

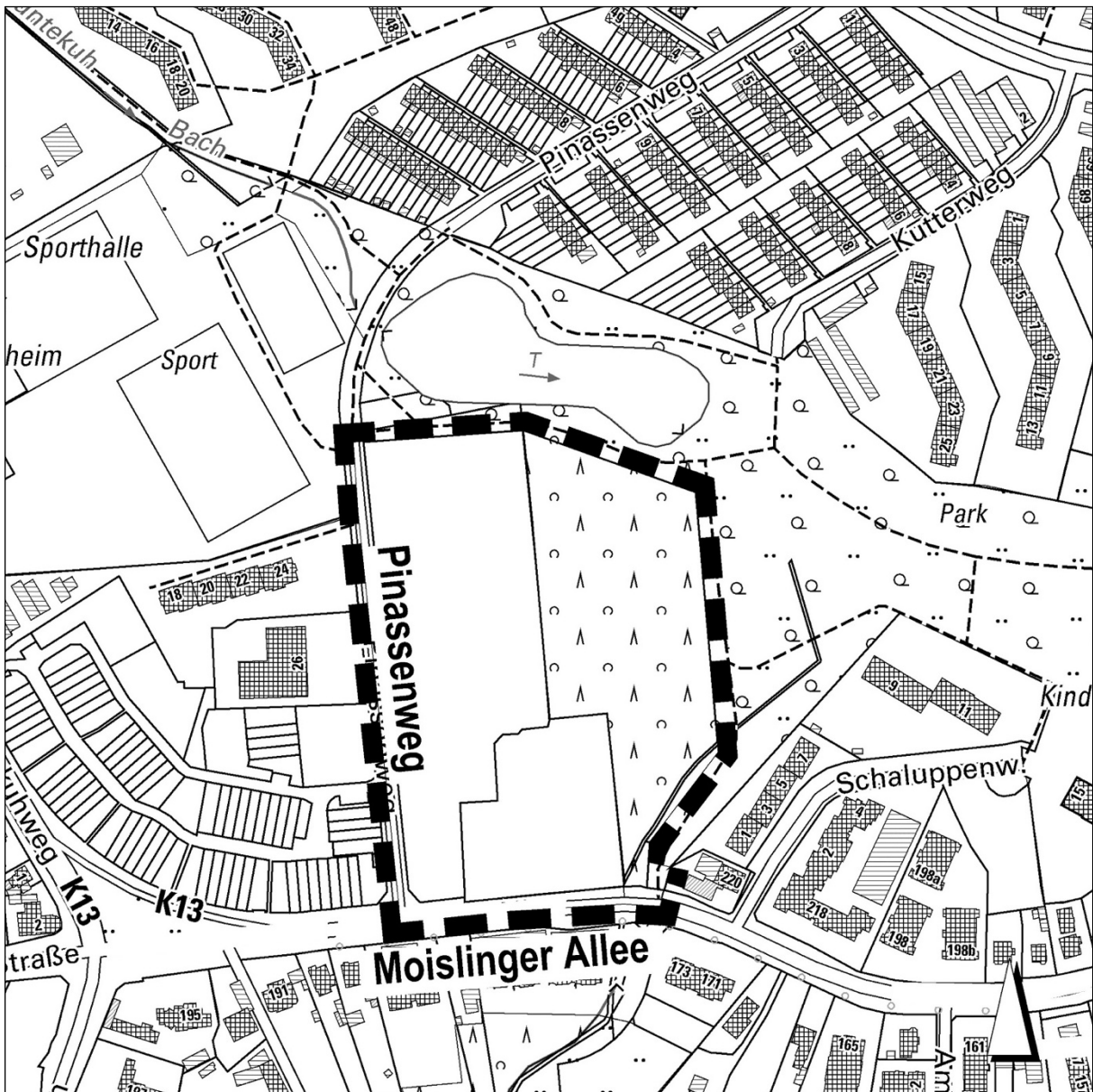
# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan 22.06.00 - Moisinger Allee / Pinassenweg -

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 31.01.2024



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers & Partner | Stadtplaner

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	10
2.4	Eigentumsverhältnisse	13
2.5	Bisheriges Planungsrecht	13
3.	Übergeordnete Planungen	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	13
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	14
3.3	Landschaftsplan und Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck	14
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	15
3.5	Wohnungsmarktbericht 2022	15
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	15
3.7	Denkmalschutz	16
4.	Ziele und Zwecke der Planung	16
5.	Inhalt der Planung	17
5.1	Ergebnis Werkstattverfahren 2021 / städtebauliches Konzept 2024	17
5.2	Flächenbilanz	18
5.3	Künftige Entwicklung und Nutzung	18
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.3.2	Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen	20
5.3.3	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen	21
5.4	Erschließung	24
5.4.1	Verkehrliche Erschließung	24
5.4.2	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen	28
5.4.3	Nebenanlagen	28
5.4.4	Ver- und Entsorgung	28
5.5	Grün, Natur und Landschaft	30
5.5.1	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	30
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
5.5.3	Ausgleichsmaßnahmen	31
5.6	Höhenlage, Aufschüttungen	32

