



**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: [ulrike.schroeder@luebeck.de](mailto:ulrike.schroeder@luebeck.de) Telefon: 122-6126)**

**Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moisling -  
Aufstellungsbeschluss**

**Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
01.03.2021	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.03.2021	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den im Stadtteil Moisling nördlich der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck zwischen Oberbüssauer Weg/ Niendorfer Straße und Kiwittredder/ Hasselbreite gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche und funktionale Neuordnung der Neuen Mitte Moisling sowie der verkehrliche Anschluß an den geplanten Bahnhofpunkt geschaffen werden. Die planerische Grundlage ist der Siegerentwurf des Büros Zastrow & Zastrow, Kiel (Stadtplaner und Architekten) und dem Landschaftsplanungsbüro Brien, Wessels Werning (BWW), Lübeck, des im Jahr 2019 durchgeführten zweiphasigen Realisierungswettbewerbes. Dessen Ziele, Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches durch Bereitstellung von privaten und öffentlichen Dienstleistungsangeboten sowie die Entwicklung von Aufenthaltsflächen, bilden die planerische Grundlage für den Bebauungsplan 21.01.00.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, da bereits über die Ergebnisse des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbes eine Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden hat.

**Verfahren:**

Die Beteiligung der Bereiche fand im Rahmen des Auftaktgespräches am 25.11.2020 im Rathaus Lübeck, Große Börse, statt. Es nahmen die folgenden Bereiche teil bzw. haben eine Stellungnahme abgegeben:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
3.370 Feuerwehr	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmung
3.700 Entsorgungsbetriebe	Zustimmung
4.041 Fachbereichsdienste FB4	Zustimmung
4.401 Schule und Sport	Zustimmung
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	Zustimmung
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Zustimmung, jedoch mit Anregungen zur Erschließung des Bahnhaltdepot Moising südlich der Bahn

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 § 47f 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, Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 5 der Begründung (Anlage 2)

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 Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen fest-

gelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit  
gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Siehe Anlage 2.

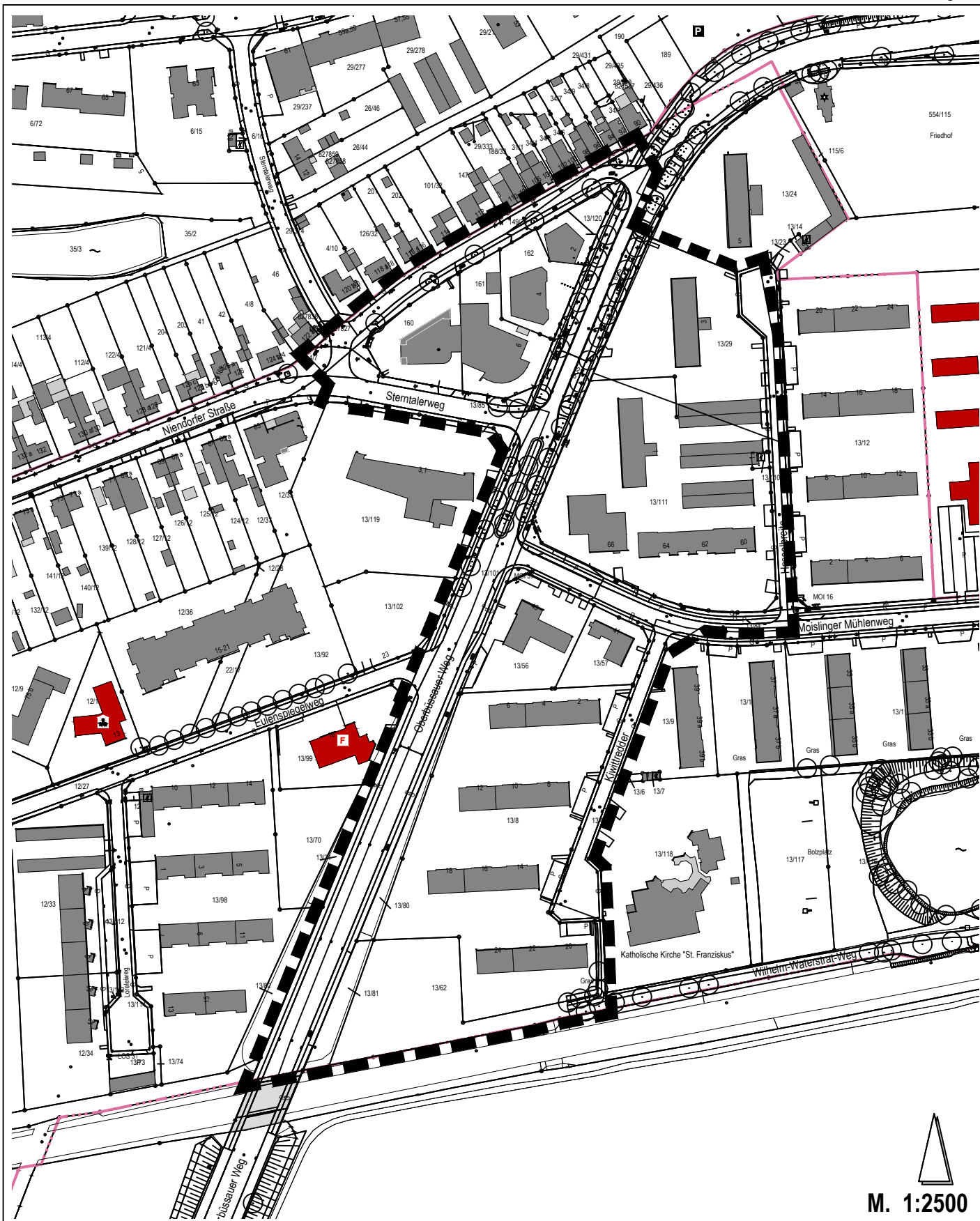
**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 2: Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 3: Plan des 1. Preises des städtebaulichen Wettbewerbs „Neue Mitte Moisling“

Senatorin Joanna Hagen



M. 1:2500

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
 DES BEBAUUNGSPLANES 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moising

Plangeltungsbereich

G:\150-CAD-Anzeigebereich\B-PLANUNG\21-01-00\CAD\B-21-01-00-Übersichten.dwg-AUFST-BESCHL-B-PLAN

03.02.2021 Schröder/Stoldt

### **Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 21.01.00 – Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling -**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Moisling, Stadtbezirk Alt-Moisling/Genin und umfasst das künftige Zentrum des Stadtteiles Moisling, östlich des Oberbüssauer Weges von der Niendorfer Straße, bis zur südlich angrenzenden Bahnstrecke Hamburg-Lübeck.

