



Lübeck, 11.11.2020

Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Julia Zimmer (E-Mail: julia.zimmer@luebeck.de Telefon: 122-6118)

Bebauungsplan 22.06.00 - Moislinger Allee / Pinassenweg - Erneuter Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.11.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.12.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der am 18.11.2019 für das Grundstück Moislinger Allee 222 + 224 gefasste Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird erneuert und um weitere Informationen zum Zweck und Ziel der Planung sowie um die Vorgaben für das städtebaulich-freiraumplanerische Werkstattverfahren ergänzt.

Für den im Stadtteil Buntekuh zwischen Moislinger Allee und Pinassenweg gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 22.06.00 – Moislinger Allee / Pinassenweg – als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer innerstädtischen gewerblichen Brachfläche durch ein Wohngebiet für Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Zur Qualifizierung des städtebaulichen Konzeptes, welches als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dienen wird, soll ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit zehn Planungsbüros unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 aufgeführten Anforderungen durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form eines zweiwöchigen Aushanges und durch Einstellung der Unterlagen ins Internet durchgeführt.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Keine grundsätzlichen Bedenken
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Keine grundsätzlichen Bedenken
2.500 Soziale Sicherung	Keine grundsätzlichen Bedenken
3.370 Feuerwehr	Keine grundsätzlichen Bedenken
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Keine grundsätzlichen Bedenken
3.700 Entsorgungsbetriebe	Keine grundsätzlichen Bedenken
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4	Keine grundsätzlichen Bedenken
4.401 Schule und Sport	Keine grundsätzlichen Bedenken
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	Keine grundsätzlichen Bedenken
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Keine grundsätzlichen Bedenken
5.691 Lübeck Port Authority	Keine grundsätzlichen Bedenken

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

Ja

Nein- Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan 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 sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Begründung zum B-Plan dargelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

Begründung:

Siehe Anlage 2

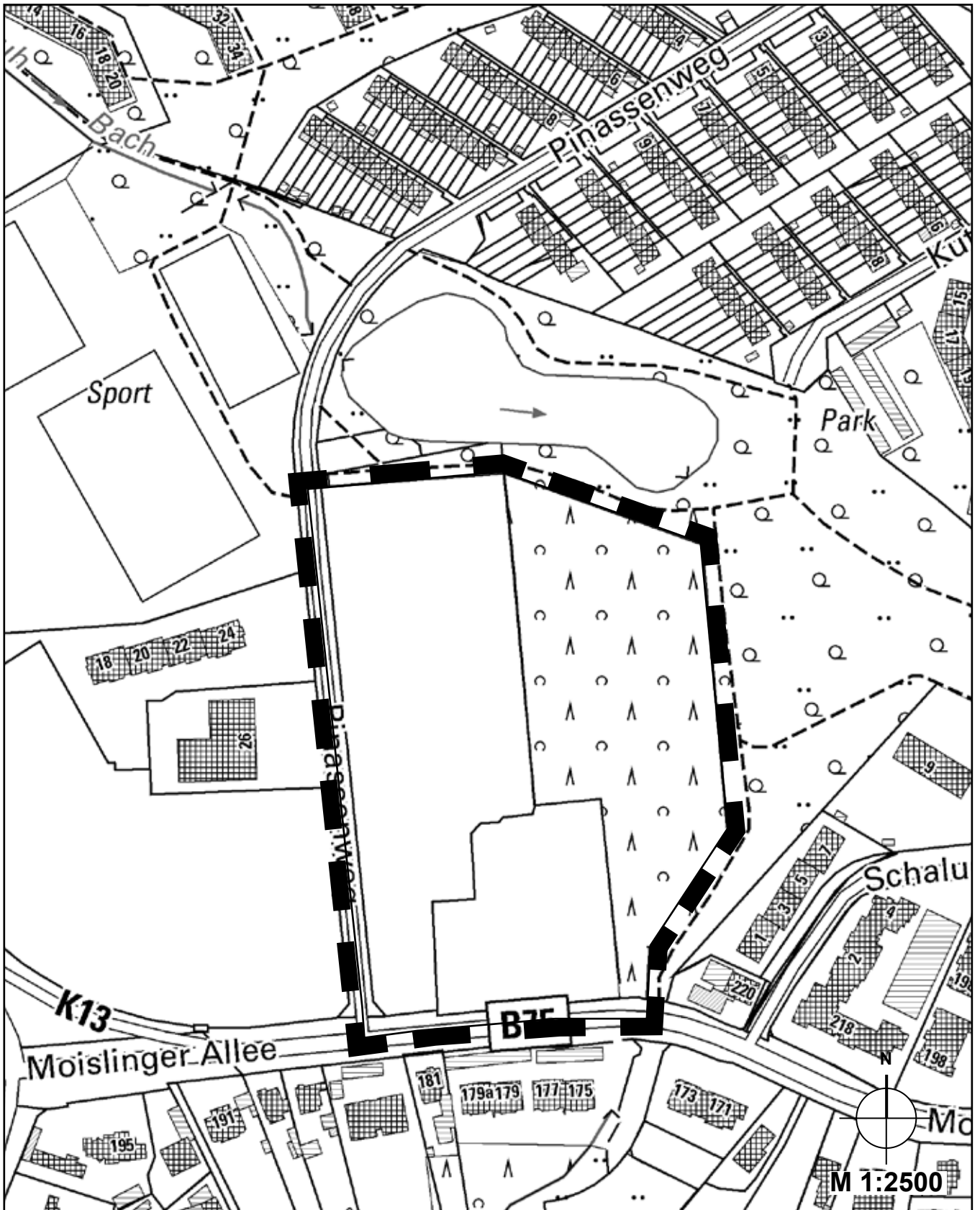
Anlagen:

Anlage 1 – Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 2 – Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 3 – Auslobung zum städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren - Aufgabenteil

Senatorin Joanna Hagen



ÜBERSICHTSPLAN BEBAUUNGSPLAN 22.06.00
- Moisinger Allee / Pinassenweg -

■■■■ Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 22.06.00 – Moislinger Allee / Pinassenweg –

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 22.06.00 - Moislinger Allee / Pinassenweg – liegt im Stadtteil Buntekuh und umfasst die Flächen des ehemaligen Sellschopp-Geländes zwischen Moislinger Allee und Pinassenweg.

Begrenzt wird das ca. 3,8 ha große Plangebiet südlich durch die Moislinger Allee, westlich durch den Pinassenweg, nordöstlich durch den Stadtteilpark Wiesental und östlich durch einen Grünstreifen und die Bebauung westlich des Schaluppenwegs. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 21/19, 21/21, 21/25, 21/27, 21/31, 21/33, 21/35, 21/36, 26/61 und Teilflächen des Flurstücks 15/452 (Pinassenweg) aus Flur 19 der Gemarkung St. Lorenz sowie Teilflächen des Flurstücks 274/41 (Moislinger Allee) aus Flur 20 der Gemarkung St. Lorenz.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Nachnutzung der seit einigen Jahren brachliegenden Gewerbefläche des ehemaligen Sellschopp-Geländes. Ziel der Stadt ist - in Abstimmung mit dem Eigentümer und Vorhabenträger - den Standort für ein Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung der innerstädtischen Fläche als Wohnstandort stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck dar und soll den Stadtteil städtebaulich qualitativ ergänzen.

Für die Entwicklung des Bebauungs- und Freiflächenkonzepts soll ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit hochbaulichem Vertiefungsteil unter dem Namen „Quartier am Park – Wohnen im Park“ ausgelobt werden. Die Rahmenbedingungen für das Werkstattverfahren wurden in einem gemeinsamen Workshop mit der Vorhabenträgerin und der Verwaltung der Hansestadt Lübeck ausgearbeitet (Auslobungstext siehe Anlage 3).

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da eine Wohnbebauung aufgrund des bestehenden Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet nicht möglich ist (siehe 2.4).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der am 18.11.2019 für das Grundstück Moislinger Allee 222 + 224 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasste Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird erneuert und um weitere Informationen zum Zweck und Ziel der Planung sowie um die Vorgaben für das städtebaulich-freiraumplanerische Werkstattverfahren ergänzt.

Der Bebauungsplan 22.06.00 - Moislinger Allee / Pinassenweg - wird als Angebots-Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO 2017 weniger als 20.000 m² betragen wird (Baugrundstück 35.600 m² x GRZ 0,4 = 14.240 m²),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen und
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) zu beachten sind.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet war bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts industriell geprägt und Standort einer Dampf-Ziegelei, die Anfang des 20. Jahrhunderts um eine Dampf-Korn-Brennerei erweitert wurde. Ab 1935 wurde das Gelände durch die heute namensgebende Reifen-Neugummierungsfabrik von Wilhelm Friedrich Sellschopp genutzt. Nach Stilllegung der Fabrik in den 1950er Jahren wurde das Gelände wiederholt verkauft und in späteren Jahren durch eine Fabrik für Spezialmaschinenbau und einen Reifenhandel genutzt. Seit dem Jahr 2006 liegt die Fläche vollständig brach. Mit dem Abriss des Sellschopp Hauses an der Moisinger Allee im Jahre 2017 sind auch die letzten hochbaulichen Strukturen gewichen. Aktuell finden sich auf dem Gelände noch Fundamentreste bzw. unbefestigter Boden.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzung, durch öffentliche Grünflächen sowie eine Sportanlage geprägt. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -, das die Umsetzung des Wohnungsbauprojekts „Wohnpark am Wiesental“ überwiegend mit Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet. Insgesamt sollen hier bis 2022 ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Der nördliche Teilbereich ist baulich mit Geschosswohnungsbau sowie einem ehemaligen Discounter, jetzt genutzt durch zwei Angelshops, einen Frisör und ein Jugendzentrum, bestanden. Östlich des Plangebiets schließt die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern am Schaluppenweg an. Im Südosten an der Moisinger Allee grenzt eine Tankstelle an das Plangebiet. Im Norden des Plangebiets befindet sich der Stadtteilpark Wiesental, der neben Grün- und Erholungsräumen und einem Regenrückhaltebecken auch über Freizeitangebote in Form eines Basketballfeldes, einer Skateanlage und eines Spielplatzes verfügt. Nördlich des Stadtteilparks befinden sich viergeschossige Wohnungsbauten in Zeilenbauweise ergänzt durch höhere Scheibenhochhäuser, Mehrfamilienhäuser, sowie Reihenhäuser westlich und östlich des Pinassenwegs.