5.7	Immissionsschutz	32
5.7.1	Grundlagen	32
5.7.2	Gewerbelärm	33
5.7.3	Sport- und Freizeitlärm	33
5.7.4	Verkehrslärm	34
5.7.5	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen	34
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
5.8.1	Gestaltung baulicher Anlagen	35
5.8.2	Werbeanlagen	36
5.8.3	Einfriedungen und Stützmauern	37
5.9	Kennzeichnungen	37
5.10	Hinweise	37
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	38
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	38
6.2	Wohnfolgebedarfe	38
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	39
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	39
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	39
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	39
6.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	39
6.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	40
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	40
6.6.4	Sonstige Umweltauswirkungen	41
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	41
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	42
8.	Finanzielle Auswirkungen	42
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	43
9.1	Verfahrensübersicht	43
9.2	Rechtsgrundlagen	44
9.3	Fachgutachten	44

Anhang:

Anlage 1: Städtebauliches Konzept - Stand 01/2024

## **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 im Wesentlichen die Flächen des ehemaligen „Sellschopp-Geländes“ zwischen Moislinger Allee und Pinassenweg.

Begrenzt wird das ca. 4,1 ha große Plangebiet südlich durch die Moislinger Allee, westlich durch den Pinassenweg, nordöstlich durch den Stadtteilpark Wiesental und östlich durch eine öffentliche Grünfläche bzw. die Bebauung westlich des Schaluppenwegs. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5/4 (teilweise), 21/19, 21/21, 21/25, 21/27, 21/29, 21/31, 21/32, 21/35, 21/36, 26/61 und 274/17 aus Flur 19 der Gemarkung St. Lorenz sowie die Straßenverkehrsflächen der Moislinger Allee und des Pinassenwegs jeweils bis zu Straßenmitte.

### **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“. Geplant ist, den Standort als verkehrsarmer Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau, einer Kita und einer Quartiersgarage zu entwickeln. Die Wiedernutzbarmachung und Entwicklung der innerstädtischen Fläche als Wohnstandort stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck dar und soll den Stadtteil städtebaulich qualitativ ergänzen.

Für die Entwicklung des Bebauungs- und Freiflächenkonzepts wurde ein städtebaulich-freiraumplanerisches Workshopverfahren mit acht teilnehmenden Bürogemeinschaften durchgeführt, aus dem im April 2021 ein Siegerentwurf hervorgegangen ist. Der Wettbewerbsentwurf wurde anschließend hinsichtlich der aktuellen Rahmenbedingungen weiterentwickelt und dient als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da der bisher geltende Bebauungsplan 22.02.03 die Fläche als Gewerbegebiet festsetzt und unter dieser Voraussetzung eine wohnbauliche Entwicklung nicht realisierbar ist (vgl. Kapitel 2.5).

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der am 18.11.2019 für das Grundstück Moislinger Allee 220 + 224 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasste Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans wurde am 15.02.2021 erneut gefasst, da weitere Informationen zum Zweck und Ziel der Planung sowie die Vorgaben für das städtebaulich-freiraumplanerische Werkstattverfahren ergänzt wurden und politisch beschlossen werden sollten.

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 Abs. 2 BauNVO (2017) weniger als 20.000 qm betragen wird (Baugrundstück ca. 37.800 qm x GRZ 0,4 = 15.120 qm),

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 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 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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 Reifen-Neugummierunfabrik von Wilhelm Friedrich Sellschopp genutzt. Nach Stilllegung der Fabrik in den 1950er Jahren wurde das Gelände wiederholt verkauft und liegt seit dem Jahre 2006 vollständig brach. Mit dem Abriss des Sellschopp-Hauses an der Moislinger 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 wird überwiegend durch Wohnnutzung, durch öffentliche Grünflächen sowie eine Sportanlage geprägt. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich das Plangebiet des Bauungsplans 22.04.00 - Buntekuh / Pinassenweg -, welches die Umsetzung des Wohnungsbauprojekts „Wohnpark am Wiesental“ überwiegend mit Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern sowie einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet hat. Insgesamt sind hier jüngst ca. 100 neue Wohneinheiten entstanden. Der nördliche Teilbereich ist baulich mit Geschosswohnungsbau sowie einem ehemaligen Discounter, jetzt genutzt durch zwei Angelshops und ein Jugendzentrum, bestanden.

Östlich des Plangebiets schließt die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern am Schaluppenweg an. Im Südosten an der Moislinger Allee grenzt eine Tankstelle an das Plangebiet. Im Norden des Plangebiets befindet sich der Stadtteilpark Wiesental, der neben Grün- und Erholungsräumen mit verschiedenen Aufenthaltsangeboten und einem Regenrückhaltebecken auch über Freizeitangebote in Form eines Basketballfeldes, einer Skateanlage, einer Boulebahn 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 befinden sich zwei Lebensmitteleinzelhändler (Moislinger Allee und Einkaufszentrum Buntekuh). Ebenfalls fußläufig erreichbar sind die westlich des Plangebietes gelegene Grundschule am Koggenweg, die Baltic-Schule und das Familienzentrum am Schaluppenweg.