Begrenzt wird das ca. 5,9 ha große Plangebiet:

- im Nordwesten durch die abzweigende Niendorfer Straße,
- im Osten durch die Straßen "Hasselbreite" sowie südlich weiterführend die Straße "Kiwittredder",
- im Süden durch die Gleisanlagen der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck sowie
- im Westen durch die Oberbüssauer Straße.

##### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Aus dem historischen Dorfkern Moisling ab den 60er Jahren als Wohnsiedlung der „Neuen Heimat“ entwickelt, ist der Stadtteil Lübeck-Moisling durch einen hohen Anteil an mehrgeschossigen Zeilenbauten mit Punkthochhäusern, sowie einer ebenfalls hohen Anzahl an Einfamilienhäusern mit kleinen Grundstücken, geprägt. Charakteristisch für diesen Siedlungstyp der 60er Jahre sind großzügige Grün- und Freiräume gemäß dem Leitbild der durchgrünten und aufgelockerten Stadt.

Die Hansestadt Lübeck strebt eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Stadtteilzentrums in Moisling an. Bauliche Veränderungsabsichten der Eigentümer des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ sowie die Einrichtung des Bahnhaltdepot Moisling eröffnen Möglichkeiten zur Aufwertung und Schaffung der „Neuen Mitte Moisling“. Entstehen soll ein attraktives Stadtteilzentrum, das in seiner Gestaltung und Nutzung als identitätsstiftender Mittelpunkt dienen kann.

Grundlegende Ziele sind die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und der sozialen Infrastruktur, die Bereitstellung von privaten und öffentlichen Dienstleistungsangeboten, neuen Wohnungsbauten, bzw. die Sanierung oder Erneuerung des Wohnbestandes, sowie die Realisierung von Aufenthaltsflächen und (neuen) Anbindungen.

Die „Neue Mitte“ ist ein wesentlicher Baustein des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ in Moisling. Seit 2012 beteiligt sich die Hansestadt Lübeck mit der Gesamtmaßnahme Moisling am Förderprogramm. In den nächsten Jahren sollen Investitionen in ein integriertes Maßnahmenprogramm getätigt werden, um den Stadtteil aufzuwerten. Die Neuordnung des Stadtteilzentrums übernimmt dabei eine Schlüsselrolle in dem angestrebten Stadtteilentwicklungsprozess.

Zur Erlangung eines Neuordnungskonzeptes erfolgte im Jahr 2019 die Auslobung eines zweiphasigen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbes. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes ist nunmehr Grundlage für die Erarbeitung eines Rahmenplanes, welcher wiederum die Grundlage des Bebauungsplanes wird.

Für die in Rede stehenden Flächen gilt der Bebauungsplan 21.03.00 - Moisling/Mühlenberg aus dem Jahre 1971. Die geplante Entwicklung der "Neuen Mitte Moisling" ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht genehmigungsfähig, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moisling erforderlich ist.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moisling erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt unterhalb des im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten Anwendungsgrenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen.

Die gesetzlichen Regelungen des § 13a BauGB zielen darauf ab, die Verfahrensdauer zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies von Bedeutung, da die geplanten Einzelhandels- und Gemeinbedarfsnutzungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durch Berichtigung erfolgen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

Von der Möglichkeit des Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a BauGB soll abgesehen werden, um vorab wesentliche Stellungnahmen berücksichtigen zu können. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird dagegen verzichtet, da es bereits im Rahmen des Wettbewerbes zur Neuen Mitte Moisling zahlreiche Beteiligungsverfahren u.a. vor Ort gab.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes

Der Gebäudebestand im Plangebiet entspricht in seiner Nutzung und Gestaltung größtenteils der städtebaulichen Planung für die Entwicklung des Stadtteils Moisling aus den 1960er und 1970er Jahren. Die an dieser Stelle realisierten Gebäude markieren durch ihre Dimensionierung und Anordnung einen zentralen Ort. Die Konzentration entsprechender Angebote des Einzelhandels und sozialer und verkehrlicher Infrastruktureinrichtungen unterstreichen den zentralen Charakter dieses Ortes, an dem sich die HAUPTerschließungsstraßen, sowie ÖPNV-Linien kreuzen.

Allerdings ist festzustellen, dass, trotz der genannten Eigenschaften, dieser zentrale Bereich den Anforderungen eines funktionsfähigen Stadtteil- und Versorgungszentrums unter heutigen Gesichtspunkten nicht gerecht wird. Es fehlt ein baulich definierter öffentlicher Raum/Platz, der als zentrale Mitte fungiert.

Zudem ist ein überwiegender Teil der Gebäude modernisierungsbedürftig. Insbesondere die mehrgeschossigen Wohngebäude weisen Defizite in Bezug auf eine zeitgemäße wohnfunktionale und energetische Ausstattung auf.