Im weiteren fußläufig erreichbaren Umfeld befindet sich nördlich des Plangebiets das Stadtteilzentrum Buntekuh, in dem u.a. Lebensmitteleinzelhandel untergebracht ist. Ein weiterer Lebensmitteleinzelhändler befindet sich östlich des Plangebietes an der Moisinger Allee. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind die westlich des Plangebietes gelegene

Grundschule am Koggenweg, die Baltic-Schule und das Familienzentrum am Schaluppenweg.

Südlich des Plangebiets, durch den Straßenraum der Moislinger Allee sowie die gegenüberliegende Mehrfamilienhausbebauung abgegrenzt, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“.

Verkehrliche Erschließung für Kfz

Das Plangebiet ist südlich über die Straße Moislinger Allee (B 75) sowie westlich durch die Wohnstraße Pinassenweg an das Straßennetz angeschlossen. Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist durch die nah gelegene A 1 Bremen-Lübeck gegeben. Über den parallel zum Pinassenweg verlaufenden Buntekuhweg ist die Anschlussstelle 23 Lübeck-Moisling der A1 in weniger als 5 Autominuten zu erreichen. In weniger als 15 Autominuten sind die Lübecker Altstadt und der Hauptbahnhof mit dem Zentralen Omnibusbahnhof zu erreichen.

ÖPNV-Anbindung

Die Bushaltestellen Schaluppenweg und Moislinger Baum der Linien 5, 11 und 12 befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Moislinger Allee. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

Der geplante Bahnhaltepunkt „Lübeck-Moisling“ am Oberbüssauer Weg – vom Plangebiet mit dem Auto in ca. 5 Minuten, mit dem Fahrrad in ca. 8 Minuten erreichbar – soll 2022/23 in Betrieb genommen werden. Die Fahrzeit nach Hamburg wird ca. 35 Minuten betragen.

Fußwege- und Radwegeverbindung

Über die Straßen Moislinger Allee und Pinassenweg erfolgt auch die fußläufige Anbindung sowie die Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem Fahrrad. Im Grünzug Wiesental verlaufen mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen, welche eine Nord-Süd-Verbindung zu der sich nördlich befindlichen Großwohnsiedlung, das Einkaufszentrum Buntekuh und im weiteren Verlauf einen Anschluss an die Innenstadt schaffen, die mit dem Fahrrad in 15-20 Minuten zu erreichen ist. Auch in ostwestlicher Richtung bestehen fußläufige Wegeverbindungen innerhalb des Grünzugs. Hierüber ist u.a. die Grundschule am Koggenweg, das Familienzentrum am Schaluppenweg und der Bauspielplatz Buntekuh zu erreichen.

2.2 Natur und Umwelt

Topografie

Das Plangebiet ist als Folge der baulichen Vornutzung tiefer als das ursprüngliche Geländeneiveau gelegen und weist ein Gefälle von Südwesten nach Nordosten auf. Die Geländehöhen variieren dabei zwischen 11-13 m ü. NHN im Südwesten des Plangebietes, daran anschließend 8-9 m ü. NHN überwiegend entlang der westlichen und östlichen Gebietsgrenze und 6-7 m ü. NHN in der Mitte des Plangebietes und an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an den Stadtteilpark Wiesental und verfügt somit über gute Naherholungsmöglichkeiten. Der Fuß- und Radwanderweg Ratzeburg-Lübeck entlang der Kanal-Trave offeriert ein weiteres Angebot für die Naherholung.

Das nahegelegene Traveufer ist weder für die Naherholung erschlossen noch fußläufig angebunden. Der Flächennutzungsplan stellt einen - noch umzusetzenden - Uferweg entlang der Trave als Entwicklungsziel dar.

Natur- und Artenschutz

Südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“. Der nördlichste Ausläufer endet südlich der Moislinger Allee, so dass sich keine Einschränkungen für das Plangebiet ergeben. Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenso wenig betroffen wie Naturschutzgebiete.

In den Randbereichen des Plangebietes zum Stadtteilpark Wiesental befinden sich schützenswerte Baumbestände. Der Baumbestand entlang der Moislinger Allee soll ergänzt werden, um den Allee-Charakter der Bundesstraße wieder herzustellen.

In den Bäumen können Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte faunistische / artenschutzrechtliche Untersuchungen oder Kartierungen werden im Verfahren erstellt.

Boden, Wasser, Altlasten

Die Böden des Plangebiets sind durch die ehemalige industrielle Nutzung überwiegend anthropogen überformt. Gemäß der Karte „Bodenwasserhaushalt“ des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck sind die Böden dem Stautyp Tonmergel zuzuordnen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebiets verläuft ein teils verrohrter Bachlauf. Nördlich des Plangebiets im Stadtteilpark Wiesental befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Etwa 200 m südlich der Plangebietsgrenze verläuft die Trave in einem Landschaftsschutzgebiet.

Eine Aktenauswertung und ergänzende Altlastenuntersuchung (Stand 2020, M&P Ingenieurgesellschaft) zeigt im mittleren Bereich des Plangebiets sowie am östlichen Gebietsrand Altlasten durch die vorherigen Nutzungen auf. Im östlichen Plangebiet befinden sich Bereiche mit Zuordnungswerten Z1 und Z2 nach LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall), die voraussichtlich auf dem Grundstück verbleiben können, sofern die Bereiche nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden sollen. Weiterhin befinden sich Bereiche der Deponieklassen I bis III auf dem Grundstück. Hierzu zählt auch der in der Mitte des Plangebiets befindliche Belastungsbereich mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) bis zu einer Tiefe von 2,5 m. Im Hinblick auf die geplanten schützenswerten Nutzungen Wohnen und Kita ist davon auszugehen, dass Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind, sofern die Altlasten nicht mit unempfindlichen Nutzungen, wie z.B. einer Quartiersgarage, überdeckt werden und gesichert im Boden verbleiben können.

Da aufgrund der belasteten Böden und der Bodenbeschaffenheit die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nur eingeschränkt möglich ist, sind besondere Anforderungen an die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Zur Bewältigung des Niederschlags sowie von Starkregenereignissen sind Maßnahmen für die Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung vorzusehen.

Diese umfassen intensive Gründächer mit Rückhaltefunktion, (multifunktionale) Retentionsflächen, unterirdische Staukanäle und Speicherschächte sowie ein Mulden-/Rigolensystem.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein detailliertes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt.

Eine Abfrage auf Kampfmittel wird eingeleitet.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet Verkehrslärm (Straße), Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen. Im Vorfeld zum städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahren wurde bereits eine Schalltechnische Untersuchung (Stand 2020, M&P Ingenieurgesellschaft) beauftragt.

Verkehrslärm

Der Straßenlärm überschreitet sowohl die für eine heranrückende Wohnbebauung geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für heranrückende Verkehrswege von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im südlichen Teil des Plangebiets. Im übrigen Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Die Immissionen aus dem Schienenverkehr (ca. 500 m entfernt) unterschreiten sowohl tags als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und sind damit ohne Relevanz.

Sport- und Freizeitlärm

Von den westlich und nördlich gelegenen Sport- und Freizeitanlagen gehen Lärmemissionen aus, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken.

Der Immissionsrichtwert gemäß Freizeitlärm-Richtlinie von 55 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) sonntags werden im nordwestlichen Bereich des Plangebiets aufgrund der Nähe zu den Skateanlagen überschritten. Die dort geplanten Wohngebäude und Außenwohnbereiche sind entsprechend den Bestimmungen der TA Lärm zu schützen.

Gewerbelärm

Als Gewerbelärm wurden die Anliefergeräusche und die Kundenverkehre der westlich gelegenen Angelshops sowie der südöstlich gelegenen Tankstelle untersucht. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden eingehalten.

Zusammenfassung Lärm

Die schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren aktualisiert und konkretisiert. Im Bebauungsplan sind insbesondere für die Bebauung entlang der Moislinger Allee und für die der Skateanlage nahegelegene Bebauung Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz festzusetzen.

Ruhige Gebiete

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich an das ruhige Gebiet „Buntekuh Wiesental“. Dieses ist gem. §47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Eine private Vorhabenträgerin hat die Grundstücke kaufvertraglich gesichert.

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 22.02.00

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.02.00 aus dem Jahr 1968. Dieser setzt für den gesamten Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 22.06.00 ein Gewerbegebiet mit max. zwei Geschossen, eine GRZ von 0,21 und eine GFZ von 0,42 sowie eine offene Bauweise fest.

