamt- NO_x-Emissionen als NO₂ ergibt sich bei Beaufschlagung mit der Vorbelastung für NO₂ von rund 18 µg/m³ ein NO₂-Jahresmittelwert von weniger als 28 µg/m³. Der NO₂-Grenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m³ wird somit sicher unterschritten. Die Belastungen durch Schwefeldioxid (SO₂) betragen selbst im höchstbelasteten südöstlichen Teil des Plangebietes im Jahresmittel weniger als 2 µg/m³, im übrigen Plangebiet weniger als 1 µg/m³. Bei Beaufschlagung mit der Vorbelastung für SO₂ von rund 2-3 µg/m³ ergibt sich ein SO₂- Jahresmittelwert von weniger als 5 µg/m³. Der SO₂-Grenzwert der 22. BImSchV von 20 µg/m³ wird somit sicher unterschritten.

Die Belastungen durch Partikel (PM) betragen selbst im höchstbelasteten (süd)-östlichen Teil des Plangebietes im Jahresmittel weniger als 4 µg/m³, im übrigen Plangebiet weniger als 3 µg/m³. Hiervon macht der Feinstaub mit Durchmessern von weniger als 10 µm (PM₁₀) nur einen Teil aus. Selbst bei Beurteilung der Gesamt-PM-Emissionen als PM₁₀ ergibt sich bei Beaufschlagung mit der Vorbelastung für PM₁₀ von rund 22 µg/m³ ein PM₁₀-Jahresmittelwert von weniger als 26 µg/m³. Der PM₁₀-Grenzwert der 22. BImSchV von 40 µg/m³ wird somit sicher unterschritten.

Lärm

Das Plangebiet ist mit Geräuschen durch gewerbliche Nutzung (B-Plan Nr. 04.44.00 der Hansestadt Lübeck, Fa. Brüggen, Schuppen 6 und 9, Café & Bar Celona, Strandsalon, Schuppen C, Hafennutzung), durch Sportanlagen (Marina Newport), durch Verkehr (Straße, Schiene, Schiff sowie durch Sonderveranstaltungen (Strandsalon) vorbelastet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Gewerbelärm

Für den Strandsalon wird unter Berücksichtigung von Dämpfungstermen nach DIN EN ISO 9613-2(4) ein flächenbezogener Schalleistungspegel von L_{WA}=60/59 dB(A)/m² tags/nachts zum Ansatz gebracht.

Für den nordöstlichen Teil von Schuppen D werden am Tage max. Beurteilungspegel von 61 dB(A) prognostiziert. Der zugehörige Tages-Immissionsrichtwert der TA Lärm (1) für ein Urbanes Gebiet von 63 dB(A) wird eingehalten. In der Nacht ist an Schuppen D mit maximalen Beurteilungspegeln von gerundet 60 dB(A) zu rechnen. Der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) wird um 15 dB(A) überschritten.

Für Schuppen C wurden Ertüchtigungsmaßnahmen für Außenbauteile (Anlage 8 der Schalltechnischen Untersuchung, ALN 18.09.2020) erarbeitet welche die Belastungen von Schuppen C soweit reduzieren, dass es an der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm (1) kommt.

Für den nordwestlichen Teil von Schuppen F werden, unter Berücksichtigung einer einschlägigen Ertüchtigung gem. Anlage 8 der Schalltechnischen Untersuchung (ALN 18.09.2020) max. Beurteilungspegel von 34 dB(A)/41 dB(A) tags/nachts prognostiziert.

Für den Schiffbauplatz wird eine flächenbezogener Schalleistungspegel von L_{WA} 60/0 dB(A) tags/nachts zum Ansatz gebracht. Die entspricht einer uneingeschränkten Industrienutzung am Tage nach DIN 18005(2).

Sportlärm

Die Sportgeräuschemissionen lassen keine Überschreitung der der Richtwerte gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung erwarten.

Verkehrslärm

Für die Ermittlung der Emissionspegel aus Straßenverkehr werden die relevanten Straßenabschnitte innerhalb und außerhalb des Plangebietes betrachtet. Bezogen auf den Prognosehorizont wird mit einer Zunahme des Straßenverkehrs von jährlich 1% ausgegangen.

Für die Ermittlung der Emissionspegel aus Schienenverkehr werden die Angaben des Ressorts Wirtschaft, Recht und Regulierung der Deutsche Bahn AG zugrunde gelegt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die geplante feste Fehmarn-Belt-Querung sowie die von Lübeck Port Authority gelieferten Verkehrszahlen sind in den Prognoseberechnungen berücksichtigt.

Luftschadstoffe

Entsprechend dem Luftschadstoffgutachten im Zusammenhang mit der Schalltechnischen Untersuchung durch die Lärmkontor GmbH, Hamburg, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass kritische Luftschadstoffbelastungen durch den Schiffsverkehr nicht zu erwarten sind.

Die Belastungssituation der Luft hat sich in den letzten Jahren stark zum Positiven verändert. Dieses ist insbesondere auf die veränderte Nutzung (z. B. Hafen Travemünde, es kommen nur noch vereinzelt große Schiffe in den Wall- und den Hansahafen) die vorgeschriebene Verwendung von Katalysatoren o. ä. und die Zunahme geringer emittierender Brennstoffe (z. B. zum Heizen Gas anstatt Kohle) zurückzuführen.

Gemäß der Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, 2009 werden die Grenzwerte der 22. BImSchV /18/ für NO₂ von 40 µg/m³, für SO₂ von 20 µg/m³ und für PM10 von 40 µg/m³ alle deutlich unterschritten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gewerbelärm

Für Schuppen D: in einem Teilbereich (siehe Abb. 1) keine öffnenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen genutzt werden.

Für Schuppen C resultierende Schalldämmmaße für unterschiedliche Betriebszustände Annahme (Rock-Konzert):

- Dach 32 dB (durch Bestand bereits gewährleistet)
- Massivwand West 43 dB (durch Bestand bereits gewährleistet)
- Fassade Nord 21 dB
- Fassade Süd 21 dB

Für den Strandsalon: Immissionskontingente tags von 60 dB(A) und nachts von 59 dB(A).

Für den Schiffbauplatz: Immissionskontingente tags von 65 dB(A). Ein Nachtbetrieb ist hier nicht vorgesehen.

Verkehrslärm

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume: Bau-Schalldämmmaße unter Berücksichtigung der maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel.

Für Außenwohnbereiche im südwestlichen Plangebiet: Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten, bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien, Wintergärten ...) mit Beurteilungspegel von ≤ 63 dB(A).

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.: Bau-Schalldämmmaß min. 30 dB.

Für Büroräume etc.: Bau-Schalldämmmaß min. 35 dB.

Schlafräume mit einem Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A): Schallgedämpfte Lüfter.

Die Sportgeräuschimmission lassen keine Überschreitung der Richtwerte gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung erwarten.

6.2.2 Schutzgut Klima

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Klima in Lübeck wird insbesondere durch die Lage zwischen der Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigt, feucht temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Es wird zusätzlich durch die wesentlich kontinentaler geprägten Bereiche Mecklenburg-Vorpommerns gekennzeichnet.