Südlich der gegenüberliegende Mehrfamilienhausbebauung an der Moislinger Allee befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Wohnstraße Pinassenweg an das Straßennetz angeschlossen. Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist durch die nah gelegene A 1 Bremen-Lübeck gegeben. Die Anschlussstelle 23 Lübeck-Moisling der A1 ist in weniger als 5 Autominuten zu erreichen.

In weniger als 15 Autominuten sind die Lübecker Altstadt und der Hauptbahnhof zu erreichen.

#### ÖPNV-Anbindung

Die Bushaltestelle „Schaluppenweg“ der Linie 5 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Moislinger Allee (Taktung zwischen 10 und 15 Minuten in der Hauptverkehrszeit). Im Haltestelleneinzugsgebiet von 400 m sind zudem die Haltestellen „Moislinger Baum“ (Stadtbuslinien 11 und 12 sowie die Regionalbuslinie 8130) und „Karavellenstraße“ (Stadtbuslinien 6 und 16 sowie die Regionalbuslinien 8130 und 8150) erreichbar.

Der Bahnhofpunkt „Lübeck-Moisling“ am Oberbüssauer Weg – vom Plangebiet mit dem Auto in ca. 5 Minuten, mit dem Fahrrad in ca. 8 Minuten erreichbar – wurde Ende 2023 in Betrieb genommen. Die Fahrzeit nach Hamburg beträgt ca. 40 Minuten.

#### Fußwege- und Radwegeverbindung

Über die Straßen Moislinger Allee und Pinassenweg erfolgt im Wesentlichen auch die fußläufige Anbindung sowie die Erreichbarkeit des Plangebiets mit dem Fahrrad. Im Stadtteilpark Wiesental verlaufen mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen, die einen Anschluss u.a. an die Grundschule am Koggenweg, das Familienzentrum am Schaluppenweg und den Bauspielplatz Buntekuh sowie das Einkaufszentrum Buntekuh und im weiteren Verlauf an die Lübecker Innenstadt schaffen. Die Lübecker Innenstadt ist mit dem Fahrrad in 15 - 20 Minuten zu erreichen.

#### Ver- und Entsorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie für die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung sind in den umliegenden Straßen Moislinger Allee und Pinassenweg vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

## **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

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 ca. +7,5 m NHN und +9,75 m NHN im Süden, in nördliche Richtung mit Höhen zwischen +7,0 m NHN im Nordosten und +8,5 m NHN im Nordwesten. Darüber hinaus sind zahlreiche aus den Abrissarbeiten resultierende tiefer liegende Grundstücksbereiche mit Höhen bis ca. +5,8 m NHN vorhanden.

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.

### Boden

Oberflächennah ist mit anthropogenen Auffüllungen aus Fein- bis Mittelsand zu rechnen. Unterhalb der Auffüllung liegen saalekaltzeitliche Moränenablagerungen. Zunächst ist mit Geschiebelehm bzw. -mergel oder Beckenablagerungen zu rechnen, welche von glaziofluviatilen und fluviatilen Fein- bis Mittelsanden unterlagert werden. Unterhalb der Sande folgen Schluff- und Ton-Ablagerungen. Detaillierte Ergebnisse zum Bodenaufbau können dem Bodengutachten entnommen werden (Mull und Partner, 10/2022).

### Wasser

Der Hauptgrundwasserleiter wird durch die sandigen Ablagerungen unterhalb des Geschiebemergels gebildet. Stellenweise wird das Grundwasser durch den überlagernden, gering durchlässigen Geschiebemergel geschützt. Oberhalb des Geschiebemergels bilden Beckenablagerungen und sandige Lockersedimente eine Wechselfolge aus Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter. Großflächig betrachtet kann dieses System als ein zusammenhängender, oberflächennaher Grundwasserleiter angesehen werden. Gemäß dem Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein handelt es sich um den oberflächennahen Grundwasserkörper ST16 (Trave-Mitte). Dieser befindet sich im hydrogeologischen Raum der Jungmoränen des östlichen Hügellandes, im Teilraum Neustadt-Lübecker Becken.

Die Trave als das nächstgelegene Oberflächengewässer befindet sich in etwa 200 m Entfernung. Im Zuge der Geländearbeiten wurde das Grundwasser zwischen ca. 1,0 m und 5,95 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen (im Durchschnitt bei ca. 2,9 m u. GOK). Bezogen auf das überregionale Höhensystem lagen die gemessenen Grundwasserstände zwischen +3,55 m (Kleinrammbohrung (KRB) 1/22) und +6,49 m NHN (KRB 24/22). Trotz lokaler Schwankungen lässt sich ein großräumiges Grundwassergefälle von Nordwest nach Südost und damit in Richtung des Vorfluters Trave erkennen.