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 22.02.03

In Teilbereichen wurde der Bebauungsplan 22.02.00 durch den einfachen Bebauungsplan 22.02.03 – Buntekuh / Moislinger Allee -, Teilbereich 1, ergänzt. Der Bebauungsplan 22.02.03 beschränkt zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen auf 200 m² Verkaufsfläche. Ziel ist, Ansiedlungswünsche von größeren zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf das Stadtteilzentrum Buntekuh zu lenken bzw. die dort vorhandenen Einrichtungen nicht zu gefährden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturflächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.06.00 verfolgte Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen durch die Nachnutzung einer Brachfläche steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der derzeit geltenden Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) für die Hansestadt Lübeck ist die Fläche von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen („Weißfläche“), da die beabsichtigte Entwicklung der Nutzung zur Planaufstellung noch nicht abschließend bestimmt werden konnte. In der unmittelbaren Umgebung schließen sich westlich und östlich sowie südlich der Moislinger Allee Wohnbauflächen an. Unmittelbar nördlich werden Grünflächen dargestellt, an die sich nördlich wiederum Wohnbauflächen anschließen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) betrachtet den Stadtteil Buntekuh als eine in den 1960er und 70er Jahren entstandene „aufglockerte und gegliederte“ Großsiedlung am Rand des Siedlungsraumes. Neben dem Thema der Imageaufwertung des Stadtteils und der Schaffung von attraktiven, bezahlbaren Wohnungen stehen vor allem das Auslaufen der Bindungen von geförderten Wohnungen und fehlende Angebote und Orte für Jugendliche auf der Agenda.

3.4 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2019

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2019 (Stand: 11/ 2019), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2015 fortschreibt, wird Lübeck bis 2025 voraussichtlich einen zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 neuen Wohnungen haben.

Das Plangebiet wird im Wohnungsmarktbericht 2019 als Kategorie C „Projekte in Bearbeitung“ geführt.

3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck trifft Aussagen zum Plangebiet hinsichtlich der Einordnung von Siedlungsbiotopen. Das westliche Plangebiet wird als „Industrieflächen und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen“, der östliche Rand des Plangebietes als „Grünfläche“ kategorisiert. Der mittlere Bereich wird als „Ruderale/Halbruderale Gras- und Staudenfluren“ eingeordnet.

Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

Nördlich angrenzend wird der Grünzug Wiesental ausgewiesen. Der thematische Landschaftsplan „Klimawandel in Lübeck“ sieht als Vorsorge- und Anpassungsmaßnahme den Erhalt des sauerstoffproduzierenden Frischluftentstehungsgebietes (Grünzug Wiesental) vor. Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck stellt im Grünzug Wiesental das Ziel „Erweiterung der Wegeverbindungen“ dar.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 22.06.00 - Moislinger Allee / Pinassenweg - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden. Der städtebauliche Entwurf wird über ein Städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit hochbaulichem Vertiefungsteil gefunden.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche durch die Entwicklung als Wohngebiet,
- Umsetzung eines verkehrsberuhigten und durchgrünten Baukonzeptes gemäß den Zielen des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens,
- Realisierung von Geschosswohnungsbau von drei bis fünf Geschossen im ausgewogenen Verhältnis (inkl. Nicht-Vollgeschosse) und einer Bruttogeschossfläche bis max. 45.000 m² (schätzungsweise ca. 500 Wohneinheiten),

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einem Wohnungsmix aus Eigentumswohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen und 30 % öffentlich geförderter Mietwohnungen,
- Schaffung einer Kindertagesstätte mit bis zu 90 Kitaplätzen (abhängig von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten), vorzugsweise freistehend auf eigenem Grundstück (2000 – 2200 m²) oder im Fall eines überzeugenden Konzepts im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses,
- Berücksichtigung klimaschützender Belange (u.a. durch Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzeptes, Gestaltung der Flachdächer als intensive Gründächer),
- Sicherung eines Teils der vorhandenen Bäume am Rand des Plangebietes sowie ergänzende Baumpflanzungen im Wohnquartier,
- Beachtung lärmschützender Belange (passive und ggf. auch aktive Schallschutzmaßnahmen),
- Beachtung entwässerungstechnischer Belange (u.a. wassersensible Straßen- und Wegegestaltung, Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen ober- und unterirdisch),
- Schaffung eines Angebots für eine vielseitige Freiraumgestaltung, Anbindung des neuen Wohngebietes an bestehende Wegeverbindungen, insbesondere zum Grünzug Wiesental,
- Bau einer Quartiersgarage ggf. mit erweiterten Funktionen („Mobility Hub“),
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes um einen zum Entwurf der Stellplatzsatzung reduzierten Stellplatzschlüssel zu erreichen: 1,0 bei Eigentumswohnungen (Tiefgarage), 0,8 bei freifinanzierten Mietwohnungen (statt 1,0), 0,6 beim geförderten Wohnungsbau (statt 0,7), und 0,1 für Besucherstellplätze (statt 0,15). Es gilt zudem der Stellplatzschlüssel für Fahrräder (inkl. Besucher) abhängig von der Anzahl der Zimmer (z.B. 2 Fahrradstellplätze für Dreizimmerwohnung).

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Bebauungsplan keine unmittelbaren Kosten. Mittelbar entstehen Pflege- und Instandhaltungskosten für die nach erstmaliger Herstellung zu übernehmenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen.

5.2 Planfolgekosten

Für ein Neubauvolumen von derzeit geschätzt 500 Wohneinheiten ist mit einem Grundschulbedarf von 21 Kindern (= ein Klassenzug) pro Jahrgang zu rechnen. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule am Koggenweg, die diesen Zuwachs an Grundschulkindern voraussichtlich nicht mehr in den vorhandenen Räumlichkeiten auffangen kann. Eine Erweiterung der Grundschule wird kurz- bis mittelfristig notwendig.

5.3 Geförderter Wohnungsbau

Gemäß den Bürgerschaftsbeschlüssen vom 28.01.2016 und 28.03.2019 sind in allen Bebauungsplanverfahren mind. 30 % der Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten. Das sind bei derzeit geschätzt 500 Wohneinheiten in Summe ca. 150 Wohneinheiten, die das gesamte Spektrum von Ein- bis Sechszimmerwohnungen

bedienen. Die Verteilung hierzu wird noch von der Stadt festgelegt. Hierbei ist eine Umsetzung von mindestens 50 % im ersten Förderweg und bis zu 50 % im zweiten Förderweg möglich. Die Verteilung und die Bindungsfristen werden mit den Vorhabenträgern vertraglich vereinbart. Die Verwaltung schlägt folgende Splittung vor:

- 60 % erster Förderweg (90 Wohneinheiten),
- 40 % zweiter Förderweg (60 Wohneinheiten).

5.4 Angebote für Kinder und Jugendliche

Durch die Planung von ca. 500 Wohneinheiten leitet sich das Erfordernis für einen Spielplatz für Kinder und Jugendliche ab. Die Stadt ist bereit, auf die Erstellung und Zurverfügungstellung einer Spielplatzfläche im Plangebiet zu verzichten unter der Voraussetzung, dass sich der Entwickler im Gegenzug vertraglich verpflichtet, Spielplätze/-geräte im Umfeld neu anzulegen bzw. zu erweitern (z.B. Neugestaltung und Ausstattung des Spielplatzes am Schaluppenweg mit geeigneter fußläufiger Anbindung).

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten bzw. zu ergänzen:

- Bewertung der Biotopsstruktur / Grünordnerischer Fachbeitrag;
- Baumkartierung und Bewertung des nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestandes;
- Boden- / Altlastengutachten;
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung;
- Schalltechnische Untersuchung;
- Energiekonzept;
- Niederschlagsentwässerungskonzept bzw. wasserwirtschaftlicher Begleitplan;
- Verkehrsgutachten;
- Mobilitätskonzept.

Lübeck, den 11.11.2020

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Zim

in Zusammenarbeit mit dem Büro:

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

ENTWURF – 11.11.2020

Aufgabenteil - Textfassung

Nicht offenes, einphasiges städtebauliches und freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit hochbau-lichem Vertiefungsteil

Neubebauung Moislinger Allee

„QUARTIER AM PARK – WOHNEN IM PARK“

Moislinger Allee 222-224 in der Hansestadt Lübeck

beauftragt durch die

BPD Immobilienentwicklung GmbH

Sachsenstraße 8
20097 Hamburg

im Einvernehmen mit der

Hansestadt Lübeck

letztere vertreten durch den

Fachbereich Planen und Bauen

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Mühlendamm 10 – 12
23552 Lübeck

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS.....	3
2	STADTRÄUMLICHER KONTEXT.....	5
2.1	Lage und Entwicklungsgeschichte des Stadtteils seit den 1980er Jahren	5
2.2	Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld des Projektgebietes	5
2.3	Verkehrliche Infrastruktur	6
3	DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES.....	7
3.1	Lage, Größe und Historie	7
3.2	Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen	7
3.3	Topographie und Bodenverhältnisse.....	7
3.4	Rechtliche Rahmenbedingungen	8
4	AUFTRAGGEBERIN.....	13
5	AUFGABENSTELLUNG.....	14
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	14
5.2	Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung	15
5.3	Hochbauliche Zielsetzung	18
6	NUTZUNGSKONZEPT	20
6.1	Wohnen	20
6.2	KITA.....	20
6.3	Quartiersgarage.....	21
7	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	22

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf einer innerstädtischen Brachfläche im Lübecker Stadtteil Buntekuh. Mit dieser Entwicklung kann ein Beitrag zur Deckung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum in Buntekuh, Lübeck und Umgebung geleistet werden.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität und im Hinblick auf das bedeutende Entwicklungspotenzial für den Stadtteil Buntekuh soll ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit hochbaulichem Vertiefungsteil durchgeführt werden.