Lokalklimatisch wird die Nördliche Wallhalbinsel dem Stadtklima mit relativ hohen Tages- und Nachttemperaturen sowie geringem Luftaustausch zugeordnet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der weltweit durch den hohen Verbrauch fossiler Brennstoffe verursachte Klimawandel wird gem. der strategischen Umweltprüfung zum Landschaftsplan bis zum Ende des Jahrhunderts zu einer durchschnittlichen Temperaturerhöhung von 2,5 – 2,8 °C, einer Abnahme der Sommerniederschläge und einer Zunahme der Winterniederschläge führen. Starkregenereignisse können häufiger und mit weitaus größeren Wassermengen als bisher auftreten, entsprechend kann es zu lokalen Überschwemmungen kommen, weil die Kanalisation und die kleinen Fließgewässer die Wassermengen nur begrenzt ableiten können. Mit einem bisher alle hundert Jahre einmal auftretenden Jahrhunderthochwasser der Ostsee, welches über die Trave tiefliegende städtische Gebiete unter Wasser setzen, muss heute entsprechend häufiger gerechnet werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

6.2.3 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Die Nördliche Wallhalbinsel wird im Westen vom Wallhafen, im Osten vom Hansahafen begrenzt. Die Ufer sind mit Kaimauern befestigt.

Gemäß Untersuchungsbericht des Ing.-Büros Reinberg zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen steht das Grundwasser auf der NWHI in Tiefen von 0,8 m bis 1,9 m unter Gelände bzw. 2,15 m ü. NHN bis 0,3 m u.NHN an. Ein großer flächiger zusammenhängender grundwasserführender Bodenhorizont wurde nicht festgestellt, es ist jedoch mit Stau- und Schichtenwasserflüssen und teilweise mit Grundwasserräumen mit mehreren Metern Mächtigkeit zu rechnen. Aufgrund klimatischer bzw. witterungsbedingter Einflüsse ist mit einem Grundwasseranstieg/-abfall von bis zu 0,8 m zu rechnen. Nach intensiven Regenperioden sind temporäre Stauwasserbildungen bis an die Geländeoberkante möglich.

Gem. Altlastengutachten (Landplus GmbH, Lübeck, 30.01.2020) wurde in allen Wasserproben PAK-Konzentrationen nachgewiesen. Die für eine Bewertung relevanten Parameter lagen allerdings jeweils unterhalb der Nachweisgrenze. Die analysierten MKW-Konzentrationen werden als unauffällig eingestuft, die Phenol-Konzentrationen sind als auffällig bis schwach erhöht zu bewerten.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung des Oberflächenwassers durch verunreinigtes Schichtwasser. Ein Eintrag von relevanten Schadstofffrachten mit dem abfließenden Schichtwasser in die Trave ist nicht zu besorgen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem neu herzustellenden Kanalleitungssystem in die Trave eingeleitet. Eine Versickerung in oberflächennahes Schichtwasser und damit ein Auswaschen potenzieller Schadstoffe ist somit nicht möglich. Bei geplanten Baumpflanzungen ist zur Herstellung der Pflanzgrube mindestens ein Bodenaustausch bis zur Unterkante des Wurzelballens vorzunehmen, wodurch partiell die Oberbodenqualität verbessert und ein möglicher Schadstofftransport verringert wird. Nutzpflanzen sind vorsorglich in Pflanzkästen in Form von Hochbeeten o.ä. ohne Kontakt zu den im Untergrund vorhandenen Auffüllungen zu ziehen. Wassergebundene Decken sind regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten um eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch auszuschließen. Auf das Pflanzen von Obstbäumen ist zu verzichten.

6.2.4 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Die Nördliche Wallhalbinsel bildete im Spätmittelalter am Verlauf der Stadt-Trave eine befestigte Bastion, erhielt dann die Struktur einer begrünten Wallanlage und übernahm seit dem frühen 19. Jahrhundert verstärkt die Aufgabe als Handelshafen und für den Schiffbau. Vor rd. 100 Jahren entstand die Nördliche Wallhalbinsel als Teil einer Hafenbaumaßnahme. Es kommen stark veränderte, anthropogen bestimmte Bodentypen in Form von Aufschüttungen

vor, die in ihren Bodenfunktionen stark gestört sind. Die Nördliche Wallhalbinsel ist nahezu komplett versiegelt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Schutzgut Boden hat für den Naturhaushalt im Plangebiet keine Bedeutung da keine neu zu versiegelnden Flächen in Anspruch genommen werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gem. Altlastengutachten (Landplus GmbH, Lübeck, 30.01.2020) liegen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser vor. Zukünftige Tiefbauarbeiten, auch Teilentsiegelungen und Baumplantungen, sind, zur Gewährleistung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sowie für einen ordnungsgemäßen Umgang mit mineralischen Abfällen, fachgutachterlich zu begleiten.

Anfallender Bodenaushub ist nach Mutterboden und Unterboden zu trennen und zu beurteilen. Sofern bei Baumaßnahmen auffällige Verunreinigungen festgestellt werden, die auf einen Altlastenverdacht hinweisen, ist der Bereich Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten auf der Grundlage einer Begehung und einer Potenzialanalyse erarbeitet (Björn Leupolt, Heidmühlen, Juni 2019). Der Untersuchungsraum zum Schutzgut Tiere umfasst den Geltungsbereich mit angrenzenden Bereichen des Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine aktuellen Fledermauswinterquartiere und kein Fledermausbesatz festgestellt. Potenzial für Fledermaussommerquartiere in Form von Tagesquartieren besteht vereinzelt in Mauerwerksspalten und im Dachüberstand von Schuppen F auch in Form von Wochenquartieren zur Aufzucht von Jungtieren. Hinweise auf zurückliegenden Besatz wurden jedoch nicht festgestellt.

Als potenzielle Brutvogelarten sind insgesamt 8, in Schleswig-Holstein jedoch als ungefährdet eingestufte Arten im Plangebiet anzunehmen. Von den angenommenen Vogelarten konnten im Plangebiet lediglich alte Nester der Mehlschwalbe und der Stadttaube im Geltungsbereich ermittelt werden.

Als weitere artenschutzrechtlich relevante Art wurde der Fischotter betrachtet. Eine Durchgängigkeit für Fischotter ist unter den das Plangebiet berührenden Brücken gegeben. Das Plangebiet liegt außerhalb von Bereichen, die für die Realisierung von Ausstiegshilfen und Querungshilfen vorgeschlagen werden. Eine Prüfung zur Umsetzung weiterführender Maßnahmen im Plangebiet scheidet aus, da dort keine Eingriffe in denkmalgeschützte Kaianlagen vorgenommen werden können. Der Geltungsbereich ist für den Fischotter aufgrund der bestehenden Vorbelastung hinsichtlich Licht- und Lärmimmissionen sowie fehlender Versteck- und Ruhemöglichkeiten als Habitat nicht geeignet. Eine Verbesserung des Zustandes der Lebensraumtypen wird daher im Plangebiet nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich ist für den Fischotter aufgrund der bestehenden Vorbelastung hinsichtlich Licht- und Lärmimmissionen sowie fehlender Versteck- und Ruhemöglichkeiten als Habitat nicht geeignet. Die Durchgängigkeit für Fischotter ist im Bereich der nahe gelegenen Brücken Marienbrücke und Eutiner Brücke gegeben. Nähere Ausführungen zu weitergehenden Entwicklungsmaßnahmen zur Verbesserung der Trave für den Fischotter gemäß Managementplan für das FFH-Gebiet „Travetal“ sind in Abschnitt 2.2 Natur- und Artenschutz zu finden.

Aufgrund des Fehlens geeigneter Lebensräume können Vorkommen von geschützten Fischarten, Reptilien und Amphibien und geschützten Wirbellosen ausgeschlossen werden.