Zur Angabe eines Bemessungswasserstandes liegen keine langjährigen Aufzeichnungen vor. Gemäß gutachterlicher Empfehlung sind die Bemessungswasserstände (Endzustand) vom Regenrückhaltebecken im Norden nach Süden zur Trave und baufeldbezogen fallend zwischen +6,00 NHN und +7,00 m NHN anzusetzen.

Entlang des südöstlichen Plangebiets verläuft ein teils verrohrter Bachlauf. Nördlich des Plangebiets im Stadtteilpark Wiesental befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

### Versickerung, Regenwasserbewirtschaftung

Da aufgrund der belasteten Böden (siehe nachfolgend) die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst nach Bodensanierung nur eingeschränkt möglich ist, sind besondere Anforderungen an die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Zur Bewältigung von Starkregenereignissen sind Maßnahmen für die Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser vorzusehen. Diese umfassen z. B. intensive Gründächer, (multifunktionale) Retentionsflächen, unterirdische Staukanäle oder Speicherschächte bzw. Mulden-/Rigolensysteme (vgl. Kapitel 5.4.3).

### Altlasten, Sanierungskonzept

Aufgrund der langjährigen gewerblich-industriellen Vornutzung des Geländes durch u.a. eine Maschinenfabrik, eine Reifenherstellungs- und Gummierunfabrik sowie einen Reifenhandel liegen im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle vor. Eine Aktenauswertung und Altlastenuntersuchung (M&P Ingenieurgesellschaft, Stand 2020) zeigten im mittleren Bereich des Plangebiets Altlasten in Form von MKW bis zu einer Tiefe von 2,5 m durch die vorherigen Nutzungen auf. Die Ausdehnungen konnten in einer ergänzenden Altlastenuntersuchung (M&P Ingenieurgesellschaft, Stand 06/2021) detaillierter abgegrenzt werden. Der Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. In Summe ist festzustellen, dass der Boden sowie das Grundwasser durch den MKW-Schaden in diesem Bereich beeinträchtigt sind.

Für den zentralen MKW-Schaden wird eine Sanierung des Schadensbereiches angestrebt. Die Bereiche des zentralen MKW-Schadens sollen vollständig entfernt werden (Quellsanierung).

Im östlichen Plangebiet befinden sich Bereiche mit Zuordnungswerten Z1 und Z2 bzw. > Z2 nach LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall). Bei der geplanten Entwicklung des Untersuchungsgebiets (Bebauung mit unterkellerten Gebäuden, Verkehrsflächen u.ä.) entstehen Quellen und Senken für Boden- und Abbruchmaterialien. Durch gezieltes Entfernen und Umlagern von Aushubböden innerhalb des Sanierungsgebietes wird eine Verbesserung der aktuellen Situation angestrebt. Im Zuge der Bebauung wird die Auffüllung entweder entfernt oder es wird sauberes Bodenmaterial aufgebracht. Der Wirkungspfad Boden - Mensch wird somit unterbrochen, das Schutzgut menschliche Gesundheit wird nicht mehr gefährdet.

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holsteins (Kampfmittelräumdienst vom 30.07.2020) im Plangebiet nicht vor.

### Vegetationsbestand

Das Gelände ist aus einer ehemals bebauten Fläche hervorgegangen, die derzeit beräumt ist und sich in einer Sukzessionsentwicklung befindet. Es sind im Wesentlichen drei Teilbereiche zu unterscheiden:

- Weitgehend versiegelte Flächen, Oberfläche Betonplatten, Asphalt, Betonsteinpflasterung oder Kopfsteinpflaster.
- Brachflächen mit mittlerer Entwicklungszeit und Pioniergehölzentwicklung.
- Brachflächen mit geringerer Entwicklungszeit und sandigem Untergrund und mageren Flächen.





Abbildung 1: Lageplan Biotopstruktur (BBS, 2020)

In den Randbereichen finden sich Bäume und Sträucher; Brombeeren und Clematis wachsen von den Seiten in die Flächen ein.

Eine erste gutachterliche Bewertung (BBS Greuner-Pönicke, 08/2020) ergab für die gering versiegelten Bereiche:

- Brachfläche mit Pionierbesiedlung der Ruderalflächen in unterschiedlicher Ausprägung, mittlere Bedeutung aufgrund der derzeit naturnahen Entwicklung, Blütenaspekt und Lebensraumfunktion für Schmetterlinge, Heuschrecken, weitere Insekten, Nahrungsraumfunktion für die Brutvögel, Fledermäuse und Kleinsäuger. Ein vielfältiger Pionierstandort mit kurzer Entwicklungszeit, vermutlich auch kurzer Lebensdauer.
- Randliche Gehölze mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse, hohe Bedeutung auch im Ortsbild mit Gliederungs- und Abschirmfunktion. Für Fledermäuse und Vögel Biotopverbundachse und Flugroute.