Auf der Fläche zwischen Oberbüssauer Weg, Moislinger Mühlenweg, Kiwittredder und Wilhelm-Waterstrat-Weg befinden sich vier Zeilenbauten, jeweils viergeschossig mit 32 Wohnungen, sowie zwei eingeschossige Gebäude, in denen ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte untergebracht ist. Der öffentliche Spielplatz „Kiwittredder“ liegt südwestlich davon, direkt angrenzend an den Wilhelm-Waterstrat-Weg. Über die Straße Kiwittredder werden mehrere „Stellplatztaschen“ erschlossen.

Der Raum zwischen Oberbüssauer Weg und Hasselbreite bis zum Moislinger Mühlenweg wird von drei neugeschossigen Hochhausscheiben, die als städtebauliche Dominanten wirken, geprägt, die von einem großzügigen halböffentlichen Grünraum umgeben sind. Diese wurden als reine Wohngebäude mit 45 bzw. 54 Wohnungen pro Haus in der für die 70er-Jahre typischen Bauweise errichtet.

Auf der Fläche Ecke Oberbüssauer Weg/Moislinger Mühlenweg befindet sich ein eingeschossiger Lebensmitteldiscounter, an den ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude grenzt, in dessen Erdgeschosszone sich acht kleine, überwiegend leerstehende Läden und zehn Wohnungen in den Obergeschossen befinden. Am nördlichen Ende der Hasselbreite liegt eine größere Stellplatz- und Garagenanlage. Nördlich, direkt an den Jüdischen Friedhof grenzend, befindet sich eine weitere Stellplatz- und Garagenanlage, die dem Hochhaus Hasselbreite 1 zugeordnet ist.

Das Paracelsus-Gesundheitszentrum befindet sich seit 2006 auf dem Gelände zwischen Sterntaler-, Oberbüssauer Weg und Niendorfer Straße. Es wurde 2013 durch einen zweiten Bauabschnitt am Oberbüssauer Weg erweitert. Hier sind zehn Arzt- und Therapiepraxen, ein Pflegedienst und eine Beratungsstelle ansässig. In der Ladenzone des Erdgeschosses befinden sich eine Apotheke, eine Bäckerei mit Außensitzplätzen, ein Kiosk und eine Bankfiliale. Diese Dienstleistungen sorgen auf der Ecke Sterntaler-/Oberbüssauer Weg für einen belebten Straßenabschnitt.

In dem eingeschossigen Gewerbebau nördlich neben dem Gesundheitszentrum am Oberbüssauer Weg befinden sich eine weitere Bankfiliale und das Soziale-Stadt-Büro (Quartiersmanagement). Das ehemalige Moislinger „Ärztehaus“, das zzt. zu einem Wohnhaus umgebaut wird, prägt als viergeschossiges Gebäude mit einem fünfeckigen Grundriss die „Spitze“ des Grundstücks Ecke Oberbüssauer Weg/Niendorfer Straße.

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes

Da der Stadtteil Moisling, so wie er sich heute darstellt, in den 60er/70er-Jahren als großräumige Stadterweiterung geplant wurde, prägt die städtebauliche Struktur der 60er/70er-Jahre auch die Bereiche außerhalb des Plangebietes. Darum setzt sich in östlicher Richtung entlang des Moislinger Mühlenwegs und an der Hasselbreite die für diese Zeit typische viergeschossige Zeilenbebauung fort. Darunter sind auch die Häuser der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE am Moislinger Mühlenweg 46-54 und Auf dem Schild 39-43, die bereits umfassend und neubauähnlich modernisiert sind.

Im Stadtteil markiert am Sterntalerweg das zehngeschossige Hochhaus als markantes Gebäude den Kreuzungspunkt Oberbüssauer Weg/Niendorfer Straße. Die Straße führt in das ländlich gelegene Niendorf im Stadtteil Moisling.

Die Hochhausfassade am Sterntaler Weg wird durch die Laubengänge bestimmt über die die 64 Wohnungen erschlossen werden. Im Erdgeschoss befinden sich acht Gewerbeeinheiten (u.a. Büroflächen, Sozialkaufhaus und Servicestelle für Mieter). Zwischen dem Gebäude und dem Sterntalerweg liegt die Stellplatzanlage, die durch weitere Stellplätze südlich des Gebäudes ergänzt wird.

Der Bereich südlich an das Hochhaus angrenzend (Flurstück 13/102), liegt brach. Hier befand sich ein dreigeschossiges Wohngebäude, welches bereits vor einigen Jahren abgerissen wurde.

Die Mühlenweg Grundschule liegt nördlich am Moislinger Mühlenweg, ungefähr auf der Hälfte dieser langen in Ostwest-Richtung verlaufenden Straße. Ein Fußweg führt von der Haselbreite durch den rückwärtig an das Schulgelände angrenzenden öffentlichen Grünzug zu dem Spiel- und Bolzplatz „Auf der Kuppe“, dessen Umgestaltung entsprechend der Ergebnisse eines Freiraumwettbewerbes als Fördermaßnahme der „Sozialen Stadt“ erfolgte. Der Spiel- und Bolzplatz „Auf der Kuppe“ ist Teil einer Grünanlage, die über weitere Zugänge aus den angrenzenden Wohnquartieren erschlossen wird und sich als durchgehender Grünzug bis zum Jüdischen Friedhof in den nordöstlichen Bereich der Niendorfer Straße erstreckt.

Am Ende der Straße Kiwitredder an der Wendeanlage, befindet sich ein katholisches Gemeindezentrum mit Kindertagesstätte. Der Wilhelm-Waterstrat-Weg führt von hier ca. 400 m parallel entlang der Bahngleise nach Osten und biegt an der Grünanlage am Ententeich (Bolzplatz und Teich) auf den Moislinger Mühlenweg ab. Auch die öffentliche Grün- und Freianlage „Am Ententeich“ wird im Rahmen einer Fördermaßnahme der „Sozialen Stadt“ neu gestaltet und aufgewertet.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Gleistrasse der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck begrenzt. Aus dem Zentrum Moislings führt in Verlängerung des Oberbüssauer Weges eine Brücke über die Bahngleise nach Süden in den freien Landschaftsraum, der landwirtschaftlich genutzt wird. Von hier werden die anschließenden Dörfer wie Niendorf und Hamberge erschlossen.