Bedeutende Biotopstrukturen, deren Verlust sich negativ auf den Naturhaushalt auswirken könnte, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes ist bei Umbaubauten und Sanierungen der Gebäude von einem Verlust potenzieller Spaltenquartiere der Breitflügel- und Zwergfledermaus als Tagesverstecke oder Wochenstuben auszugehen. Wenn die Baufeldräumung zu einem Zeitpunkt erfolgt, an dem diese Quartiere besetzt sind, kann eine „Verletzung und Tötung von Individuen“ im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG durch die Baufeldräumung nicht ausgeschlossen werden. Auch ist eine Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht auszuschließen.

Eine Rodung der Gehölzstrukturen am westlichen Plangebietsrand ist nicht vorgesehen. Festgesetzte Bepflanzungsmaßnahmen werden im Vergleich zum Ist-Zustand eine deutlich höhere Durchgrünung des Plangebietes erreichen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es werden vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich um mögliche Beeinträchtigungen gebäudebrütender Vögel sowie potenziell vorkommender Fledermäuse auszugleichen. Es werden insgesamt zehn Fledermausfassadenkästen, zehn Mehlschwalben-, fünf Rauchschnalben-, sowie insgesamt zehn Höhlen- und Nischenbrüternisthilfen erforderlich. Die Ersatzquartiere und Nisthilfen sind jeweils vor Baubeginn an bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft anzubringen.

Sofern Baumaßnahmen während der Fledermaussommerquartierszeit zwischen dem 1. März und dem 30. November erfolgt sind Baumaßnahmen durch einen Fachperson unter Artenschutzaspekten zu begleiten. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Zeitspanne vom 1. März. bis zum 30. September sind die Gebäude ebenfalls auf einen Besatz durch Brutvögel zu kontrollieren.

Eine Kompensation nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

6.2.6 Schutzgut Ortsbild / Landschaft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Die Nördliche Wallhalbinsel liegt am nordwestlichen Rand der historischen Lübecker Altstadt und ist der Altstadt inselartig vorgelagert. Nach Westen bilden das Hafenbecken des Wallhafens und

der Verlauf des Stadtgrabens einen stadträumlichen Übergang zu den gründerzeitlichen Vorstädten.

Die Bebauung besteht gegenwärtig aus einer Reihung von Hafenschuppen und Lagerhäusern, die vorwiegend aus der Gründerzeit mit baulichen Ergänzungen aus der Neuzeit stammen. Sie sind überwiegend mit nicht Hafen bezogenen Zwischennutzungen belegt. Das ehemalige Lagerhaus der Lübecker Kaufmannschaft steht als Einzeldenkmal unter Schutz und wurde 2002 für die Branchen „Neuen Medien und IT“ als „Media Docks“ eröffnet. Grünstrukturen sind nur im Westen in Form eines kleinen Gebüsches mit einzelnen Bäumen vorhanden. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches liegt das „UNESCO Welterbe Lübecker Altstadt“.

Ausschlaggebend für das „UNESCO Welterbe Lübecker Altstadt“ waren unter anderem die markante Stadtsilhouette und die geschlossen erhaltene vorindustrielle Bausubstanz. Die Nördliche Wallhalbinsel als nördliche Spitze des gesamten Wallhalbinselareals, das zwischen dem Stadtgraben und der Trave dem westlichen Altstadttrand unmittelbar vorgelagert ist, gehört zum engen Pufferzonenbereich der Welterbestätte.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des der Planung zugrundeliegenden PIH-Konzeptes werden die Hafenschuppen als Ensemble erhalten und im Sinne einer behutsamen Stadtentwicklung neuen Nutzungen zugeführt. Die stadtbildprägende Wirkung der gesamten NWHI mit ihren Originalbauten und Anlagen bleibt und im Kontext zur Altstadt erhalten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Silhouette der Altstadt wird durch Höhenbegrenzungen auf der NWHI erlebbar bleiben. Für die Entwürfe der Neubauten im Wettbewerbsverfahren mussten die Sichtbeziehungen zur Altstadt berücksichtigt werden. Die ehemalige Hafenanlage der NWHI wird von der Altstadtseite aus als historisches Ensemble wahrnehmbar bleiben, er wird hinsichtlich Material- und Farbgebung der Gebäude starker Bezug zu den Originalgebäuden genommen. Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen haustechnischen Einrichtungen verhindern störende optische Einflüsse

6.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Pufferzonenbereich des „UNESCO Welterbes Lübecker Altstadt“. Die Erhaltung der markanten Stadtsilhouette, die geschlossen erhaltene vorindustrielle Bausubstanz und der für die archäologische Erforschung des mittelalterlichen Stadtwesens außerordentlich ergiebige Untergrund unterliegen hier einem besonderen Schutz.

Folgende Kulturdenkmale im Plangebiet sind in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck eingetragen:

- Willy-Brandt-Allee o. Nr., (Hafenensemble). Der Umfang des Denkmalschutzes erstreckt sich hierbei auf den Verlauf und die Gestalt des Kaimauerringes, umlaufend vom Beginn des Wallhafens bis zum Ende des Hansahafens an der Drehbrücke

-
- Willy-Brandt-Allee 31, Lagerhaus der Kaufmannschaft von 1898 einschließlich des kaisertüchtigen Halbportal-Drehwippkrans (Kampnagel 1917, 2 t Tragkraft) mit den dazugehörigen Gleisen im Bereich des Lagerhauses
 - Willy-Brandt-Allee 27, Kran I, Behnkai. Die gesamte Krananlage des ortsfesten Drehkranes der Firma Haniel & Lueg aus dem Jahre 1893
 - Willy-Brandt-Allee 35, Betriebsgebäude der Hafendrehbrücke. Es wurde im Jahre 1892 in neugotischen Backsteinformen mit Rohrkanal zum Kran I auf der nördlichen Wallhalbinsel errichtet.
 - Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 22 auf Gleisen (Kammnagel 1953, 3 t Tragkraft)
 - Willy-Brandt-Allee 19-21, Portaldrehkran Nr. 52 auf Gleisen (Kampnagel 1967, 15 t Tragkraft)
 - Fuhrwerkwaage im südlichen Eingangsbereich zur nördlichen Wallhalbinsel (Baujahr 1953).

Folgende Bauwerke sind bereits als Denkmale/Mehrheit baulicher Anlagen (MbA) im Plangebiet erkannt:

- Willy-Brandt-Allee 53a, Schuppen A
- Willy-Brandt-Allee 53b, Schuppen B
- Willy-Brandt-Allee 53c, Schuppen C
- Willy-Brandt-Allee 53d, Schuppen D
- Willy-Brandt-Allee 53f, Schuppen F
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Gleisanlagen auf der Nördlichen Wallhalbinsel
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Großsteinpflaster Oberbelag/ Anlieferzonen vor den Schuppen und Ladezonen zwischen Schuppen und Kaikanten
- Willy-Brandt-Allee o. Nr., Eichenstammrückverankerung der Kaianlage

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das der Planung zugrunde liegende PIH-Konzept berücksichtigt die kulturhistorisch wertvolle Substanz sämtlicher Gebäude und Anlagen der NWHI und vermeidet deren Beeinträchtigungen. In den 1979er und 1980er Jahren entstandene Ergänzungsbauten zwischen den Schuppen B und C und C und D werden zurückgebaut, so dass die historischen Schuppen wieder in ihrer ursprünglichen Formation erlebbar werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Umsetzung des PIH-Konzeptes erfolgt in enger Kooperation mit der Abteilung Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck.