Im Rahmen einer Baumbestandsaufnahme (Heineken, 10/2020) im Jahr 2020 wurden insgesamt 97 Bäume/ Baumgruppen aufgenommen und gutachterlich bewertet.

Von diesen wurden 46 Bäume / Baumgruppen als absterbend und abgestorben eingestuft. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht und in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck wurden 42 Einzelbäume sowie Baumgruppen zwischenzeitlich gefällt oder vom Wind umgeworfen. 2022 erfolgte eine erneute Begutachtung sowie ein Aufmaß der Baumkronen (Heineken, 06/2022).

Vor allem in den Randbereichen des Plangebietes zum Stadtteilpark Wiesental befinden sich schützenswerte Baumbestände.

Der vorhandene Baumbestand entlang des Pinassenwegs liegt in einer Böschung zum derzeit tieferliegenden Vorhabengebiet. Um ein niveaugleiches Anschließen des Vorhabengebiets zu ermöglichen, wird eine Aufschüttung erforderlich. Damit sind Einwirkungen auf den Kronen- und Wurzelbereich der Bäume verbunden.

#### Landschaftsbild und Erholung

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

#### 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, sodass sich keine Einschränkungen für das Plangebiet ergeben. Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenso wenig betroffen wie Naturschutzgebiete.

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein bestehendes Fledermauswinterquartier, dessen Besatz gutachterlich untersucht wurde. Bei dem Quartier handelt es sich um den gesicherten Rest eines Gebäudekellers. Das Gebäude selbst besteht nicht mehr. Die im Quartier ermittelten Fledermausarten sind Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie. Durch den Abriss des Gebäudekellers im Rahmen der Umsetzung des Projekts werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG für Fledermäuse berührt. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen (vgl. Kapitel 5.5.2). Die Herstellung eines unterirdischen Fledermausersatzwinterquartiers in räumlicher Nähe ist als zwingende vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Abriss des Gebäudekellers vorzunehmen. Die Lage des Ersatzquartiers ist in der Plankarte als Fläche für geplante Ersatzmaßnahmen (Fledermausquartier „FI“) festgesetzt. Die Erstellung des Bauwerks erfolgt im Geltungsbereich auf einem privaten Grundstück vor Beginn der Baumaßnahmen zur Errichtung des Wohnquartiers.

Für den vorhandenen Baumbestand können Fledermausquartiere nicht ausgeschlossen werden. Weitere detaillierte faunistische/ artenschutzrechtliche Untersuchungen oder Kartierungen liegen noch nicht vor und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien**

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 *49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020* beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	o	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Plangebiets für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
<b>Flächenrecycling / -aufwertung</b> <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Neuordnung des Gewerbegebiets zugunsten von i.W. Wohnen zzgl. der sozialen Infrastruktur entspricht dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB durch Wiedernutzbarmachung von Flächen die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu begrenzen. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen überplant
<b>Verkehrsvermeidende Lage</b> <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	Eine Kita wird im Plangebiet geplant. Die Grundschule am Koggenweg befindet sich in ca. 750 m Entfernung, die Baltic Schule (Grund- und Gemeinschaftsschule) liegt ca. 1 km entfernt. Diverse Lebensmittelmärkte sind in rund 600 – 1200 m Entfernung auch noch fußläufig oder per Rad zu erreichen. Der Stadtteilpark Wiesental liegt direkt benachbart und bietet damit Naherholungsflächen.
<b>Verkehrsreduzierende Lage</b> <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	++	In unmittelbarer Nähe sowie im Haltestelleneinzugsgebiet von 400 m befinden sich mehrere Bushaltestellen. Die Inbetriebnahme des Bahnhofpunkts Lübeck-Moisling ist kürzlich erfolgt. Das Gebiet ist über Fuß- und Radwege gut angebunden.
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	o	Derzeit ist das Plangebiet in großen Teilen sehr starkregengefährdet (Senke). Das Gelände wird im Planvollzug jedoch angeschüttet. Die Versickerung ist selbst nach Boden-sanierung nicht überall möglich. Zur Regenwasserbewirtschaftung ist die Versickerung des Niederschlagswassers mittels Mulden-Rigolen-Elementen