Nordöstlich des Plangebietes schließen sich weitere Großwohnsiedlungen mit viergeschossigen Zeilenbauten entlang des Eulenspiegelwegs an. An der Ecke Oberbüssauer Weg/Eulenspiegelweg liegt das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Moisling. Im vorderen also östlichen Bereich des Eulenspiegelwegs betreibt die Vorwerker Diakonie eine Wohnanlage für Senior:innen.

Parallel zum Eulenspiegelweg führt die Niendorfer Straße in westliche Richtung in den Moislinger Ortsteil Niendorf, der nach wie vor dörflich geprägt ist. Die Niendorfer Straße wird hier durch die kleinteilige Siedlungsstruktur aus straßenbegleitenden Einfamilien-/ Doppelhäusern geprägt, die auf für Siedlungshäuser „typischen“ schmalen und sehr tiefen Grundstücken stehen. Der Teil der Niendorfer Straße mit der kleinteiligen Baustruktur ändert im Bereich des Hochhauses am Sterntalerweg ihren Charakter. Dieser Straßenabschnitt wird durch die großvolumigen Gebäude der Hassesbreite 5 und des Gesundheitszentrums bzw. des ehemaligen Ärztehauses und dem sehr breiten Straßenquerschnitt, der sich erst am östlichen Ende des Jüdischen Friedhofs im Übergang zur alten Dorfmitte Moislings wieder verjüngt, bestimmt.

Die Großwohnsiedlungen im Bereich des Brüder-Grimm- und Andersenrings, die sich nördlich anschließen, sind über den Sterntalerweg mit dem Plangebiet verbunden. Südöstlich des Sterntalerweges verläuft ein großer, öffentlicher Grünzug, der diese Gebiete durchzieht.

Nördlich des Jüdischen Friedhofs befindet sich das Blockheizkraftwerk, das rund 1.000 Wohneinheiten mit Wärme versorgt.

### Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Niendorfer Straße bzw. den Oberbüssauer Weg. Die Niendorfer Straße ist als Kreisstraße und Ortsdurchfahrt - und damit als Hauptverkehrsstraße - klassifiziert. Sie führt in westlicher Richtung weiter in den dörflich geprägten Stadtbezirk Niendorf. Der Oberbüssauer Weg, Moislinger Mühlenweg, Eulenspiegelweg und Sterntalerweg fungieren als Gemeindestraßen und binden die Siedlungsbereiche im Stadtteil an. Das Verkehrsaufkommen im Bereich Oberbüssauer Weg/Niendorfer Straße liegt bei ca. 3.800 Kfz pro Tag.

### ÖPNV-Anbindung

In Moisling verkehren vier Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck (Linien 5, 7, 11 und 12), die den Stadtteil erschließen und ihn mit der Innenstadt und den benachbarten Stadtteilen verbinden. Im Plangebiet liegt die Haltestelle Oberbüssauer Weg, welche einen Knotenpunkt aller o.g. Buslinien markiert (Start-/Endhaltestelle) und mit ca. 1.200 Fahrgästen eine sog. Schwerpunkt-Haltestelle in Lübeck darstellt. Die Haltestelle wird in den Hauptzeiten etwa alle 15 Minuten bedient.

### Fuß- und Radverkehr

Entlang der Hauptstraßen Oberbüssauer Weg, Moislinger Mühlenweg, Sterntalerweg und Niendorfer Straße befinden sich auf beiden Straßenseiten Geh- und Radwege, die getrennt angelegt sind. Im Eulenspiegelweg, im Kiwittredder und in der Hasselbreite sind Gehwege vorhanden.

Die wichtigsten straßenunabhängigen Wegeverbindungen in der „Neuen Mitte“ sind der Wilhelm-Waterstrat-Weg parallel der Bahngleise sowie die fußläufige Anbindung des Grünzugs am nördlichen Ende an der Wendeanlage der Hasselbreite.

### Ruhender Verkehr

Das Parken findet überwiegend auf Stellplatzanlagen - insbesondere in den Bereichen des Geschosswohnungsbaus - auf den Grundstücken statt.

Darüber hinaus sind weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden - entweder auf der Fahrbahn oder auf begleitenden Parkstreifen.

### Künftiger Bahnhofpunkt

Nach Planungen des schleswig-holsteinischen Verkehrsministeriums, der DB AG und der Landesverkehrsgesellschaft Nah.SH soll der Bahnhofpunkt Moisling Ende 2023 in Betrieb genommen werden. Durch die Anbindung an die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck eröffnen sich für den Stadtteil - und für das geplante Stadtteilzentrum - neue Entwicklungsperspektiven. Der Hauptbahnhof Lübeck wird in ca. sechs Minuten und der Hauptbahnhof Hamburg in ca. 39 Minuten erreichbar sein. Die DB AG hat Anfang des Jahres 2019 die Fachplanungen eingeleitet; die Durchführung des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens erfolgte 2020. Der Bahnhofpunkt wird entlang der bestehenden Gleise - östlich der Brücke Oberbüssauer Weg – eingerichtet und bildet somit den südlichen Abschluss des Plangebietes und der

„Neuen Mitte Moisling“. Die Bahnsteige sollen entsprechend nördlich für die Strecke Lübeck–Hamburg und südlich der Bahngleise für die Strecke Hamburg–Lübeck angeordnet werden.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### Topographie

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist weitestgehend eben und liegt bei 12 m ü.NHN bis 13 m ü.NHN. Der Oberbüssauer Weg weist hierbei eine Steigung in Richtung der südlich angrenzenden Brücke über die Bahngleise auf, wobei der Hochpunkt der Brücke bei ca. 18 m ü.NHN liegt. Gegenüber dem umgebenden Gelände besteht daher eine deutliche Böschungskante zum Straßenkörper.