Die ca. 3,8 ha große Projektfläche soll mit unterschiedlichen Wohnformen im Geschosswohnungsbau entwickelt werden. 30 % der Wohneinheiten sollen dabei im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Eine Kindertagesstätte wird die Wohnnutzung ergänzen.

Die Aufgabe der Teilnehmenden besteht in der Entwicklung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes. Von hoher Bedeutung ist hierbei eine hochwertige und vielfältige Freiraumgestaltung für die öffentliche Nutzung.

Gesucht werden

- Konzepte, die den Stadtteilpark Wiesental mit dem Quartier vernetzen,
- Ideen, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern und den Stadtteil im Aufwertungsprozess unterstützen können,
- Umgang mit Zukunftsthemen für das Quartier, wie Smart-Living, Nachhaltigkeit, Energie, Mobilitätswende und Biodiversität.

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurden Flächenpotentiale für die Wohngebäude ermittelt (vgl. Abb. 1, Baumassenstudie – Anlage C.01). In Abstimmung mit der Stadt wird eine BGF für Wohnnutzung von 40.000 m² bis 45.000 m² bei einer Höhenentwicklung zwischen III bis V Geschossen im ausgeglichenen Verhältnis (inkl. der Nicht-Vollgeschosse) als städtebaulich angemessen beurteilt und vorgegeben.

Für das Parken ist eine Quartiersgarage am Rande des Wohngebiets (ca. mittig am Pinassenweg) vorgesehen. Die Garage ist gestalterisch einzubinden und könnte mit ergänzenden Nutzungen belegt werden.

Da eine zeitversetzte Bebauung der Grundstücksflächen erfolgen soll, ist eine abschnittsweise Realisierung vorzusehen.

Der erstplatzierte städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf soll die Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren bilden.



Abbildung 1: Baumassenstudie Moisinger Allee 222 - 224; Verfasser: Evers & Küssner Stadtplaner, Hamburg

2 STADTRÄUMLICHER KONTEXT

2.1 Lage und Entwicklungsgeschichte des Stadtteils seit den 1980er Jahren

Das Werkstattgebiet liegt im Stadtteil Buntekuh im Südwesten Lübecks, rund 4 km vom Stadtzentrum entfernt.

In den 2000er Jahren hat sich die Hansestadt Lübeck zur Teilnahme am Förderprogramm „Soziale Stadt“ beworben. Von 2006 bis 2013 konnten notwendige Verbesserungen (z.B. Neugestaltung des Stadtteilparks Wiesental) vollzogen werden.

Der Stadtteil Buntekuh hat sich in den vergangenen Jahren zu einem ansprechenden Wohnquartier mit günstigen Mieten entwickelt. Zwar zählt der Stadtteil nicht zu den bevorzugten Wohnlagen Lübecks, doch bietet Buntekuh mit seiner Infrastruktur und der verkehrsgünstigen Lage vielfältige Vorzüge.

2.2 Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld des Projektgebietes

Der Stadtteil

Das Projektgebiet befindet sich im südöstlichen Teil von Buntekuh und grenzt unmittelbar an die Moislinger Allee B75 an. Nördlich, direkt an das Projektgebiet angrenzend, befindet sich der Stadtteilpark Wiesental, der sich durch ein Basketballfeld, eine Skateanlage und einen Spielplatz auszeichnet. Ein Alleinstellungsmerkmal stellt der Bauspielplatz am östlichen Rand des Stadtteilparks dar.

Der Stadtteil Buntekuh lässt sich aufgrund seiner Bebauungsstruktur in vier Siedlungsbereiche untergliedern. Im nordwestlichen Teil von Buntekuh befindet sich das Gewerbe- und Einzelhandelsgebiet beiderseits des Padelügger Wegs. Hier befindet sich das Einkaufszentrum „Citti Park“, welches im großen Umfang die oberzentrale Versorgungsfunktion der Hansestadt Lübeck für die Region übernommen hat. Das Einkaufszentrum befindet sich ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt und ist gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

An der Trave im Süden des Stadtteils befinden sich eher großzügige Stadtvillen bzw. Mehrfamilienhäuser, die teilweise über private Wasserzugänge verfügen. Dem gegenüber steht die durch den Heimstättenbau des frühen 20. Jahrhunderts geprägte kleinteilige Einzelhaussiedlung zwischen Buntekuhweg und Hudekamp (sogenannte Heimstätten-siedlung). Im Nordosten des Stadtteils, in direktem Siedlungszusammenhang mit dem Projektgebiet, befindet sich die in den 1960er Jahren errichtete Großwohnsiedlung der Neuen Heimat mit rund 2.900 Wohneinheiten (vgl. Standortanalyse – Anlage C.02).

Zwei bekannte Bauwerke des Stadtteils sind das Herrenhaus des Guts Padelügge sowie das von Hans Konwiarz errichtete Karavellenhochhaus.

Buntekuh verfügt über Angebote für den täglichen und mittelfristigen Bedarf: Es gibt diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Seniorenheime, Kindergärten, Spielplätze, zwei Grundschulen, eine Gesamtschule, Sportstätten, Restaurants etc..

Durch die kurzen Wege innerhalb der Stadt Lübeck ist auch die Innenstadt mit ihren Geschäften, Cafés und Kulturangeboten nicht weit entfernt.

Die unmittelbare Umgebung des Werkstattgebietes

Ein größeres, im Stadtteilpark Wiesental gelegenes Regenrückhaltebecken grenzt das Gebiet zum nördlich gelegenen Wohngebiet ab. Die Baukörperstrukturen im Umfeld des Werkstattgebietes werden nördlich des Stadtteilparks Wiesental von 4-geschossigen Zeilen an der Korvettenstraße sowie den 2-geschossigen Reihenhauszeilen zwischen Pinassenweg und Kutterweg geprägt. Punktuell in der Siedlung sind vielgeschossige Scheibenhochhäuser als städtebauliche Dominanten prägend.

In der östlichen Nachbarschaft befinden sich eine Tankstelle an der Moislinger Allee sowie 4-5-geschossige Wohnzeilen und zwei 14-geschossige Mehrfamilienhäuser am Schaluppenweg.

Die Nachbarschaft südlich der Moislinger Allee ist geprägt von 2- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Westlich des Pinassenwegs befinden sich neben zwei Fachgeschäften für den Angelbedarf ein Friseur und ein Jugendtreff. Nördlich davon schließt ein Grundstück mit einer 4-geschossigen Wohnbebauung an.

Die gegenüber dem Pinassenweg gelegene Fläche wird als neues Quartier „Wohnpark am Wiesental“, bestehend aus 74 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern, entwickelt. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes ist für 2022 geplant.

Weiter westlich entlang des Buntekuhwegs prägen freistehende Ein- und Mehrfamilienhäuser den Straßenraum.

2.3 Verkehrliche Infrastruktur

2.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Pinassenweg.

Die Anschlussstelle 23 Lübeck-Moisling der A1 ist in weniger als 5 Autominuten zu erreichen. Die Lübecker Innenstadt ist über die Moislinger Allee in ca. 15 Autominuten zu erreichen.

2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die dem Werkstattgebiet nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle Schaluppenweg an der Moislinger Allee, die von der Stadtbuslinie 5 angefahren wird. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof Lübeck beträgt 12 Min., in die Innenstadt (Haltestelle Kohlmarkt) 20 min.

Der geplante Bahnhaltepunkt „Lübeck-Moisling“ am Oberbüssauer Weg – vom Plangebiet mit dem Auto in ca. 5 Minuten, mit dem Fahrrad in ca. 8 Minuten erreichbar – soll 2022/23 in Betrieb genommen werden. Die Fahrzeit nach Hamburg wird ca. 35 Minuten betragen.

2.3.3 Fußgänger- und Radwegeverbindungen

Die Erreichbarkeit des Gebietes für Fahrradfahrer und Fußgänger ist über die Moislinger Allee und den Pinassenweg gegeben. Der Radverkehr wird in der Moislinger Allee beidseitig auf Radwegen geführt.

Buntekuh, insbesondere die Großwohnsiedlung, verfügt insgesamt über gut erschlossene Wegeverbindungen, über die sich bedeutsame Anlaufstellen des täglichen Lebens (Kita- und Schuleinrichtungen, Lebensmittelversorgung, ärztliche Versorgung usw.) fußläufig oder mit dem Fahrrad abseits der Hauptstraßen erreichen lassen.

Der Fuß- und Radwanderweg Ratzeburg-Lübeck entlang der Kanal-Trave bietet ein weiteres Angebot für die Naherholung und verbindet den Stadtteil mit dem Zentrum. Die Innenstadt ist hierüber oder über die Buntekuhbrücke per Fahrrad in ca. 20 Minuten zu erreichen.

3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage, Größe und Historie

Das Werkstattgebiet liegt zwischen der Moislinger Allee (B75) im Süden, dem Pinassenweg im Westen und dem Stadtteilpark Wiesental im Norden und dem Wohnbereich Schaluppenweg im Osten. Es umfasst eine Größe von insgesamt 37.969 m².