Schäden an dem denkmalgeschützten Kaimauerring sind in Abstimmung mit dem Bereich Lübeck Port Authority durch bautechnische Sicherungen zur Stabilisierung der statischen Konstruktionen zu vermeiden. Unvermeidbare Schäden sind durch den Verursacher wieder Instand zu setzen. Zur Sicherung der Funktionalität der Hafenkranen müssen Neubauten so

konzipiert werden, dass eine Befahrbarkeit der zugehörigen Gleise gesichert und die Drehfähigkeit des Kranes am Ende der Wallhalbinsel bei gesenkten Kranausleger nicht beeinträchtigt wird.

6.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich sowohl der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.44.00 der Hansestadt Lübeck und der Industriegebiete im Hafen einschließlich des Rangierbereiches des Hafenbahnhofs, des Gastronomiebetriebes sowie der Veranstaltungsorte Schuppen 6 und 9, der Kaianlagen mit Sportboothafen, des Innenstadtleises und des Straßenverkehrs auf den angrenzenden Straßen sowie im Einwirkungsbereich der Schienenstrecke Lübeck – Kiel/ Puttgarden/ Travemünde. Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionssituation wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Akustik Labor Nord, Lübeck, 05.10.2020).

Das Plangebiet ist mit Geräuschen durch gewerbliche Nutzung (B-Plan Nr. 04.44.00 der Hansestadt Lübeck, Fa. Brüggen, Schuppen 6 und 9, Café & Bar Celona, Strandsalon, Schuppen C, Hafennutzung), durch Sportanlagen (Marina Newport), durch Verkehr (Straße, Schiene, Schiff) sowie durch Sonderveranstaltungen (Strandsalon) vorbelastet.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hinsichtlich der mit vorliegender Planung zulässigen Nutzungen sowie zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden die Auswirkungen aus Gewerbe- Sport- und Verkehrslärm auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass aufgrund der Gewerbe- und Verkehrsgeräuschimmissionen Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich werden. Die Sportgeräuschimmission lassen keine Überschreitung der Richtwerte gem. Sportanlagenlärmschutzverordnung erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gewerbelärm

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte vor den betroffenen Fassaden eingehalten werden.

Im Einzelnen werden Maßnahmen für Schuppen D empfohlen, indem in einem Teilbereich keine öffnenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden dürfen. Ausgenommen sind schutzbedürftige Räume, die nicht zum Schlafen genutzt werden.

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für Schuppen C für unterschiedliche Betriebszustände bestimmte resultierende Schalldämmmaße festgesetzt die durch Ertüchtigung der Außenbauteile erreicht werden können. Unter Zugrundelegung des lautesten Betriebszustandes (Rock-Konzert) müssen die folgenden resultierenden Schalldämmmaße erreicht werden:

-
- Dach 32 dB (durch Bestand bereits gewährleistet)
 - Massivwand West 43 dB (durch Bestand bereits gewährleistet)
 - Fassade Nord 21 dB
 - Fassade Süd 21 dB

Bei dem Betrieb des Strandsalons dürfen Immissionskontingente tags von 60 dB(A) und nachts von 59 dB(A) nicht überschritten werden. Für den Schiffbauplatz wird ein Immissionskontingent tags von 65 dB(A) festgesetzt. Ein nächtlicher Betrieb ist hier nicht vorgesehen.

Nachzuweisen sind die jeweils zulässigen Schalleistungspegel aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Immissionskontingent. der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten gem. TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel errechnet. Die Schallausbreitungsberechnung zur Ermittlung der zulässigen Immissionsanteile werden unter Berücksichtigung vorhandener Gebäude nach dem alternativen Verfahren gem. ISO 9613-2:1996. Als Quellhöhe ist 1,0 m über Gelände anzunehmen. Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend der TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nicht überschreiten.

Verkehrslärm

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im gesamten Plangebiet passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel relevant. Da es im Plangebiet zur Überlagerung mehrerer Geräuschquellen (Straßen-, Schienen-, Wasserverkehr, Gewerbe/Industrie) kommt, wird der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der Summe der einwirkenden Geräuscharten (hier Straßen-, Schienen-, Wasserverkehr und Gewerbe). Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumnutzungen gem. DIN 4109-1:2018 für die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel festgesetzt. Die Ergebnisse zu den maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegeln werden wie folgt zusammengefasst:

- an den Baugrenzen im Südwesten des Plangebietes (Bürogebäude, Hotel): 61 dB(A) bis 73 dB(A)
- an den vorhandenen Schuppen im zentralen Bereich: 67 dB(A) bis 69 dB(A)
- an Schuppen D: 67 dB(A) bis 71 dB(A).

Für geplante Außenwohnbereiche im südwestlichen Plangebiet ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäudekörper umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (verglaste Loggien, Wintergärten etc.) mit dem Ziel, die Beurteilungspegel von ≥ 63 dB(A) nicht zu überschreiten.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc. ist ein bewertetes Bau-Schalldämmmaß von min. 30 dB und für Büroräume etc. von min. 35 dB einzuhalten.

Darüber hinaus sind für zum Schlafen genutzte Räume mit einem Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) schallgedämpfte Lüfter vorzusehen, sofern der erforderliche Luftaustausch nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils aus Dach/Wand/Fenster/ Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Sofern über Einzelnachweise ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen im Bebauungsplan abgewichen werden.

6.2.9 Beschreibung und Bewertung von Planungsalternativen

6.2.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der mit Beschluss der Bürgerschaft vom 25.02.2016 beschlossenen Umsetzung des PIH-Konzeptes zur behutsamen Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel scheidet alternative Planungen aus. Im Rahmen der Gebietsausweisung als Urbanes Gebiet ist jedoch eine Mischung verschiedener urbaner Nutzungen zulässig.

6.2.11 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbliebe das Plangebiet im Eigentum der Hansestadt Lübeck und es käme nicht zur Umsetzung des PIH-Konzeptes. Der Umweltzustand verbliebe im derzeitigen Zustand.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das Verfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Schwierigkeiten bei der Beschaffung des Informationsmaterials sind nicht aufgetreten.

6.3.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Stadt Lübeck ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Umweltüberwachung zuständig. Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im Rahmen des Bauantragsverfahrens und der Erschließung nachzuweisen.

Ein Monitoring für die betroffene Fauna ist bei Beachtung der Maßnahmen nicht notwendig. Die berührten Brutvögel sind Stadtvogelarten, die in benachbarte Lebensräume ausweichen. Im Hinblick auf eine potenzielle Fledermauspopulation ist zunächst vor Baumaßnahmen zu prüfen, ob überhaupt Quartiere betroffen sind. Ist dies der Fall, sind Ersatzquartiere anzubieten.

6.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Wesentliche Auswirkungen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 01.77.00 im Bereich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Kulturgüter erwartet. Weitere Schutzgüter werden nicht negativ berührt. Ebenso werden keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern hervorgerufen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch betreffen zu erwartende Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm. Diese können durch geeignete passive sowie aktive Schallschutzmaßnahmen minimiert werden.

Das Schutzgut Tiere ist durch mögliche Beeinträchtigungen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen betroffen. Durch Festsetzungen zu Bauzeiten außerhalb der Brut- und Quartierszeiten sowie zur Bereitstellung von Ersatzquartieren können diese Beeinträchtigungen minimiert und artenschutzrechtliche Hindernisse umgangen werden.