		<p>ten vorrangig in den Innenhofbereichen vorgesehen. Bzgl. der Verkehrsflächen soll eine Ableitung und Rückhaltung mit gedrosseltem Anschluss an den Buntekuhbach erfolgen. Die Rückhaltung erfolgt über ein offenes Becken in Erdbauweise.</p> <p>Zusätzlich werden Gründächer sowie die Überdeckung der Tiefgarage mit einer entsprechenden Substratschicht vorgesehen.</p>
<p><b>Stadtklimatische Verhältnisse</b>  <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i></p>	o	<p>Der für das Plangebiet relevante Plan des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (September 2020) stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche mit weniger günstigem Bioklima dar“ dar. Der benachbarte Grünzug Wiesental ist als für die „Durchlüftung der Kernstadt wesentliche Freiflächen“ sowie als Freifläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung dargestellt. Durch die Entwicklung des Bebauungsplans kann mit einer Beeinträchtigung (Baukörper als Barriere) gerechnet werden. Mittels geringer Gebäudehöhen in dem Bereich, Fugen in der Baukörperstellung und dem Abrücken der Gebäude vom Grünzug Wiesental, soll der Einfluss reduziert werden.</p>
<p><b>Wärmeversorgungspotenziale</b>  <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Für den Bebauungsplan wird im weiteren Verlauf ein Energiekonzept erstellt. Die Wohngebäude sind mindestens in einem Effizienzhausstandard 55 zu errichten. Die Nutzung von Geothermie und der Anschluss an ein Wärmenetz werden im weiteren Verfahren geprüft.</p>
<p><b>Besitzverhältnisse</b>  <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i></p>	o	<p>Die Vorhabenfläche befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Die Straßenverkehrsfläche und die Fläche für den Gemeinbedarf (Kita) werden an die HL übertragen. Die Absicherung der Ziele erfolgt durch städtebauliche Verträge.</p>

Fazit: Der Standort hat nach Klimaschutzkriterien eine gute Standorteignung.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

Das Flurstück 21/29 (Buntekuhbach), die Verkehrsflächen vom Pinassenweg und der Moislinger Allee sowie die im Südosten des Geltungsbereichs befindliche Teilfläche des Stadtparks Wiesental befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Ein flankierendes Teilgrundstück soll der Hansestadt Lübeck (zur Wartung des Buntekuhbachs) übertragen werden.

Eine ca. 1.900 qm große Gemeinbedarfsfläche im Südosten des Plangebiets soll an die Hansestadt Lübeck zur Errichtung einer Kindertagesstätte veräußert werden.

## **2.5 Bisheriges Planungsrecht**

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 22.06.00 wird die für große Teile seines Geltungsbereiches bisher geltenden Bebauungspläne 22.02.00 und 22.02.03 im Bereich des Plangebietes ersetzen, da auf deren Grundlage eine Umsetzung der gewünschten Planungsziele nicht möglich ist.

### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 22.02.00

Derzeit gelten für die Fläche die Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.02.00 aus dem Jahr 1969. Dieser setzt für den 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. Im Südosten ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt (Teil des Wiesentalparks).

### 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. Dieser setzt gemäß dem Ursprungsplan ein Gewerbegebiet fest und ergänzt dieses durch textliche Festsetzungen. Ziel des Bebauungsplanes 22.02.03 ist es, die zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung im Geltungsbereich auf 200 m<sup>2</sup> zu beschränken, um Ansiedlungswünsche von großen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auf das Einkaufszentrum Buntekuh zu lenken bzw. die dort vorhandenen Einrichtungen nicht zu gefährden.

### Sonstige Satzungen

Sonstige Satzungen bestehen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

#### Landesentwicklungsplan (2021)

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt. Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wissenschafts- und Kulturzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Im Bereich der Daseinsvorsorge versorgen sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie an Wissenschafts-, Technologie- und Kultureinrichtungen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Lübeck befindet sich an einer der Siedlungsachsen (Grundrichtung Fehmarn – Hamburg), entlang derer vorrangig die Siedlungsentwicklung in bedarfsgerechtem Umfang auszurichten ist.

### Regionalplan (2004)

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 Infrastrukturf lächen) aus landschaftlichen und stadt-wirtschaftlichen 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 Landschaftsplan und Klimaanpassungskonzept 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“ sowie der östliche Rand des Plangebietes als „Grünfläche“ kategorisiert. Der mittlere Bereich wird als „Ruderales/ Halbruderales Gras- und Staudenfluren“ eingeordnet.

Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet. Nördlich angrenzend wird der Grünzug Wiesental ausgewiesen.

Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird derzeit zum Thema „Klimawandel in Lübeck“ fortgeschrieben. Im Landschaftsplanentwurf zum Klimawandel wurden flächenbezogene Maßnahmen entwickelt, um Überschwemmungen von Siedlungsgebieten zu minimieren, Feuchtgebiete zu erhalten und Wälder und andere Frischluftgebiete als wichtige Klimaausgleichsflächen zu fördern. In den Grundlagenkarten zum Klimaanpassungskonzept (2020) wird das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Grundlagenkarte 1 „Wasserhaushalt und Boden“: Senken auf Freiflächen (Retentionspotenzial), verrohrte Fließgewässer,
- Grundlagenkarte 2 „Lebensräume für Pflanzen und Tiere“: keine Darstellung,

- Grundlagenkarte 3 „Gesundheit und Erholung“: Siedlungsflächen mit wenig günstigem Bioklima.

Der Grünzug Wiesental ist als für die „Durchlüftung der Kernstadt wesentliche Freiflächen“ sowie als Freifläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung dargestellt.