Bei dem Areal handelt es sich um das ehemalige „Sellschopp Gelände“. Die Historie der Fläche lässt sich bis ins späte 19. Jahrhundert zurückverfolgen, als auf dem Grundstück zunächst eine Ziegelei und später zusätzlich eine Dampf-Korn-Brennerei und Brauerei betrieben wurde. Ab den 1930er Jahren wurde das Gelände als Reifen-Neugummierungsfabrik durch den Unternehmer W. F. Sellschopp genutzt. Später ließen sich hier außerdem eine Fabrik für Spezialmaschinenbau und ein Reifenhandel nieder. 2006 wurde die Flächennutzung aufgegeben.

3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Das Plangebiet liegt derzeit brach. 2017 wurde der zu diesem Zeitpunkt gut 10 Jahre leerstehende Gebäudekomplex abgerissen und 2020 von BPD Immobilienentwicklung GmbH für die Entwicklung eines zukunftsorientierten Wohnquartiers erworben

3.3 Topographie und Bodenverhältnisse

Auf Teilen der Flurstücke 21/33 und 21/27 befindet sich ein MKW-Schaden (vgl. Abb. 2 und Anlage C.03 + C.04).



Abbildung 2: Vermessungsplan mit MKW-Schaden, Verfasser: Vermessungsbüro Kummer, Lübeck

Das Plangebiet ist geräumt und weist einige Gruben und Senken auf, die im Sinne einer Geländeangleichung jedoch verfüllt werden sollen. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Die Geländehöhen variieren dabei zwischen 11-13 m ü. NHN im Südwesten des Plangebietes, daran anschließend 8-9 m ü. NHN überwiegend entlang der westlichen und östlichen Gebietsgrenze und 6-7 m ü. NHN in der Mitte des Plangebietes und an der nördlichen Plangebietsgrenze. Weitere Informationen können den Anlagen C.05 (Vermesserplan mit Höhenangaben) und C.06 (Geländeschnitte) entnommen werden.

3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.4.1 Planungs- und Bauordnungsrecht

Der derzeit für das Plangebiet bestehende Bebauungsplan hat für das Werkstattverfahren keine Bedeutung. Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens bilden die Grundlage für einen anschließend aufzustellenden Bebauungsplan.

Im Rahmen des Verfahrens sind die Bestimmungen der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) und die nach LBO erlassenen Rechtsverordnungen sowie die entsprechenden technischen Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten. Die baurechtliche Realisierbarkeit des Entwurfskonzeptes ist ein wesentliches Kriterium in der Beurteilung der Beiträge. Es wird eine zeitnahe Realisierung des Projektes angestrebt, weshalb die baurechtlichen Rahmenbedingungen, wie Verkehrsflächen für die Müllabfuhr, Abstandsflächen und Feuerwehraufstellflächen etc. von den Teilnehmenden einzuhalten sind.

3.4.2 Dienstbarkeiten

Auf einer Teilfläche des Werkstattgebietes ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Hansestadt Lübeck eingetragen (vgl. markierte Dreiecksfläche in Abb. 3 und Anlage C.07). Diese Fläche steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

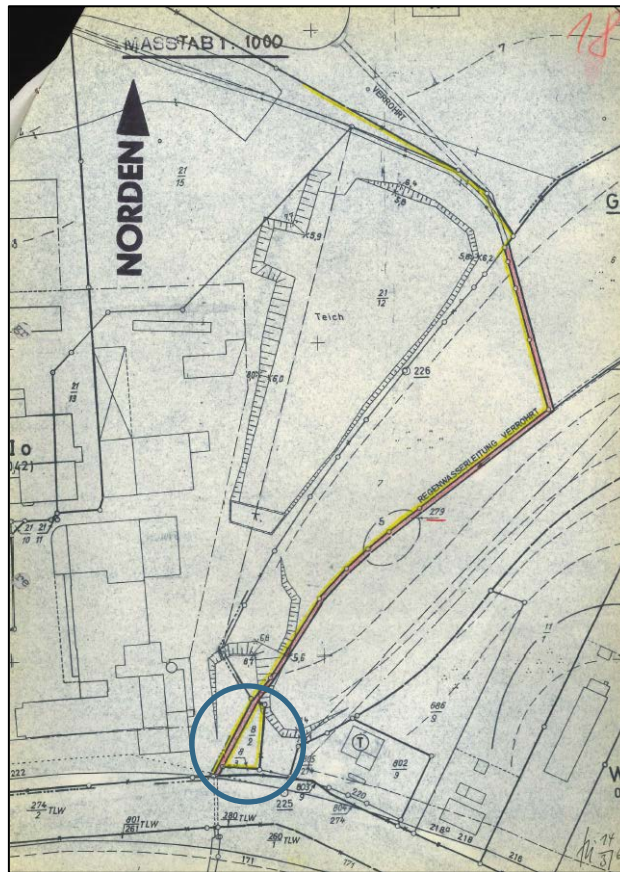


Abbildung 3: Karte mit Markierung der Teilfläche mit Dienstbarkeit zugunsten der Hansestadt Lübeck. Quelle: Auszug aus Kaufvertrag von 1968

3.4.3 Belange des Natur- und Artenschutzes

In den Randbereichen des Plangebietes zum Stadtteilpark Wiesental befinden sich schützenswerte Baumbestände. Der Baumbestand entlang der Moislinger Allee ist zu erhalten und zu ergänzen, um den Allee-Charakter wieder herzustellen (vgl. Abb. 4 Baumbestandsplan und Anlage C.08). Bei der Planung von neuen Baumstandorten sind die benötigten Rettungswege für die Feuerwehr und entsprechende Aufstellflächen zu berücksichtigen.



Abbildung 4: Baumbestandsplan. Verfasser: Vermessungsbüro Kummer, Lübeck.

An der südöstlichen Grenze des Werkstattgebietes verläuft der Buntekuhbach. Dieser dient der Entwässerung des im Stadtteilpark Wiesental liegenden Regenrückhaltebeckens und wird teils verrohrt, teils offen bis zur Trave geführt.

3.4.4 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Bei der Planung sind die Vorgaben des Landes Schleswig Holstein aus dem Erlass Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser vom 10.10.2019 zu beachten. Dementsprechend sind mindestens folgende Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung zu treffen:

- Flächendeckende intensive Dachbegrünung der Wohngebäude, Nebenanlagen sowie der Quartiersgarage,
- Wassersensible Straßen- und Wegegestaltung (s. a. Kap. 5.2.1),
- Versickerungsmaßnahmen in den für Versickerung geeigneten Bereichen (Anlage C.09) in die Freiraumplanung integrieren,
- Unterirdische Rückhaltesysteme anlegen (z.B. Teilflächen Kita-Außenanlage, private Gartenflächen; Achtung: keine Gehölzpflanzung möglich).

Ein Protokoll zu den Maßnahmen sowie der Entwurf eines Regenwasserkonzepts auf Basis der vorliegenden Baumassenstudie wird als Anlage zur Verfügung gestellt (Anlage C.09).

Der Entwurf muss robust genug sein, die erforderlichen Maßnahmen zu integrieren. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein detailliertes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt.

3.4.5 Belange der Verkehrsplanung

Die Anbindung des Plangebietes an die Moislinger Allee erfolgt über den Pinassenweg.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das benachbarte Neubaugebiet ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Pinassenweg/Moislinger Allee im Hinblick auf eine ggf. erforderliche Signalisierung geprüft worden. Im Ergebnis wurde eine Signalisierung unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehrsströme aus dem westlich des Pinassenwegs gelegenen Baugebiet vorerst nicht für erforderlich beurteilt. Die durch das nun zu betrachtende Entwicklungsgebiet hinzukommenden Verkehrsströme erfordern eine erneute Prüfung im Bebauungsplanverfahren.

Zu planende Gebäude entlang der Moislinger Allee können ggf. (nach Prüfung durch die Straßenverkehrsbehörde) über zwei bereits vorhandene Gehwegüberfahrten angebunden werden. Weitere Zufahrten sind wegen der zu erhaltenden Straßenbäume, der Leistungsfähigkeit der Moislinger Allee und unter Berücksichtigung des benachbarten Knotens nicht genehmigungsfähig.

3.4.6 Lärmimmissionen

Folgende Emittenten wirken auf das Plangebiet ein (vgl. Anlage C.10 Schalltechnische Untersuchung):

- Eine Sportanlage mit einer Stellplatzanlage (etwa 60 Stellplätze), einem Beachvolleyballfeld, Fußballfeldern, der Bolzplatz sowie eine Skateanlage im Stadtteilpark (Freizeitanlage)
- Verkehrslärm von der Moislinger Allee

In Bezug auf den Freizeitlärm wird der Immissionsrichtwert nach Freizeitlärm-Richtlinie von 55 dB(A) für alle Lastfälle in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets aufgrund der Nähe zu den Skateanlagen überschritten. Eine lärmabschirmende Baustruktur wird empfohlen.

Der Straßenlärm überschreitet sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als auch die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im südlichen und östlichen Teil des Plangebiets. Zur Moislinger Allee wird ebenfalls eine lärmabschirmende, geschlossene Bebauung empfohlen.

Abbildung 5 zeigt eine Übersicht über die maßgeblichen Außenlärmpegel, resultierend aus Straßen- und Freizeitlärm. Detaillierte Aussagen sind der Schalltechnischen Untersuchung (Anlage C.10) zu entnehmen.