Das Schutzgut Kultur ist durch mögliche archäologische Funde und eingetragene Kulturdenkmale betroffen. Zum Erhalt und zur Sicherung von Funden ist eine Bau begleitende Untersuchung des Untergrunds erforderlich. Schäden an dem denkmalgeschützten Kaimauerwerk sind durch bautechnische Sicherungen zur Stabilisierung der statischen Konstruktionen zu vermeiden. Zur Sicherung der Funktionalität der Hafenkranen sind Neubauten so zu konzipieren, dass eine Befahrbarkeit der zugehörigen Gleise gesichert und die Drehfähigkeit des Kranes am Ende der Wallhalbinsel nicht beeinträchtigt wird.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zu den finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt wird auf Kap. 9. verwiesen.

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 185 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die nachfolgend genannten Wohnungstypen verteilen:

Ca. 70 Apartments im Schuppen A für gefördertes, preisgebundenes studentisches Wohnen.

Ca. 35 bis 70 weitere preisfreie frei vermietbare Kleinapartments im Schuppen A.

Ca. 31 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe von 40 m² bis 200 m² in Schuppen B.

Ca. 8 Einheiten in Schuppen C und D im Zusammenhang mit handwerklichen, kulturellen und sozialen Projekten.

Ca. 23 Wohneinheiten in Schuppen F in enger räumlicher und funktionaler Nähe der Werkstätten, Büros und Ateliers mit Größen von 70 m² bis 260 m².

Ca. 14 Zimmer in Gemeinschaftseinrichtungen für Teilnehmer an Ausbildungs- und Fördermaßnahmen in Schuppen D.

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das Gebiet mit insgesamt ca. 230 bis 260 Bewohnern zu rechnen, die sich wie folgt auf die verschiedenen Wohnungstypen verteilen:

- Ca.105 bis 140 EW (davon min. 70 Studierende) im Schuppen A
(Annahme: 1 EW je Wohneinheit).
- Ca.47 EW im Schuppen B
(Annahme: 1,5 EW je Wohneinheit).
- Ca.16 EW im Schuppen C und D
(Annahme: 1 EW je Wohneinheit).
- Ca.46 EW im Schuppen F
(Annahme: 2 EW je Wohneinheit).

-
- Ca.14 EW temporär (Auszubildende, Maßnahmenteilnehmer) im Schuppen D (Annahme: 1 EW je Wohneinheit).

7.2 Wohnfolgebedarfe

Für die nachfolgenden Bedarfsrechnungen wird bei vollständiger Umsetzung der Planung von einer planungsbedingten Zunahme der Bewohner um rd. 230 bis 260 Personen ausgegangen.

Zusätzlicher Kitaplatzbedarf

Es wird von keiner erheblichen Zunahme der Anzahl zu betreuender Kinder ausgegangen.

Der geringe Mehrbedarf an Kitaplätzen kann durch die gute Infrastruktur der Innenstadt gedeckt werden.

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Das Planungsgebiet ist dem Einzugsbereich der Julius-Leber-Schule zuzuordnen.

Aufgrund der Bebauungsstruktur sowie der gem. Betreiberkonzept angestrebten Wohn- und Arbeitsformen wird von keiner erheblichen Zunahme der Anzahl zu betreuender Kinder ausgegangen.

Der Bereich Schule und Sport der Hansestadt Lübeck teilt mit, dass die durch die im Plangebiet zusätzlich entstehenden Wohnungen zu erwartenden Kinder in den vorhandenen Klassen der Julius-Leber-Schule aufgenommen und beschult werden können. Ein Ausbau der Schule wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Spielplatzbedarf

Das Konzept der PIH ist insbesondere auf eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -ausstattungen für diverse Nutzergruppen angelegt. Insbesondere das Angebot von 70 geförderten und preisgebundenen Studierendenwohnungen, ergänzt um weitere 35 bis 70 preisfreie, frei vermietbare Ein- und Zweizimmerwohnungen speziell für die Bedürfnisse von Studierenden und Jugendliche in Ausbildung wird als wichtiger Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Innenstadt gewertet.

Es wird daher von keinem beachtlichen Zuzug von Familien mit Kindern auf der NWHL ausgegangen. Ein Kinderspielplatz wird im Nutzungskonzept deshalb nicht vorgesehen. Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sind auf dem Spielplatz Kanalstraße; Sport- und Freizeitangebote für Jugendliche sind in dem Skatepark und auf dem Bolzplatz an der Kanalstraße am östlichen Rand der Altstadtinsel vorhanden.

7.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Ein mögliches Erfordernis dezentral anzuordnender Einrichtungen für das Kinderspiel (Sandkästen etc.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Der durch die vorliegende Planung induzierte Verkehr wurde gutachterlich prognostiziert und die daraus resultierenden Öffentlichen Parkplätze im öffentlichen Straßenraum berücksichtigt. Zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs sind private Stellplatzflächen festgesetzt und werden den jeweiligen Nutzungen zugeordnet. Die tatsächlich nachgewiesenen

Stellplatzflächen sind unter Punkt 5.2.1 unter Abschnitt „Stellplätze, Fahrradstellplätze, Garagen“ dieser Begründung den gem. Stellplatzsatzungsentwurf der Hansestadt Lübeck erforderlichen Stellplätzen gegenübergestellt.

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Ein Erschließungs-, Ver- und Entsorgungskonzept wird in enger Abstimmung mit den städtischen Bereichen erarbeitet. Angaben zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind dem Abschnitt 5.2.7 dieser Begründung zu entnehmen.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes der Begründung verwiesen.

7.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt, es sind keine nennenswerten Grünstrukturen vorhanden. Durch die Umsetzung des B- Planes werden keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes initiiert. Im Rahmen der Freiraumplanung vorgesehene Baumplantungen werden sich positiv auf die Flora und Fauna auf der NWHI auswirken.

7.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Die möglichen vorhabenbezogenen Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten wurden aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt und hinsichtlich der in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote geprüft. Bei Einhaltung der festgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen stehen der Umsetzung der Planung keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen.

7.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet ist bereits vollständig versiegelt. Mit Umsetzung der Planung erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Durch ein, gegenüber dem Istzustand, reduziertes Parkplatzangebot wird insbesondere der Parksuchverkehr auf der NWHI zurückgehen.

Energetische Optimierung

Das Energiekonzept sieht zur dezentralen Wärmeversorgung sämtlicher Gebäude auf der Nördlichen Wallhalbinsel die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes an einem geeigneten Standort vor. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden keine objektbezogenen Festsetzungen getroffen.

Verschattung, Windschutz

Die öffentlichen Freiflächen zwischen den Schuppen werden gem. Freiraumkonzept durch Baumpflanzungen zu attraktiven Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt.

Versorgungstechnik

Das Energiekonzept sieht zur dezentralen Wärmeversorgung sämtlicher Gebäude auf der Nördlichen Wallhalbinsel die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes an einem geeigneten Standort vor.

Topografie / Kleinklima

Zusätzliche Baumpflanzungen werden sich positiv auf das Kleinklima auf der NWHI auswirken. Durch die Umsetzung der Planung werden keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet erwartet.

7.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Der höchste jemals gemessene Hochwasserstand für Lübeck lag am 13.11.1872 bei 3,35 m. Eine absolute Sicherheit vor Hochwasserereignissen ist auch durch genannte Mindestfußbodenhöhen nicht gegeben.

Aufenthaltsräume bis zu einer Höhe bis 2,20 m ü. NN sind hochwassersicher herzustellen. Gewerbliche Nutzungen sind ab einer Höhe von 2,50 m ü. NHN zulässig. Wohnnutzungen sind ab einer Höhe von 3,00 m ü. NHN zulässig. Die Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege beträgt 2,50 m ü. NHN.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

7.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen

Bei Einhaltung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

7.6.6 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die auf der NWHI vorhandenen Gebäude und Nutzungen werden bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen und bei der Planung hinsichtlich des Stellplatzbedarfes, des Immissionsschutzes und des Landschaftsbildes berücksichtigt.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Im städtebaulichen Vertrag werden die Durchführung des Bauleitplanverfahrens sowie die Erbringung sämtlicher Fachgutachten durch den Vorhabenträger geregelt.

Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung der Planinhalte innerhalb einer Frist.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Erschließungsvertrag über die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Infrastruktureinrichtungen durch den Vorhabenträger geschlossen.

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

a) unmittelbare Kosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für das Planungsbüro und für die Erstellung der Gutachten werden vollständig von der Vorhabenträgerin getragen.

b) mittelbare Kosten

Der Umbau des Knotenpunktes ist, bis auf die Verlegung des Knotenarms, welcher auf die Nördliche Wallhalbinsel führt, von der Stadt zu tragen. Dies beinhaltet ebenfalls die Errichtung der Bushaltestellen.

Für die neu entstehenden öffentlichen Verkehrsflächen fallen nach der Fertigstellung und Übergabe Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an.

Aufgrund der notwendigen Ableitung des anfallenden Regenwassers durch die Kaimauer entstehen dem Straßenbaulastträger Kosten.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes 01.77.00 beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes im Bebauungsplan 01.77.00 kann aus der MLDarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.12.2018 bis einschließlich 14.12.2018 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie 04.12.2018 in einer Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in einer eingegangenen Stellungnahme wurden von anwesenden Bürgern Anregungen und Fragen zu der Planung vorgebracht. Dabei wurde insbesondere auf den zukünftigen Betrieb des Strandsalons, auf zukünftige öffentliche Zu-

gänglichkeit der Freiflächen, die geplante Stellplatz- und Verkehrssituation, auf Wohn- und Versorgungsfunktionen sowie auf gestalterische Regelungen eingegangen.

Wesentliche Planänderungen haben sich aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nicht ergeben.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der zuvor genannten Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 30.11.2018 angezeigt. Eine landesplanerische Stellungnahme liegt zum derzeitigen Verfahrensstand noch nicht vor.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 03.12.2018 bis zum 03.01.2019 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es liegen insgesamt 40 Stellungnahmen vor, grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgebracht. Eine Zusammenstellung der der Stellungnahmen sowie deren Behandlung ist der Abwägungstabelle zu entnehmen.

Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB, der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4a (3) Satz 1 BauGB sowie der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Bebauungsplan in der ausgelegte Fassung vommit der oben dargelegten Änderung vom sowie der redaktionellen Ergänzung eines allgemeinen Hinweises der Bahn zur Berücksichtigung von Immissionen im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bahntrasse als Satzung beschlossen werden kann.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Landesverordnung vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch § 8 (Art. 7 des Gesetzes vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Kieler Institut für Landschaftsökologie: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kiel 14.12.2009
- Planlabor Stolzenberg: FFH-Vorprüfung, Lübeck, 30.09.2009 und Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan 01.75.00, 18.08.2011, Aktualisierung der FFH-Vorprüfung, Lübeck, 18.10.2019
- Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung, Hamburg, 07.12.2009
- Akustik Labor Nord: Schalltechnische Untersuchung, Lübeck, 05.10.2020
- Dipl. Biol. Björn Leupolt, Artenschutzrechtliche Betrachtung, Heidmühlen, 22.07.2019
- Landplus: Detaillierte Altlastenuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 30.01.2020
- Landplus: Konzept für eine Detailuntersuchung gem. § 2 Nr. 4 BBodSchV, Lübeck, 22.05.2020
- NordGeo: Errichtung einer Bodenluftmessstelle und Durchführung von Raum- und Bodenluftuntersuchungen Untersuchungsergebnisse 06.01.2020
- Ingenieurbüro Reinberg: Untersuchungsbericht zu Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Lübeck, 14.08.2017
- VTT Planungsbüro: Abschlussbericht Verkehrsgutachten zum B-Planverfahren 01.77.00, Hamburg, 10.09.2020

Folgende Planunterlagen werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten und den Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

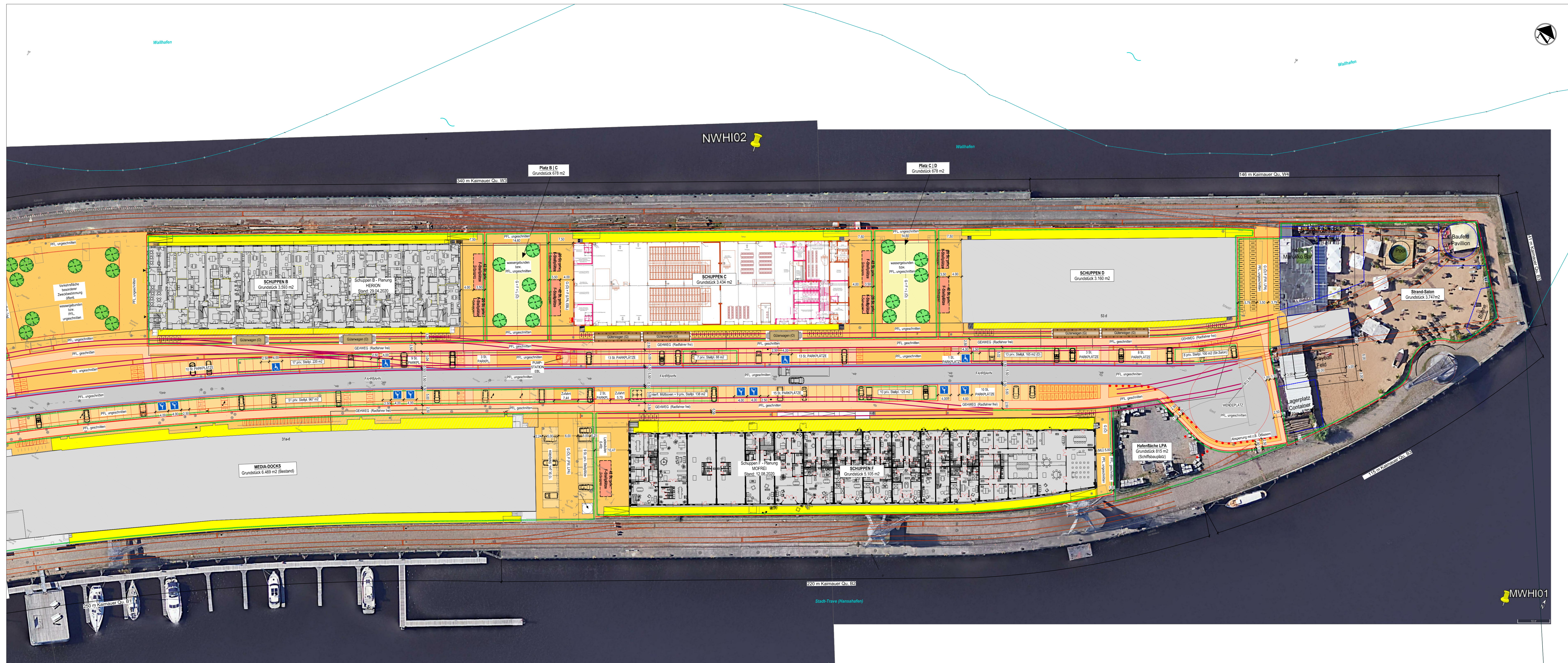
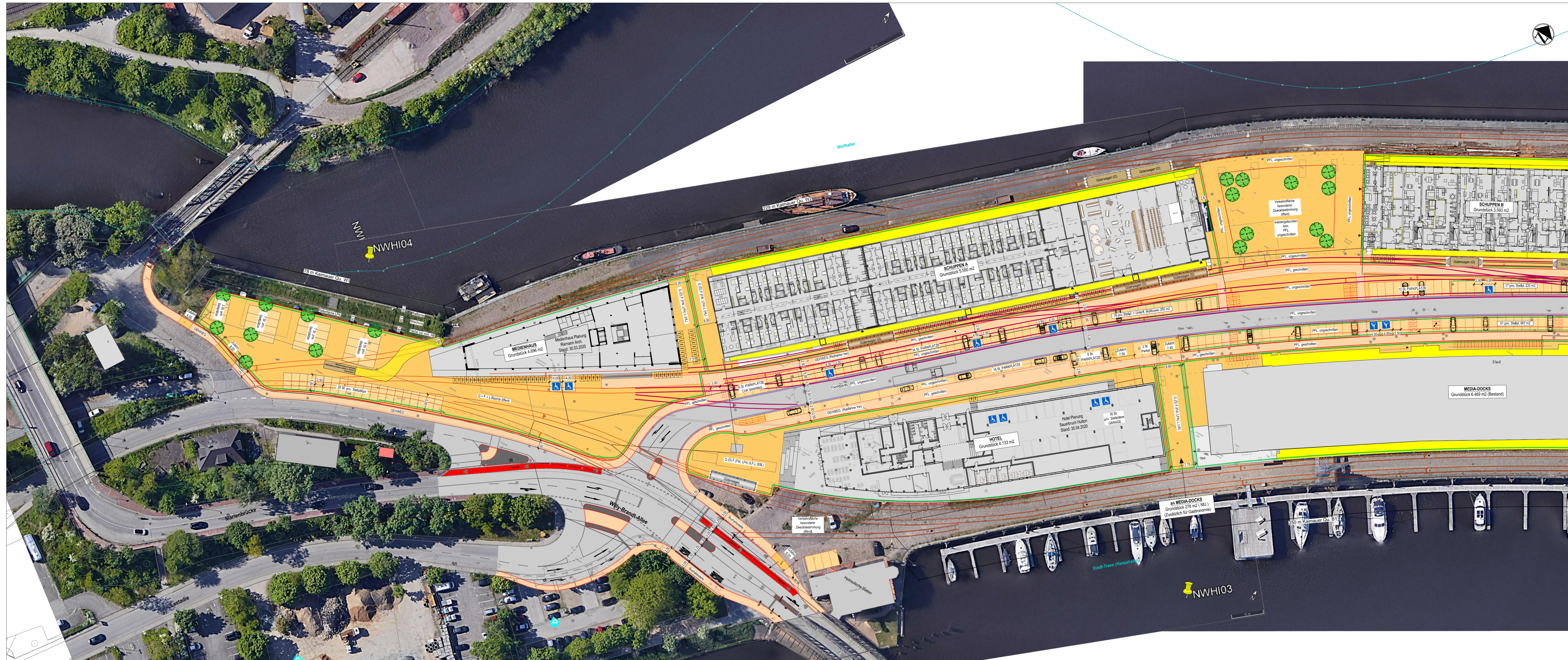
- IBK: Erschließungsplan (Bearbeitungsstand 01.12.2020)