### Landschaftsbild und Erholung

Moisling ist in seiner städtebaulichen Konzeption als Wohnstandort angelegt. Prägend sind insbesondere der Geschosswohnungsbau als viergeschossige Zeilenbauten, die i.d.R. orthogonal zum Straßenverlauf ausgerichtet sind, sowie die vereinzelt Punkthäuser als städtebauliche Merkmale/Dominante der Siedlungserweiterung der 60er/70er Jahre. Deutlich ablesbar sind auch die ursprünglichen dörflichen Strukturen mit kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhäusern entlang der August-Bebel-Straße und Niendorfer Straße.

Die Großwohnsiedlung wird von weitläufigen Grün- und Freiflächen durchzogen und weist eine räumliche Nähe zu (freier) Landschaft und Wasserwegen auf. Die weitgehend offene städtebauliche Struktur wird zudem durch umfangreiche Freiräume im Wohnumfeld des Geschossbestands und (überdimensionierte) Straßenräume gekennzeichnet.

### Natur- und Artenschutz

Aufgrund der integrierten städtischen Lage des Plangebietes ist derzeit nicht von einer höheren Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten auszugehen.

Gleichwohl befinden sich im Nahbereich des Plangebietes teilweise Gehölzstreifen sowie Zier- und Nutzgärten mit Gehölzstrukturen und Bäumen, in denen wenig störungsempfindliche Amphibien, Kleinsäuger und Gehölzbrüterarten zu erwarten sind.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens werden die artenschutzrechtlichen Belange geprüft und das Plangebiet im Hinblick auf das Vorkommen von planungsrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten untersucht.

### Boden

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Neustrukturierung einer derzeit bereits (wohnbaulich) genutzten Fläche im innerstädtischen Bereich. Eine solche Innenentwicklung durch Nachverdichtung ist durch den Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) klar verankert und eines der wesentlichen Ziele der aktuellen Stadtentwicklung ("Innen- vor Außenentwicklung"). So führt der § 1a Abs. 2 BauGB aus: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]"

Wenngleich durch den Bebauungsplan eine weitere Versiegelung der Flächen vorbereitet wird, so kann hieraus eine weitere Versiegelung und Entwicklung in den derzeitigen Außenbereich vermieden werden.

### Altlasten

Es liegen derzeit keine Kenntnisse über Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes vor. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung des Sachverhaltes.

### Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Immissionsschutzrechtlich wirken auf das Plangebiet Belastungen durch die umgebenden Straßen - insbesondere die Niendorfer Straße und der Oberbüssauer Weg - sowie die südlich verlaufende Bahnstrecke Hamburg-Lübeck ein.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine schalltechnische Untersuchung, welches die einwirkenden Lärmbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr untersucht und erforderliche Maßnahmen definiert.

Zudem sind die voraussichtlich zu erwartenden Immissionen durch die Ansiedlung der großflächigen Einzelhandelsnutzungen als Gewerbelärm zu betrachten.

Aufgrund der direkten Nähe zur Bahnstrecke sind zudem die möglichen Auswirkungen von Erschütterungen auf die geplante Wohnnutzung zu untersuchen.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Eigentümerstruktur im Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe Anzahl von Grundeigentümern aus. Deren Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung - z. T. verbunden mit baulichen Veränderungsabsichten - ist nachweislich vorhanden und eröffnet die Chance zur Realisierung der „Neuen Mitte“ Moisling. Größter Bestandhalter im Plangebiet ist die städtische Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH.

Das Paracelsus-Gesundheitszentrum wurde von einem privaten Eigentümer errichtet. Die Gemeinbedarfseinrichtung am Moislinger Mühlenweg (Familienzentrum mit Kindertagesstätte) ist im Besitz der lokalen Kirchengemeinde und liegt auf einem städtischen Grundstück. Das nördliche Gebäude der drei markanten Scheibenhäuser an der Hasselbreite befindet sich im Privateigentum Dritter.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Im Plangebiet gelten die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 181 (21.03.00) Moisling/Mühlenberg aus dem Jahre 1971, welcher die Flächen des Plangebietes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Die Flächen im Kreuzungsbereich Oberbüssauer Weg und Moislinger Mühlenweg sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirche", die Flächen des heutigen Gesundheitszentrums (Sterntalerweg) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Post" festgesetzt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des durch die Hansestadt Lübeck förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 136 ff. BauGB. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ sind in diesem Gebiet umfassende (öffentliche) Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung des Stadtteilzentrums - und dementsprechend ein konzentrierter Mitteleinsatz - vorgesehen, so dass ein umfassendes Sanierungsverfahren erforderlich ist.

### **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 zusammenhängendem Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante bauliche Entwicklung des Plangebietes.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten. Die geplante Nachverdichtung und die damit einhergehende Neustrukturierung des Stadtraumes können zu einem nicht unerheblichen Teil zur Deckung des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs der Hansestadt Lübeck beitragen.

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.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar.

Die im Bebauungsplan Nr. 181 (21.03.00) Moisling/Mühlenberg als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzten Flächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls in symbolhafter Darstellung als solche übernommen.

#### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für Moisling u.a. das Querschnittsthema der Wohnortentwicklung mit den Aufgabenfeldern Modernisierung, Abriss, Neubau, Bestands- und Wohnumfeldentwicklung, Sozialkulturelle Integration, Entwicklung von „Mitten“, Versorgung, Schulen/ Kita, Erholung usw.