Abbildung 5: Übersicht maßgebliche Außenlärmpegel, Verfasser: M+O Immissionsschutz, Oststeinbek

4 AUFTRAGGEBERIN

Bouwfonds Property Development (BPD) ist einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler in Europa und ist mit über 20 Niederlassungen in den Niederlanden und Deutschland vertreten. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 356.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die BPD entwickelt hat. Mit der Erfahrung einer über 70-jährigen Unternehmenstradition besteht das Ziel darin, durch unternehmerisches Handeln langfristige Werte zu schaffen.

BPD ist ein Unternehmen der Rabobank. Mit unserer Mission „Gestaltung lebendiger Räume“ wollen wir für Menschen ein liebenswertes Zuhause schaffen und sind ein verlässlicher Partner für Städte, Kommunen und Gemeinden. Weitere Informationen sind unter www.bpd.de abrufbar.

Die BPD-Niederlassung Hamburg ist in Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bremen und dem westlichen Mecklenburg-Vorpommern tätig und plant bzw. realisiert neben Projekten in Hamburg zurzeit auch Projekte in Kappeln (Schlei), Hannover, Schwerin und Buchholz in der Nordheide.

5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf dem ehemaligen Sellschopp-Gelände soll ein neues, lebendiges, urbanes Wohnquartier entwickelt werden. Gesucht wird nach guten städtebaulichen Lösungen, die für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner und die Nachbarschaft aus dem Stadtteil ein angenehmes Wohn- und Lebensumfeld schaffen. Das neue Quartier soll sich im Kontext der vorhandenen Bebauungsstruktur selbstbewusst positionieren und eine eigene Identität herausbilden. Es soll sich hierbei trotzdem sinnvoll in den vorhandenen Kontext des Stadtteils einfügen sowie eine Vernetzung der umgebenden Viertel ermöglichen. Angestrebt wird eine differenzierte Höhenentwicklung der Gebäudekörper von III bis V Geschossen (inkl. Staffelgeschoss), die sich in das räumliche Umfeld des Werkstattgebietes einfügt. Als bauliche Dichte wird eine BGF Wohnen zwischen 40.000 und 45.000 m² als angemessen erachtet.

Von den Teilnehmenden ist ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das Geschosswohnungsbauten für unterschiedliche Wohntypologien vorsieht.

Im Quartier ist zudem eine Kita unterzubringen.

In den möglicherweise nicht für eine Wohnnutzung geeigneten Erdgeschossbereichen entlang der Moislinger Allee kann als besonderer Konzeptbaustein ein Begegnungsort für das Quartier als multifunktionale Fläche mit ca. 400 m² im Zusammenhang mit einem Pflegedienst, Kiosk und/oder einem Bäckerei-Café berücksichtigt werden.

Ein kreativer und schlüssiger Umgang mit dem Straßenlärm an der Moislinger Allee stellt ein Kernelement der Aufgabenstellung dar.

Für das Parken im Quartier ist eine Quartiersgarage am Rande des Wohngebiets (ca. mittig am Pinnassenweg) vorgesehen.

Das Plangebiet liegt in einer wichtigen Kaltluftschneise. Die Windrichtung verläuft von West nach Ost. Bei der Anordnung der Gebäudekörper ist darauf zu achten, die Luftzirkulation nicht zu sehr einzuschränken (vgl. Abb. 5 und Anlage C.11).

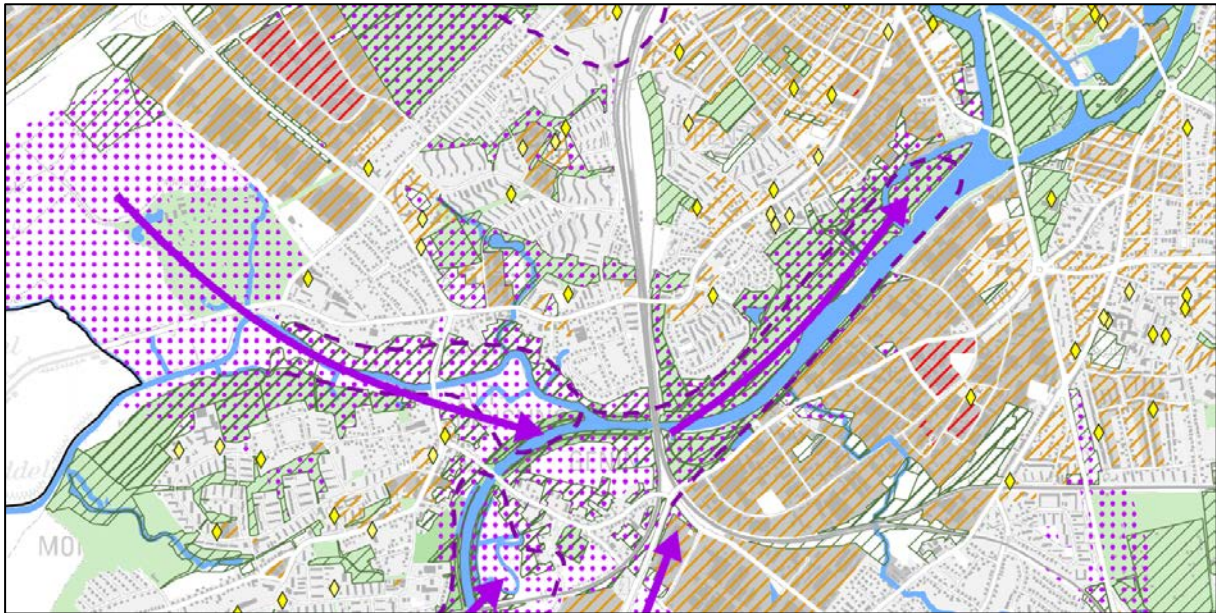


Abbildung 6: Kaltluftschneise im Lübecker Westen, Ausschnitt aus Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck

Sofern keine andere Idee für den verrohrten Buntekuhbach (Flurstücke 21/25 und 21/25) entwickelt wird, ist ein baulicher Abstand von mind. 6 m (gemessen von der Mitte der Verrohrung) einzuhalten. Dieser Bereich darf nicht bebaut werden, kann aber als Retentionsfläche, Erholungsfläche, Fläche für Fahrradstellplätze oder ähnliches genutzt werden.

Das städtebauliche Konzept muss wirtschaftlich realisierbar sein und soll eine flexible abschnittsweise Umsetzung gewährleisten.

5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung

5.2.1 Erschließung

Von den Teilnehmenden ist ein zeitgemäßes und belastbares Erschließungskonzept zu entwickeln, welches eine hohe Funktionalität und Nutzungsqualität bietet.

Verkehrliche Erschließung

Von den Teilnehmenden ist eine funktionale innere Erschließung des neuen Wohnquartieres über den Pinassenweg zu entwickeln. Erschließungsstraßen sind als öffentliche verkehrsberuhigte Bereiche auszubilden. Die Verkehrsflächen sollen vorwiegend dem Fußgänger- und Fahrradverkehr dienen und mit Sitzgelegenheiten entlang den Wegstrecken sowie Wartemöglichkeiten für Mitfahrgelegenheiten ergänzt werden. Der motorisierte Individualverkehr soll weitestgehend aus dem Quartier ferngehalten werden. Die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr, Rettungs- und Krankenwagen, Entsorgungsfahrzeuge und ggf. Lieferfahrzeuge ist zu gewährleisten.

Bei der Planung der Straßenräume ist eine wassersensible Straßenraumgestaltung vorzusehen. Dies umfasst bspw. straßenbegleitende Versickerungstreifen, Mulden oder begrünte Tiefbeete. Mehr Informationen hierzu finden sie unter <https://bekanntmachungen.luebeck.de/dokumente/d/1149/inline> - Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck oder unter <https://www.risa-hamburg.de/download/ag-verkehrsplanung/>, Wissensdokument „Hinweise für eine wassersensible Straßenraumgestaltung“.

Ruhender Verkehr/Quartiersgarage

Das Wohngebiet ist als möglichst verkehrsfreies und barrierearmes Quartier zu planen. Der ruhende Verkehr des freifinanzierten Mietwohnungsbaus sowie des öffentlich geförderten Wohnungsbaus soll in einer zum Pinassenweg orientierten Quartiersgarage untergebracht werden. Als Stellplatzschlüssel ist 0,8 für den freifinanzierten Mietwohnungsbau und 0,6 für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus angestrebt. Gebäude mit Eigentumswohnungen sollen über eine eigene Tiefgarage verfügen. Der Stellplatzschlüssel liegt hier bei 1,0. Das Erschließungsprinzip der Tiefgaragen soll dem Grundgedanken des verkehrsfreien Quartiers Rechnung tragen. Die Erschließung/Zufahrt für die Tiefgarage der Eigentumswohnungen ist nach Möglichkeit an den Pinassenweg zu legen, damit die innere Verkehrserschließung des Gebietes nicht durch diese Verkehre belastet wird.

Die Quartiersgarage soll neben den notwendigen Stellplätzen für die Wohnnutzung auch die Besucherstellplätze enthalten (Stellplatzschlüssel 0,10). Darüber hinaus sollen im Zusammenhang mit der Quartiersgarage ergänzende Mobilitätsangebote wie eine Car-Sharing-Station, E-Mobilität und Ladeinfrastruktur für Car Sharing und Lastenräder berücksichtigt werden (weitere Informationen unter 6.3). Bei dem beschriebenen Stellplatzschlüssel handelt es sich um einen bereits reduzierten Stellplatzschlüssel, der über ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zu erstellendes Mobilitätskonzept nachgewiesen werden muss.