### **3.4 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 1970er Jahren entstandene „aufgelockerte und gegliederte“ Großsiedlung am Rand des Siedlungsraumes. Neben dem Thema der Imageaufwertung bzw. der Innen- und Außendarstellung des Stadtteils und der Schaffung von attraktiven Wohnungen für bestimmte Nachfragegruppen steht vor allem auch die Entwicklung der Potenziale Moisinger Allee, Pinassen- und Buntekuhweg auf der Agenda.

### **3.5 Wohnungsmarktbericht 2022**

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022, der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus November 2020 fort schreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen haben. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und liegt bis 2040 bei rund 5.200 zusätzlichen Haushalten.

Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht ergibt sich ein Gesamtbedarf zum Neubau von rund 10.500 Wohneinheiten bis 2040.

Die im Plangebiet nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von ca. 490 Wohneinheiten trägt dabei zur Deckung des als dringend erachteten Wohnungsbedarfs und zur nachhaltigen Stadtentwicklung (Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche) bei.

Das Plangebiet wird im Wohnungsmarktbericht 2022 als Kategorie C „Projekte in Bearbeitung“ geführt.

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

Das Plangebiet liegt in der Nähe eines zentralen Versorgungsbereichs (Stadtteilzentrum) gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck. In etwa 600 m Entfernung an der Korvettenstraße befindet sich das Stadtteilzentrum „Buntekuh – Buntekuh Zentrum“, welches fußläufig erreichbar ist. Hier ist auch ein Nahversorger situiert.

In etwa 1,3 km Entfernung befindet sich am Padelügger Weg ein Sonderstandort regionaler Bedeutung. Der Sonderstandort „Buntekuh – Herrenholz“ bietet Bereiche für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem sowie zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der Lübecker Sortimentsliste.

Ein solitärer Nahversorgungsstandort ist gemäß Einzelhandelskonzept zulässig, wenn es sich um eine „unterversorgte“ städtebaulich integrierte Lage handelt und keine Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Da im unmittelbaren Umkreis ein Nahversorger existiert, sind keine Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des Plangebiets gegeben.

### **3.7 Denkmalschutz**

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine geschützten Bau- oder Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015.

## **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 wurde 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 Bebauungskonzeptes gemäß den Zielen des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens,
- Realisierung von Geschosswohnungsbau mit drei bis fünf Geschossen (inkl. Nicht-Vollgeschossen) und einer Geschossfläche nach BauNVO von etwa 45.000 qm (ca. 490 Wohneinheiten),
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit einem Wohnungsmix aus Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und mind. 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (gem. Beschluss der Bürgerschaft bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten (VO/2019/07446)),
- Schaffung einer Kindertagesstätte für bis zu 90 KiTa-Plätze, auf eigenem Grundstück (ca. 1.900 qm),
- Berücksichtigung klimaschützender Belange (u.a. Erstellung eines Energiekonzeptes, Gestaltung der Flachdächer als intensive Gründächer),
- Sicherung eines Teils der vorhandenen Bäume sowie ergänzende Baumpflanzungen im Wohnquartier,
- Berücksichtigung lärmschützender Belange (vor allem passive Schallschutzmaßnahmen durch Grundrissgestaltung und Schallschutzfenster o.ä.),
- Berücksichtigung entwässerungstechnischer Belange (u.a. wassersensible Straßen- und Weegegestaltung, Versickerungs- und Rückhaltmaßnahmen ober- und unterirdisch),
- Schaffung einer funktionalen und vielseitigen Freiraumgestaltung sowohl in den Wohnhöfen als auch im öffentlichen Bereich (u.a. zwei Quartiersplätze), Anbindung an den Stadtteilpark Wiesental,
- Bereitstellung einer Quartiersgarage mit zusätzlichen Funktionen („Mobility-Hub“),
- Förderung des nicht-motorisierten Verkehrs durch ausreichend Fahrradstellplätze und Anbindung an bestehende Wegebeziehungen,
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes, um einen reduzierten Stellplatzschlüssel realisieren zu können (im Durchschnitt 0,7 Stellplätze je Wohneinheit).



## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Ergebnis Werkstattverfahren 2021 / städtebauliches Konzept 2024

Für das städtebauliche Konzept wurde 2021 ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren ausgelobt. Dem heterogen geprägten Umfeld setzt das Konzept des Preisträgers klare raumbildende Strukturen entgegen. Entlang der Moislinger Allee, des Pinassenwegs und der inneren Erschließung bildet die angrenzende Bebauung Raumkanten, in nördliche und östliche Richtung vereinzeln sich die Baukörper und lassen so Blickbeziehungen in den angrenzenden Stadtteilpark Wiesental zu.

Die Geschosswohnungsbauten gruppieren sich jeweils um fünf begrünte Innenhöfe, die u.a. den Erdgeschosswohnungen zugeordnete Privatgärten und Kinderspielflächen bieten. Durch Öffnungen in den Baublöcken sind die privaten Innenhöfe mit dem öffentlichen Raum vernetzt, ohne dass die Blockstruktur verloren geht.