#### **3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ sind die Flächen südlich der Bahntrasse als Suchraum für Gewerbe und Freiraumentwicklung dargestellt.

Gemäß der Konzeptbetrachtung ist die Fläche zur Stärkung des Stadtteils Moisling und als Siedlungsarrondierung für eine gewerbliche Entwicklung theoretisch gut geeignet. Voraussetzung ist jedoch eine adäquate Anbindung an die Autobahn. Der Anschluss an den Anschlusspunkt Genin-Süd ist möglich, aber aufwendig. Umsetzbar erscheint eher eine kleinteilige Entwicklung am künftigen Bahnhofpunkt, sofern die Entsorgung (wie z.B. die Entwäs-

serung) gesichert ist. Der Empfehlung des Konzeptes folgend, ist die Fläche als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

Das eigentliche Plangebiet wurde im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 nicht thematisiert, so dass hieraus keine konkreten Empfehlungen zur Entwicklung der Flächen abzuleiten sind.

### **3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020**

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: November 2020), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2020 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten Jahren bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von 5.300 Wohneinheiten bis 2040 haben.

Der Wohnungsmarktbericht fokussiert die Entwicklung innerstädtischer, integrierter Standorte. Hierbei spielt auch die Sicherung der bestehenden und geplanten (Sozialen-) Infrastruktur eine wichtige Rolle.

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung wird zum überwiegenden Teil dem zeitgemäßen Ersatzwohnungsbau dienen, kann und soll aber auch zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs beitragen.

### **3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

Das 2011 von der Bürgerschaft beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (kurz: Zentrenkonzept) definiert große Teile des Plangebietes als Nahversorgungszentrum Moisling - Moisling-West (demnächst: Neue Mitte Moisling/Moislinger Markt).

Das Stadtteilzentrum Moisling - Moisling-Ost /August-Bebel-Straße befindet sich in ca. 600 m Entfernung zur Neuen Mitte Moisling/Plangebiet und ist mit dem Fahrrad sehr gut, aber auch noch fußläufig erreichbar.

Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 4 km vom Plangebiet entfernt und ist mit dem Fahrrad in ca. 25 Minuten zu erreichen.

Beide Moislinger Versorgungszentren sind gut an den ÖPNV angebunden.

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Stärkung des Nahversorgungszentrums Moisling. Entsprechend ist davon auszugehen, dass dem Plangebiet als „Neue Mitte Moisling“ künftig ein stärkeres Gewicht innerhalb der Versorgungsstruktur des Stadtteiles zukommen wird.

### **3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Der 2008 durch die Bürgerschaft beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Plangebietsflächen als Siedlungsgebiet dar. Als Entwicklungsziel definiert der Landschaftsplan Naturschutzmaßnahmen für Siedlung, Tourismus und Verkehr. Hierbei sieht der Landschaftsplan innerhalb des Plangebietes keine weitere Siedlungsverdichtung (SV) vor. Die innerhalb des Plangebietes befindliche Baumallee entlang des Straßenverlaufs „Niendorfer Straße/Oberbüssauer Weg“ ist als geschützter Lebensraum gemäß § 25 LNatSchG erfasst.

Südlich der Bahnstrecke befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Talraum und Umfeld von Grienau und Quadebek".

### **3.8 UNESCO-Welterbe-Managementplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Das Plangebiet steht allerdings in Beziehung zu den im Managementplan definierten Sichtbeziehungen auf die Lübecker Altstadt Nr. 16 "B 208 westlich Siebenbäumen". Auswirkungen sind dementsprechend im weiteren Verfahren zu prüfen.

### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung der durch den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb und der im daraus zu erarbeitenden Rahmenplan zur Entwicklung der "Neuen Mitte Moisling" definierten geplanten Bebauung.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes 21.03.00 - Moisling/Mühlenberg aus dem Jahre 1971, wonach die geplante städtebauliche Zielsetzung nicht genehmigungsfähig wäre. Dementsprechend ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

#### Städtebauliches Konzept

Leitbild für die „Neue Mitte Moisling“ ist eine starke, eigenständige städtebauliche Figur, die sich als verbindende Spange zwischen dem Zentrum Moislings und der neuen Bahnstation erstreckt. Die Struktur orientiert sich in ihrer orthogonalen Ausrichtung an den bestehenden Straßen und bildet - im Unterschied zur Bestandsstruktur - städtebauliche Räume und Höfe aus. Das Scheibenhochhaus Hasselbreite 1 wird ersetzt durch einen U-förmigen Neubau.

Einhergehend mit dem städtebaulichen Konzept werden durch das Freiraumkonzept klar ablesbare öffentliche und private Flächen ausgebildet.

An dem zentralen Ort gegenüber dem Gesundheitszentrum und dem Hochhaus am Sterntalerweg entsteht der „Moislinger Markt“ als Stadtteilplatz und südlich an der Bahnstation der „Bahnhofs“-Platz. Beide öffentlichen Flächen werden durch eine Stadtachse verknüpft. Die neue Quartiersstruktur rückt durch die Lage der Stadtachse vom Oberbüssauer Weg weiter ab, so dass die öffentlichen und privaten Freiräume, ebenso wie der Fuß- und Radverkehr von dem KFZ-Verkehr klar voneinander getrennt werden.

#### Geplante Nutzungen

Der Stadtteilplatz, der „Moislinger-Markt“, wird wesentlich durch das zentral positionierte Stadtteilhaus geprägt. In diesem sollen zentral in der Neuen Mitte die öffentlichen Nutzungen wie die Stadtteilbibliothek, das Stadtteilbüro für Moisling und Buntekuh, eine Beratungsstelle des Jugendamtes sowie eine Jugendfreizeiteinrichtung, ggf. ergänzt durch eine Gastronomie im Erdgeschoss, untergebracht werden. Das Stadtteilhaus ist auf dem sich nach Westen öffnenden Platz das zentrale Gebäude und bildet die östliche Raumkante.