Fahrradabstellplätze

Aufgrund der Lage in der Gesamtstadt bieten sich gute Möglichkeiten für den Fahrradverkehr. Dementsprechend sind gut erreichbare und nutzbare Fahrradstellplätze mit einem Stellplatzschlüssel von 2,2 (Mittelwert; tatsächliche Anzahl ist in Abhängigkeit von den jeweiligen Wohnungsgrößen zu ermitteln) zu planen.

An die Fahrradstellplätze werden folgende Anforderungen gestellt:

- Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus barrierefrei erreichbar sein,
- Sie müssen über eine ausreichende Beleuchtung über einen Bewegungsmelder verfügen,
- Sie müssen eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen haben,
- Sie sollen dem Fahrrad durch einen Anlehnbügel einen sicheren Stand ermöglichen.
- Sie sollen überdacht und mehrseitig umschlossen sein.
- Selbstschließende Türen sind nur mit zeitlicher Verzögerung zulässig.
- Fahrradabstellplätze für BesucherInnen sollen möglichst in der Nähe der Hauseingänge errichtet werden.

Die Quartiersgarage soll zudem ein Parkangebot für Fahrräder vorsehen mit ausreichend Platz für das sichere und witterungsunabhängige Einstellen von Fahrrädern, E-Bikes und Lastenfahrrädern.

Gestaltung der Quartierswege

Ziel ist, den Fuß- und Fahrradverkehr zu stärken. Die Ausbildung der Quartierswege soll hinsichtlich der Anbindung an das bestehende öffentliche Wegenetz und der Beschaffenheit der Wege die Nutzbarkeit für den Fahrradverkehr befördern. Für die Quartierswege soll ein Vorschlag für ein Beleuchtungskonzept entwickelt werden, das sowohl die Verkehrssicherheit der Fußgänger und Fahrradfahrer als auch ökologische Aspekte und die Vermeidung von Lichtverschmutzung berücksichtigt.

Gebäudeerschließung

Die teilnehmenden Büros sollen eine attraktive städtebauliche Struktur für die Wohngebäude entwickeln. Dabei sollen einzelne Gebäudeteile bzw. die entwurfsabhängige Anzahl der Hauseingänge deutlich ablesbar sein, um eigene Adressen auszubilden und um innerhalb des Quartiers differenzierte Bereiche zu schaffen. Im Erdgeschoss sollen Abstellflächen für Kinderwagen und Rollatoren vorgehalten werden.

Die Gebäudeerschließung ist aus der Freiflächenplanung und der optimalen Ausrichtung der Wohnräume abzuleiten.

5.2.2 Freiraum

Außenanlagen

Übergeordnetes Ziel der Freiraumplanung ist die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Freiraumqualitäten des nördlich angrenzenden Stadtteilparks Wiesental in das Quartier. Dabei wird die Verzahnung der Grünflächen des Stadtteilparks mit den Freiflächen im Quartier und eine Verknüpfung mit den bestehenden Wegebeziehungen und Blickachsen angestrebt. Insbesondere hinsichtlich der Freiraumplanung ist eine Betrachtung des Plangebietes über die Grundstücksgrenzen hinaus erwünscht.

Die besondere Herausforderung der Freiraumplanung besteht in der Ausbildung qualitativ gestalteter Freiflächenbereiche, denen jeweils gestalterische Themen und Aktivitäten zugewiesen werden können. Denkbar sind Quartierstreiffpunkte, Urban Gardening, Outdoor-Fitness oder Ruhebereiche unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung (s. a. Kap. 3.4.4). Die Freiflächenbereiche sollen öffentlich genutzt werden dürfen, aber in privater Hand verbleiben. Rein private Grün- und Freiflächenbereiche sind zu minimieren. Freiflächenbereiche mit halböffentlichem Charakter sollen vermieden werden. Außerdem soll auf klassisches Abstandgrün – zugunsten von Mietergärten o.ä. – verzichtet werden.

Für den an der östlichen Grundstücksgrenze verlaufenden und zum Teil verrohrten Bachlauf kann ein Vorschlag für eine offene Gewässerführung und Gestaltung als multifunktionale Retentions- und Erholungsfläche erarbeitet werden.

Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung soll ein Unterflursystem vorgesehen werden. Eine Entsorgungsmöglichkeit für Wertstoffe ist an einer zentralen Stelle im Quartier unterzubringen.

Die Unterflurcontainer sind so zu platzieren, dass sie von den Entsorgungsbetrieben problemlos zu erreichen sind. Dabei ist darauf zu achten, dass Müllfahrzeuge nicht rückwärtsfahren dürfen und daher ein Wendehammer oder eine Ringstraße vorzusehen sind. Außerdem dürfen weder Bäume noch Parkmöglichkeiten die Erreichbarkeit der Abfallstandorte einschränken.

Kinderspielflächen

Gemäß der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen Spielplätze für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) anzulegen. Die Kinderspielflächen müssen auf direktem Weg und gefahrlos von den Wohngebäuden aus erreichbar sein. Sie sollten in unmittelbarer Nähe und in Ruf- und Sichtweite der Wohnungen liegen. Sie sollten ebenerdig hergestellt werden und barrierefrei erreichbar sein. Mehrere kleine Spielplätze können bei sinnvoller Zuordnung zu den Gebäuden zu größeren Einheiten gebündelt werden.

Kinderspielflächen für ältere Kinder (6-12 Jahren) werden außerhalb des Plangebietes angelegt.

Dachflächenbegrünung

Als Retentionsflächen bzw. Flächen zur Verdunstung des gespeicherten Regenwassers sowie zur Schaffung von bioklimatischen Entlastungsbereichen sind die Dächer von Wohngebäuden, Nebenanlagen und der Quartiersgarage vollflächig und intensiv zu begrünen.

Dachterrassen

Dachterrassen sind, falls im Entwurf vorgesehen, als private Dachterrassen den Wohnungen in den Staffelgeschossen zuzuordnen.

5.3 Hochbauliche Zielsetzung

5.3.1 Realteilung/Parzellierung

Es wird als generelle Anforderung an die Entwurfskonzeption die Notwendigkeit zur Realteilung formuliert.

5.3.2 Lärmschutz

Obwohl die Schwelle für gesundes Wohnen von 60 dB(A) nachts in Teilen des Plangebiets aufgrund des Verkehrslärmes von der Moislinger Allee überschritten ist, sind Wohnnutzungen im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die Voraussetzung dafür ist aktiver Lärmschutz durch eine Lärmschutzbebauung oder andere (passive) Lösungen. Eine angemessene Dimensionierung und Setzung der Baukörper oder anderer baulicher Maßnahmen entlang der Moislinger Allee und in Teilen des Pinassenwegs ist zur Senkung des Lärmeintrags durch den Straßenverkehr zu berücksichtigen.

Im Folgenden ist zur Veranschaulichung das Berechnungsergebnis für den Verkehrslärm unter Berücksichtigung der Gebäudekörper aus der Baumassenstudie dargestellt (vgl. Abb. 7+8 und Anlage C.10 Schalltechnische Untersuchung).

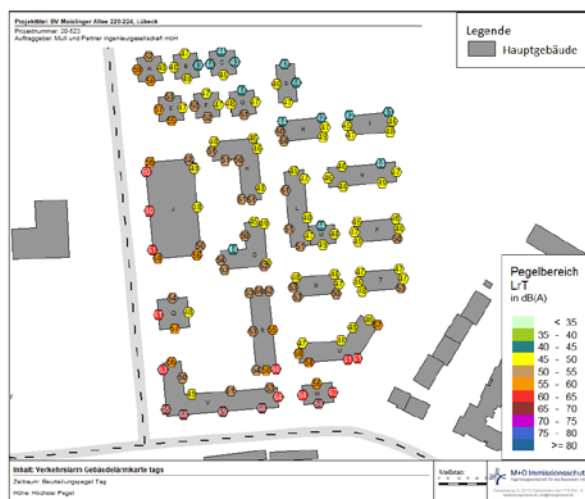


Abbildung 7: Verkehrslärm Gebäudelärmkarte tags.
Verfasser: M+O Immissionsschutz, Oststeinbek

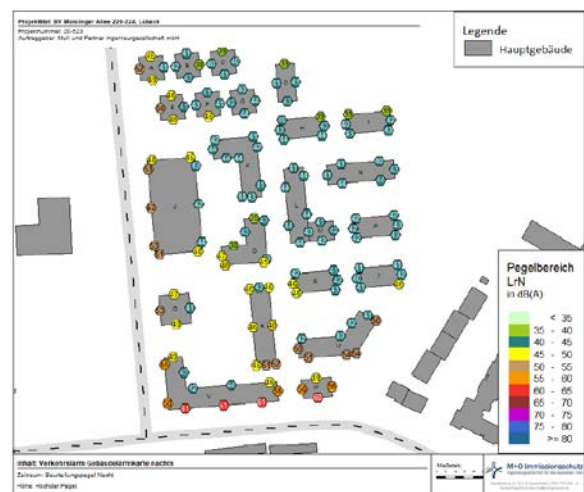


Abbildung 8: Verkehrslärm Gebäudelärmkarte nachts.
Verfasser: M+O Immissionsschutz, Oststeinbek

Für Gebäude, an denen die Schwelle für gesundes Wohnen von 60 dB(A) nachts überschritten ist, sind die Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu planen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Kinderzimmer und Gruppen- und Ruheräume in der Kita sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für den Fall, dass entlang der Moislinger Allee Loggien oder Balkone vorgesehen sind, müssen entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Die Quartiersgarage soll aus Lärmschutzgründen zu den Wohnbebauungen hin geschlossen geplant werden.