Bei dieser Unterlage handelt es sich um eine Fachplanung, welche im Zuge der Umsetzung der mit vorliegender Bauleitplanung verfolgten Ziele weiter konkretisiert werden und insofern den Planungsstand zum Zeitpunkt der Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 (2) Und 4 (2) BauGB widerspiegeln.

Lübeck, den 02.12. 2020

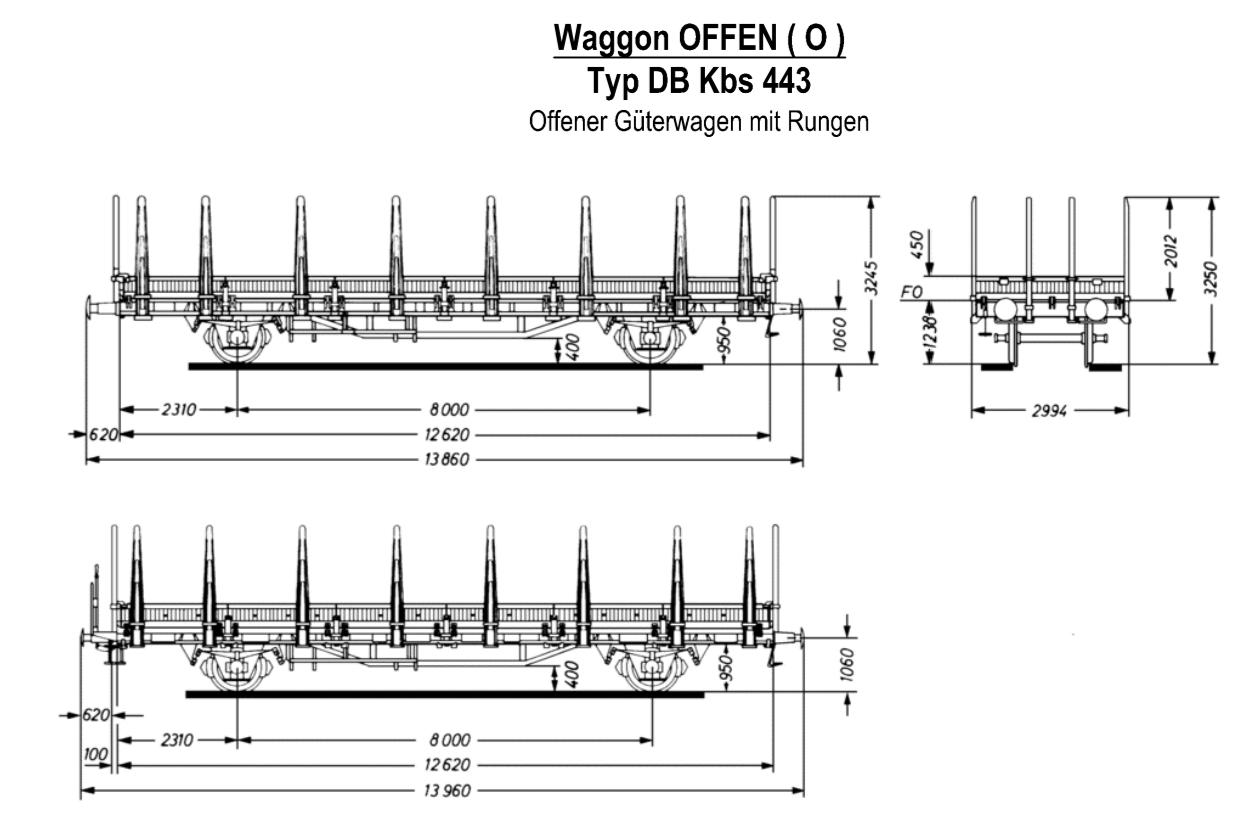
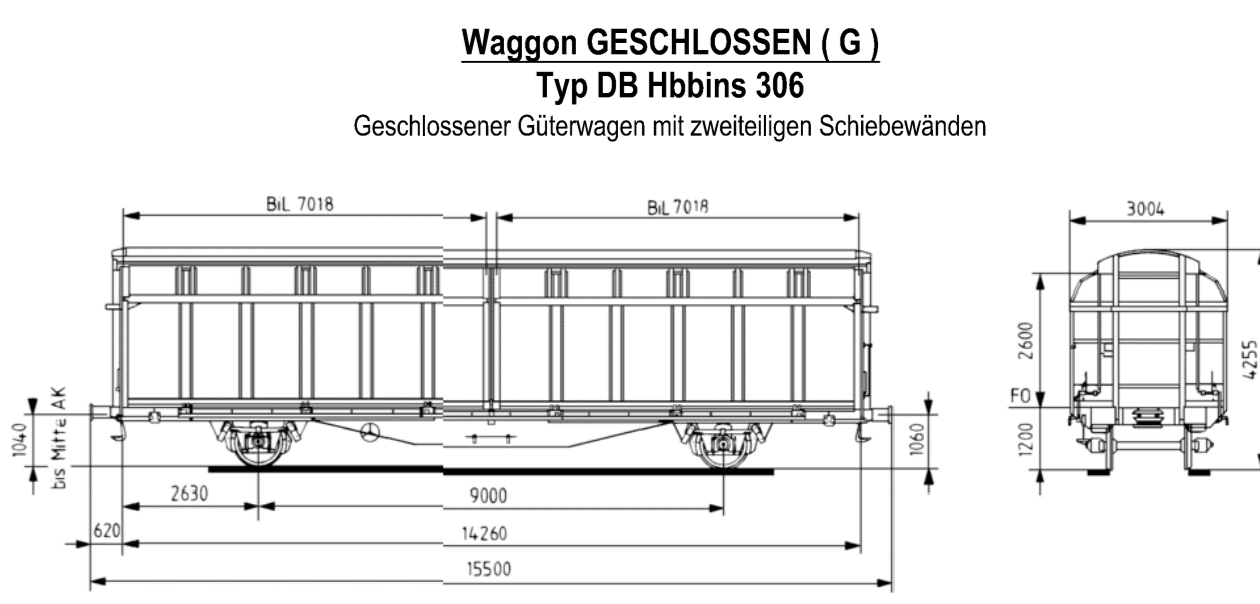
Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Büro Planlabor Stolzenberg