Der nördliche Platzrand soll von einem Einzelhandelsmarkt und kleinen Läden in der Erdgeschoss-Zone besetzt werden. In den darüber liegenden Obergeschossen ist jeweils eine Wohnnutzung vorgesehen. Hier könnten beispielsweise auch Ersatzwohnungen für das abgängige Hochhaus geschaffen werden.

Im Süden wird der „Moislinger-Markt“ von einer geplanten Seniorenwohnanlage begrenzt, die durch diese Lage einen guten Bezug zum öffentlichen Raum erhält, jedoch ihre Adresse am Oberbüssauer Weg hat. Sie bildet räumlich die nördliche Dominante der Stadtachse und den Auftakt zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Diese Wohnbebauung gruppiert sich um Wohnhöfe. Diese Gebäude ermöglichen ein abgeschirmtes Wohnen mit starkem Bezug zu den straßenabgewandten Wohnhöfen, die untereinander verbunden sind. Um die Privatheit in den Höfen zu stärken, soll das Erdgeschoss-Niveau der Häuser und damit das Hofniveau auf +1,00 m angehoben werden. Die Erschließung der Höfe erfolgt von Westen und Osten über kurze Treppenanlagen bzw. barrierefrei über Rampen.

Um die Stadtachse zwischen Bahnhofpunkt und „Moislinger Markt“ in ihrer öffentlichen Bedeutung zu stärken, sollen hier die Erdgeschossezonen als Ladenzonen ausgebildet werden, um hier die Ansiedlung kleinteiliger Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe zu ermöglichen.

Den südlichen Abschluss der Stadtachse bildet eine parallel zum Bahnsteig stehende Erschließungsanlage. Es ist von der Bahn aus gesehen die „Moislinger Adresse“ und soll durch eine gewünschte Zwei-Geschossigkeit eine entsprechende Prägnanz erhalten. In seiner langgestreckten Form können hier die notwendigen Rampen- und Treppenanlage zum Oberbüssauer Weg witterungsgeschützt untergebracht werden.

Die Kindertagesstätte und das Familienzentrum gegenüber der Seniorenwohnanlage (Oberbüssauer Weg/Eulenspiegelweg) sind außerhalb des B-Plangebietes geplant. Die Gebäude werden auf dem Grundstück von der Straße so abgerückt, dass vor dem Gebäude ein Vorplatz für das Ankommen und Verabschieden entsteht und der abgewinkelte Baukörper zugleich den sich westlich anschließenden Frei-/Spielbereich vom Verkehrslärm abschirmt.

#### Geplante Gebäudehöhen

Das nördlich an den Platz grenzende Gebäude ist viergeschossig, die rückwärtig anschließenden beiden Flügel dreigeschossig, um das Gebäude insgesamt nicht zu massiv wirken zu lassen. Die Bebauung der „Neuen Mitte Moisling“ südlich des „Moislinger (Markt)-Platzes“ ist drei- bis viergeschossig gegliedert. Damit soll ein angemessener Bezug zur Bestandswohnbebauung in der Nachbarschaft hergestellt werden.

Das Stadtteilhaus, zentral auf dem „Moislinger-(Markt)-Platz“ positioniert, um seine bedeutende Funktion für die „Neue Mitte Moisling“ zu unterstreichen, ist als kompaktes zwei- bis dreigeschossiges Gebäude geplant.

#### Grün- und Freiflächenkonzept

Der Stadtteilplatz „Moislinger-Markt“ am Oberbüssauer Weg ist als nutzungsöffener Freiraum konzipiert und wird durch Baukörper und Baumreihen gerahmt. Die Konzentration öffentlich wirksamer Angebote in der Ladenzone (der Erdgeschosse) der platzsäumenden Gebäude ist für die Frequenz und Lebendigkeit auf dem Platz notwendig und damit die Voraussetzung für die gewünschte Zentralität. Eine Nutzung als „Moislinger-Wochen-Markt“ oder durch andere öffentliche Veranstaltungen soll die öffentliche Wahrnehmung stärken und den Platz im öffentlichen Bewusstsein Moislings als zentralen Ort verankern. Durch die Einbeziehung des Moislinger Mühlenweges in die Platzgestaltung entsteht sein großzügiges Gesamtbild.

Der Vorplatz am Bahnhofpunkt ist zugleich Gelenk und Fuge zwischen Wohnquartier und der hier geplanten Erschließungsanlage zum Bahnhofpunkt. Eine zentrale Rasenfläche und die Einbeziehung des Baumbestands lassen ihn als Anger und weniger als urbanen Platz erscheinen.

Die Integration der notwendigen Treppen und Rampen in die Erschließungsanlage, ermöglicht es den Baumbestand auf dem südlichen Böschungsabschnitt am Oberbüssauer Weg komplett zu erhalten. Ziel ist die Entwicklung einer locker mit Bäumen bestandenen Rasen-

böschung. Der Bewuchs im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung soll ausgelichtet werden.

### Erschließung

Die Erschließung für den KFZ-Verkehr, die Anlieferung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt komplett über den Moislinger Mühlenweg und den Kiwittredder auf der Ostseite des neuen Quartiers. Stellplätze und öffentliche Parkplätze werden ausschließlich oberirdisch und im Freien untergebracht.

Die Fuß- und Radwegeerschließung erfolgt über die breite Stadtachse auf der Westseite des Quartiers parallel zum Oberbüssauer Weg.