5.3.3 Besonnung

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

5.3.4 Ausstattung und Technikkonzepte

Gefordert werden ökonomische und nachhaltige Technikkonzepte, die mit einem verhältnismäßig geringen technischen Aufwand eine hohe Bedienerfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität in den Gebäuden ermöglichen. Die eingebauten Standards müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und DIN/EN und ISO-Normen gerecht werden.

Insbesondere gelten die nachfolgend genannten allgemeinen Anforderungen und ohne weitere besondere Erwähnung des Standes der Technik unter Berücksichtigung einer hohen Wirtschaftlichkeit:

- Optimierung der resultierenden Einflüsse von Außenraum, Baukörper und Gebäudetechnik in Bezug auf die technische Konzeption,
- Einsatz umweltschonender Versorgungssysteme im Zusammenhang mit einer behaglichen Raumatmosphäre.

5.3.5 Gebäudehülle/Fassadengestaltung

Durch die Auftraggeberin werden keine bindenden Material- oder Gestaltungsvorgaben formuliert. Grundsätzlich erwartet die Auftraggeberin jedoch eine gesamthaft übergreifende und unabhängig von den unterschiedlichen Wohnsegmenten zu entwickelnde Gestaltqualität der Fassaden, wobei Materialien verwendet werden sollen, die dauerhaft haltbar sind und auch optisch eine Werthaltigkeit vermitteln. Möglichkeiten der Fassadenbegrünung sollen nach gestalterischen, energetischen und biotopbildenden Gesichtspunkten Berücksichtigung finden. Die Gestaltung sowie der Materialeinsatz sind unter nachhaltigen (ökologischen) und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu planen.

5.3.6 Ökologische Aspekte/Nachhaltigkeit

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

Für das neue Wohnquartier wird ein möglichst geringer Versiegelungsgrad angestrebt. Die ökologisch hochwertigen Freiräume sollen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbar, multifunktional gestaltet sein, das Stadtklima durch Verschattungs- und Verdunstungsmöglichkeiten positiv beeinflussen, der dezentralen Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen (Regenwasserrückhaltung, Notwasserwege) und funktional sinnvoll an den Stadtteilpark Wiesental anbinden.

Weiterhin soll durch gelungene Gebäudestrukturen und Baukörperanordnungen und unter Berücksichtigung von geeigneten Materialien ein positiver Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas, des Mikroklimas, der Biodiversität und der Regenwasserwirtschaft geleistet werden.

Die Gebäude sollen im kfW-Effizienzhaus 55 errichtet werden.

Die klimaverträglichste Energieform zur Versorgung des Quartiers mit elektrischer Energie und Wärme ist mittels eines Energiekonzeptes zu klären.

5.3.7 Barrierefreiheit

Alle Bereiche, die barrierefrei zu planen sind, sind innerhalb des Gebäudeensembles und der Außen- und Freianlagen in Anlehnung an die DIN18040 nutzungs- und funktionsgerecht für Mobilitätseingeschränkte zu berücksichtigen. Die Außenanlagen sind zudem rollstuhlgerecht anzulegen. Es sind entsprechend der Anforderungen der Landesbauordnung auch rollstuhlgerechte Wohnungen vorzusehen.

5.3.8 Wirtschaftlichkeit

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

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

6 NUTZUNGSKONZEPT

6.1 Wohnen

Die Auftraggeberin beabsichtigt auf dem Planareal Wohnungsbau mit unterschiedlichen zukunftsfähigen Wohnformen für eine heterogene Nachbarschaft zu realisieren. Es sollen moderne Wohnungen entstehen, die Originalität und funktionale Erfordernisse optimal vereinen. Dafür sind verschiedene Wohnungstypologien angedacht, welche die unterschiedlichen Bedarfe der diversen Bewohnergruppen zeitgemäß erfüllen, aber auch langfristig auf eine flexible Nutzung reagieren können. Es sollen differenzierte Wohnformen – Eigentum, frei finanziert Mietwohnungsbau und 30 % der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gemäß der Förderbedingungen der Förderbank des Landes Schleswig-Holstein – umgesetzt werden, um einen für das Quartier und den Stadtteil stimmigen Wohnungsmix sicherzustellen. Auch Sonderwohnformen, wie z.B. Auszubildendenwohnen, Seniorenwohnen, Wohngruppen – oder besondere Wohntypen, wie Dual-key oder Clusterwohnen, sind denkbar. Nicht zulässig sind gewerbliche Ferienwohnungen.

Vorgesehen ist die Realisierung von Mietwohnungen in einem mittleren Standard in einem Mix aus zukunftsfähigen Wohnungstypen. Dabei erwartet die Auftraggeberin keine detaillierte Ausarbeitung der Grundrisse; die aus den Kubaturen hervorgehenden Geometrien, schematischen Grundrisse und Funktionsprinzipien müssen jedoch erkennbar sein. Hinsichtlich des Verhältnisses BGF (R) (= vollständig umschlossene Räume und Grundflächen, also ohne Terrassen/Balkone) zur Wohnfläche wird ein Wert von 0,8 erwartet.

Balkone/Freiflächen

Alle Wohnungen sollten mindestens einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse erhalten, die jeweils gut nutzbar sind. Diesbezüglich ist eine Mindesttiefe von 1,50 m zu berücksichtigen.

Den erdgeschossigen Wohnungen sollen private Terrassen sowie kleine Gartenflächen zugewiesen werden. Trotz privater Freiflächen soll der offene Charakter der Außenanlagen beibehalten werden.

Die Anwendbarkeit der Wohnflächenverordnung bei der Dimensionierung der Balkon- und Terrassenflächen für die Mietwohnungen ist zu berücksichtigen.

6.2 KITA

Die Größe der Kindertagesstätte und der Außenspielfläche ist abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten und berechnet sich entsprechend nachfolgender Tabelle:

Tabelle 1: Berechnung Kita-Bedarf

<ul style="list-style-type: none"> • Unter 3-Jährige: WE x 2,8 x 0,015 x 3 x 0,5 • Über 3-Jährige: WE x 2,8 x 0,015 x 3,5 x 0,9 • Max 10 U3-Kinder = 1 Gruppe • Max 20 Ü3-Kinder = 1 Gruppe
<p>Bsp. mit 450 Wohneinheiten</p> <p>U3: $450 \times 2,8 \times 0,015 \times 3 \times 0,5 = \sim 29$ Kinder = 3 Gruppen</p> <p>Ü3: $450 \times 2,8 \times 0,015 \times 3 \times 0,9 = \sim 60$ Kinder = 3 Gruppen</p> <p>➔ 6-zügige Kita für 90 Kinder, also 900 m² Außenspielfläche</p> <p>+ 700 m² sonstige Außenflächen</p> <p>+ ggf. Kita-Gebäude (2-geschossig)</p>

Zusätzlich zur Außenspielfläche werden Flächen für Müllstandort, Stellplätze, Kinderwagenabstellfläche und Schuppen für Spielgeräte mit einer Gesamtgröße von rund 700 m² benötigt.

Die Hansestadt Lübeck bevorzugt eine freistehende Kindertagesstätte auf einem separaten Grundstück (ca. 2000 – 2200 m²). In diesem Fall ist die Kita als 2-geschossiges, barrierefreies Gebäude (mit Aufzug) zu planen.

Wird eine überzeugende Alternativlösung präsentiert, zeigt sich die Hansestadt Lübeck einem anderen Modell gegenüber offen. Die Anforderungen an die Außenflächen (s.o. Rechenbeispiel) bleiben bestehen.

6.3 Quartiersgarage

Die oberirdische Quartiersgarage soll, neben den Stellplätzen für Kfz und Fahrräder, die Funktion eines Mobility Hubs für das Quartier und den umliegenden Stadtteil erfüllen. Zusätzliche Mobilitätsangebote wie Car- und Bike Sharing, Elektroladeinfrastruktur und ergänzende Serviceangebote wie eine Fahrradwerkstatt oder eine Packstation sollen die Quartiersgarage funktional in die Lage versetzen, das Ziel eines autoarmen Quartiers zu erreichen.

Hinsichtlich der Gestaltung der Quartiersgarage ist eine Einbeziehung in das Freiflächenkonzept anzustreben. Dies kann durch die teilweise Zuweisung der in Kap. 5.2.2 skizzierten Funktionsbereiche, wie z.B. Urban Gardening im Rahmen der Dachbegrünung, und durch ein Konzept zur Fassadenbegrünung erreicht werden.

Es ist beabsichtigt die Quartiersgarage in einer kostengünstigen Systembauweise zu errichten.

Ziel hinsichtlich der Verortung der Quartiersgarage ist es, eine möglichst große Fläche des MKW-Altlastenschadens (vgl. Anlage C.04) zu versiegeln und zu überbauen.

Die Stellplätze der Bewohnerinnen und Bewohner der Eigentumswohnungen werden in einer Tiefgarage untergebracht. Eine detaillierte Planung der Tiefgarage ist nicht erforderlich. Jedoch sollten funktionale Aussagen wie zur Anzahl der Stellplätze getroffen und vornehmlich ein schlüssiges – aus städtebaulicher Sicht verträgliches und aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvolles – Konzept zur Lage der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage dargestellt werden. Es ist zu beachten, dass die Sohle der Tiefgaragen mindestens 0,5 m über dem niedrigsten Grundwasserstand liegen muss (vgl. Anlage C.12).

7 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

Die Verfahrensgrundlagen sind in einem separaten Dokument formuliert.