Legende

Planung	Bestand	Planung
Fahrbahn	Fahrbahn	Zufahrt
Fahrbahnverbreiter	Fahrbahnverbreiter	Leuchte
Korridor, Geh- + Radweg	Korridor, Geh- + Radweg	vorh. Leuchte umsetzen
Radweg	Radweg	Quermiegung
Gehweg	Gehweg	Strassenablauf
Parkflächen	Parkflächen	Straßenablauf
Entwässerungsrinne	Entwässerungsrinne	vorh. Straßenablauf umsetzen
Nebenfächern grün	Nebenfächern grün	Baum
Nebenfächern unbefestigt	Nebenfächern unbefestigt	Baum entfernt
Nebenfächern befestigt	Nebenfächern befestigt	Grundstücksgrenze
Dachbestand Schuppen	Dachbestand Schuppen	(32,28) 32,28 Deckenlinie
Rampen Schuppen	Rampen Schuppen	Wasser
Gleisen	Gleisen	Gas
Gleisenblechung	Gleisenblechung	Strom
Bochung Dämm	Bochung Dämm	Telekommunikation
Bochung Erdschicht	Bochung Erdschicht	Feldmarkierung
Grundstücksgrenze	Grundstücksgrenze	Bekleidungsmaßstab
		Leitung ausser Betrieb
		Leitung ausbauen
		Mischwasser
		Regenwasser
		Schmutzwasser
		Druckrohr
		Bahnhof



Vorabzug
Stand: 2020-12-01

IBK Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR
KOMPETENZ BEI KANAL- UND STRASSENBAU

Rapsacker 8
23556 Lübeck
www.ibk-luebeck.com
info@kozanow.de
T. 0451 88 209 999

Auftraggeber: **PIH EuE GmbH**
Hansestraße 24-26, 23558 Lübeck

Bauvorhaben: **Erschließung B-Plan Nr. 01.77.00**
Nördliche Wahlhalbinsel in der Hansestadt Lübeck

Planinhalt: **Lageplan**
Grundstückszuschnitt + Gebäude
Knotenpunkt Variante mit LSA

aktuell bearbeitet:	IK	2020-12-01	Maßstab:	1:500	Proj. Nr.:	03-16.01	Anlage:	OX	Blatt Nr.:	02	Index:	00
---------------------	----	------------	----------	-------	------------	----------	---------	----	------------	----	--------	----

Planverfasser:
Lübeck, den xx.xx.2019

Auftraggeber:
Lübeck, den xx.xx.2019

Unterzeichnet:
IBK-Formal: 103 14 (Bund AG) (941,00 x 1189,00 mm)

Unterzeichnet:
IBK-Datei: xx.xx.NWHI04.GRUNDSTUECKSZUSCHNITT (1770) (4000 x 4000) (4000 x 4000)

ENTWURFSPLANUNG

Vertraglich zu vereinbarende Eckpunkte**BEBAUUNGSPLAN 01.77.00
- NÖRDLICHE WALLHALBINSEL -**

Zur Sicherung der städtebaulichen Maßnahmen des Bebauungsplanes werden zwischen der Hansestadt Lübeck und der Vorhabenträgerin u.a. folgende Inhalte vertraglich vereinbart:

- die Übernahme sämtlicher Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung,
- die Errichtung von 70 geförderten Zimmern für Studierende und Jugendliche in Ausbildung oder alternativ von 100 Zimmern für Studierende und Jugendliche in Ausbildung für 35 Jahre unter Vorlage eines geeigneten Betreiberkonzeptes, mit einer maximalen Einstiegs Kaltmiete von 420 € sowie an den Verbraucherpreisindex (oder vergleichbarer Index) gebundenen Mitpreissteigerungen,
- die Herstellung der Bezugsfertigkeit der Gebäude (ausgenommen Strandsalon) innerhalb noch zu vereinbarenden Fristen,
- die Umsetzung der erstplatzierten Siegerentwürfe der hochbaulichen Wettbewerbe zum Hotel und zum Medienhaus,
- die Überarbeitung des südwestlichen Hotelgiebels des erstplatzierten Siegerentwurfes gemäß den Empfehlungen des Preisgerichts und nach erfolgter Abstimmung im Welterbe- und Gestaltungsbeirat,
- die Entfernung der Lagergebäude des Strandsalons auf Flächen, die für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der öffentlichen Gehrechte notwendig sind,
- die öffentliche Zugänglichkeit des Strandsalons (mit Ausnahme von Veranstaltungen, für die ein Eintrittsgeld erhoben wird oder aus sonstigen zwingenden Gründen) sowie
- die Durchführung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Erschließungsvertrag (Abschluss vor Satzungsbeschluss)

Im Erschließungsvertrag werden die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich Baumpflanzungen und die Sicherung öffentlicher Wegrechte auf privaten Flächen geregelt. Es werden die Kostenübernahme und die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin und die Übereignung der zukünftig öffentlichen Flächen an die Stadt vereinbart.

Die Erschließung umfasst insbesondere:

- die Herstellung der im Bebauungsplan 01.77.00 Nördliche Wallhalbinsel - festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Nebenanlagen und Baumpflanzungen,
- die Herstellung der im Erschließungsgebiet zukünftig öffentlichen Entwässerungsanlagen,
- die Herstellung der Straßenbeleuchtungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie
- die Realisierung der im Vertragsgebiet festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter, der Stadt und der Allgemeinheit.

Die Umsetzung der Maßnahmen aus den Verträgen werden entweder durch Bürgschaften (z.B. Erschließung) oder durch Vertragsstrafen (z.B. Bauverpflichtung in der bestimmten Frist, Umsetzung geförderter Wohnungsbau) gesichert.