Die Endpunkte der Stadtachse sind im Norden mit einem Weg in Richtung Grünzug „Auf der Kuppe“ und im Süden mit dem parallel zum bahngleich verlaufenden Wilhelm-Waterstrat-Weg verbunden, welcher sowohl durch das Bahnhofsgebäude als auch über den Bahnhofsvorplatz erreicht werden kann. Im Bereich des Bahnhaltepunktes soll der Wilhelm-Waterstrat-Weg, ausnahmsweise vor der Lärmschutzwand den Bahnsteig begleitend, geführt werden.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten. Diese Kosten werden aus Städtebauförderungsmitteln finanziert.

### Mittelbare Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für Erschließungsmaßnahmen. Sowohl die Herstellungs- als auch die Unterhaltungskosten verbleiben bei der Hansestadt Lübeck.

Weitere mittelbare Kosten betreffen die Errichtung und Unterhaltung der öffentlichen und sozialen Infrastrukturen.

## **6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **6.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

### **6.2 Fachgutachten**

Für die Bauleitplanung sind folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Artenschutzgutachten,
- Bodengutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Erschließungs- und Entwässerungskonzept,
- Immissionsgutachten (Lärm/Erschütterung),

- Verkehrsuntersuchung,
- Mobilitätskonzept,
- Klimaschutz- /Energiekonzept.

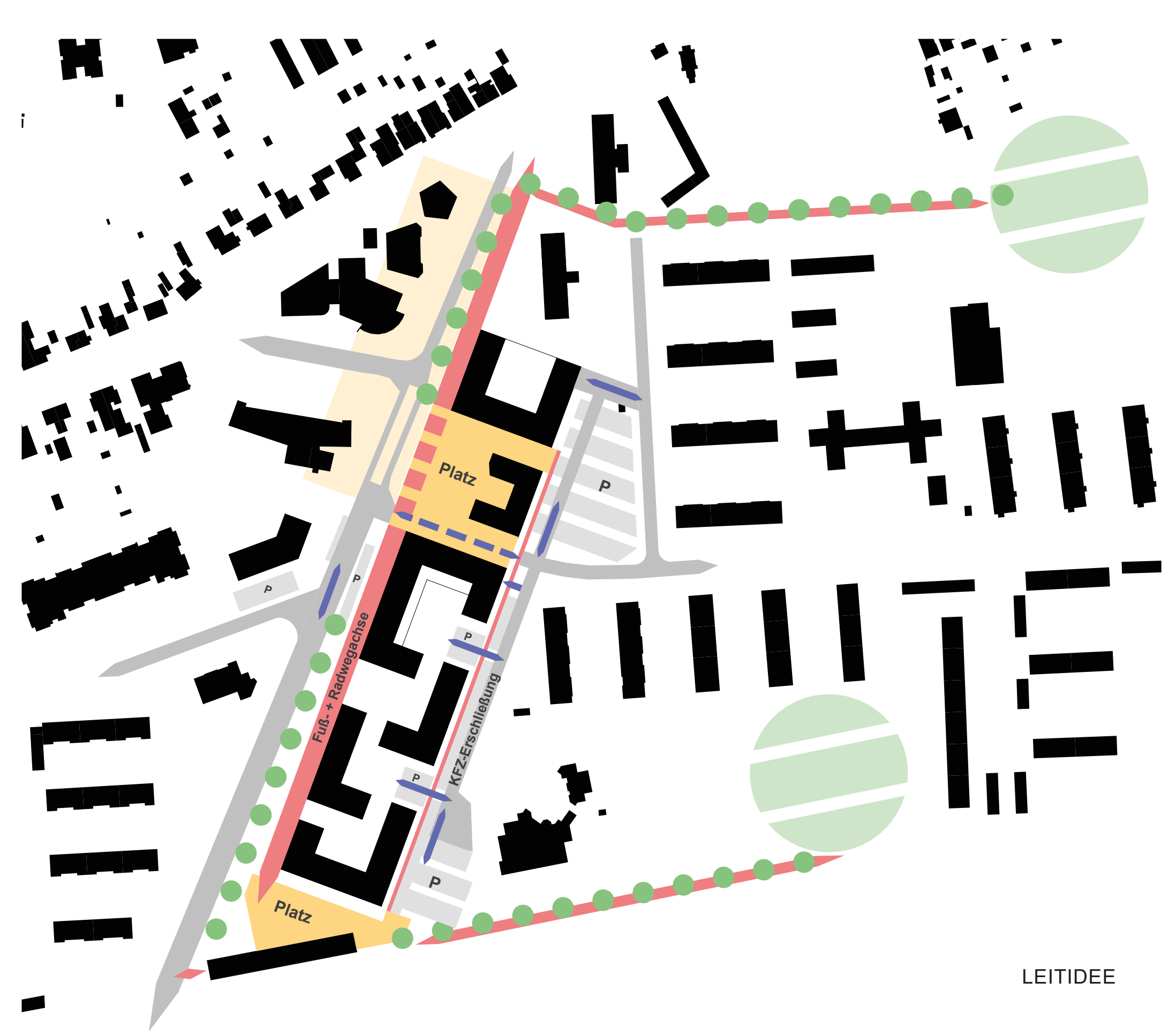
Lübeck, den 02. Februar 2021

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Schr  
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM Lübeck

„NEUE MITTE“ MOISLING  
ZWEIPHASIGER STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHER REALISIERUNGSWETTBEWERB



SCHWARZPLAN M 1:2000



LEITIDEE



LAGEPLAN M 1:1000

Gesundheitszentrum

Jüdischer Friedhof

Spielplatz „Auf der Kuppe“

Anlieferung

Stadtheilplatz

Parkierungsanlage

Seniorenzentrum

Stadtheilhaus

KITA

Feuerwehr

Spielplatz „Büchereiweg“

Katholisches Gemeindezentrum

Spielplatz „Wilhelm-Waterstart-Weg“

Neuer Bahnhofsgang „Lübeck-Moisling“

Bewahlparkplatz

BUS

BUS