Durch eine zentrale, verkehrsarme Ringerschließung, ausgehend vom Pinassenweg, werden die angrenzenden Baufelder erschlossen und das Plangebiet gegliedert.

Im Inneren des Plangebietes entstehen zwei Quartiersplätze, die durch die angrenzenden Sonderbaukörper (Mobility-Hub/ Kita) räumlich begrenzt werden. Die Kita, ausgebildet als freistehender, zweigeschossiger Baukörper, befindet sich im Südosten des Plangebietes am südlichen Quartiersplatz. Der Mobility-Hub ist unmittelbar am Pinassenweg und gleichzeitig zentral im Plangebiet positioniert. Die zentrale Lage des Mobility Hubs wurde gewählt, da ursprünglich beabsichtigt war, den Altlastenschaden im Boden zu belassen und durch eine Überbauung zu versiegeln. Der Mobility Hub befindet sich daher an einer Stelle, die einen Teil des Altlastenschadens abdeckt und gleichzeitig verkehrstechnisch gut zu erreichen ist.

Die Geschossigkeit bzw. die Höhe der Bebauung entwickelt sich von einer viergeschossigen Bebauung mit Staffelgeschoß im südlichen Teil des Plangebietes zu dreigeschossigen Gebäuden entlang des Stadtteilparks. Die höhere Bebauung entlang der Moislinger Allee dient dabei als Schallschutzriegel für das restliche Quartier.

Um dem Quartier einen eigenen, identitätsstiftenden Charakter zu geben, sind entlang der Quartiersplätze z.T. Geschosswohnungsbauten mit Satteldächern in Anlehnung an typisch hanseatische, gotische Giebelhäuser geplant.

Neben dem Mobility-Hub ist zur Unterbringung der Anwohnerstellplätze eine Tiefgarage unter dem nordwestlichen Baublock vorgesehen.

Im Anschluss an das Werkstattverfahren wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet, dessen Ergebnis nun die Grundlage für das Bauungsplanverfahren bildet (siehe Anlage 1). Folgende wesentliche Anpassungen wurden vorgenommen:

- Aufhöhung des Geländes (auf ca. 9,50 m bis 10,10 m üNN) zum niveaugleichen Anschluss an den Pinassenweg, dadurch Böschungssituation und ggf. Souterrain-Wohnungen zum Stadtteilpark Wiesental,
- Verschiebung aller Baukörper in Richtung Pinassenweg zur Reduzierung von Konflikten mit den Bestandsbäumen im Stadtteilpark Wiesental und zur Optimierung der Rettungswege,
- Anpassung der Gebäudehöhenentwicklung (insbesondere am Pinassenweg), Differenzierung der Geschossigkeiten durch Staffelgeschosse,

- Änderung der Gebäudekubatur der Einzelbaukörper zum Pinassenweg und Stadtteilpark Wiesental in den Teilgebieten WA 1 und WA 3 sowie Anordnung der TG-Zufahrt in den Norden,
- Aufweitung des Innenhofs im Teilgebiet WA 4, dadurch Vergrößerung der Blockstruktur nach Norden und Süden, Rücksprung der Bauflucht zum teilw. Baumerhalt im Pinassenweg,
- Teilweise Ausbildung von erhöhten Wohnhöfen (ca. 9,75 m bis 10,60 m üNN) und Hochparterrelösungen (Berücksichtigung Grundwassergleichenplan),
- Entfall der Nutzung der Dachfläche (Sportnutzung) auf dem Mobility-Hub.

## 5.2 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	41.200 qm
davon:		
Sondergebiet (SO)	ca.	2.550 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	30.050 qm
Gemeinbedarfsfläche	ca.	1.900 qm
Öffentliche Grünfläche	ca.	800 qm
Straßenverkehrsfläche	ca.	2.850 qm
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca.	3.050 qm

## 5.3 Künftige Entwicklung und Nutzung

### 5.3.1 Art der baulichen Nutzung

#### a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Das neue Wohnquartier soll im Wesentlichen durch Wohnen als Hauptnutzung geprägt werden. Grundsätzlich sollen jedoch auch ergänzende, wohnverträgliche Nutzungen, weshalb der gesamte Bereich der künftigen Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt wird.

Zur Sicherstellung des angestrebten Charakters des Wohnquartiers erfolgen jedoch Einschränkungen für bestimmte Nichtwohnnutzungen, die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässig wären. So werden nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen. Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO gehören zu v. g. sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sind somit ausgeschlossen. Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben trägt dazu bei, dass die geplanten Wohneinheiten

dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch Nutzungen der Fremdenberberbergung zweckentfremdet werden.

Dieses eingrenzende Nutzungsspektrum dient neben der vorrangigen planungsrechtlichen Schaffung des dringend benötigten Wohnraums der Reduzierung von wesentlichen zusätzlichen Besucherverkehren. Die nunmehr ausgeschlossenen Nutzungen würden nutzungsbedingt regelmäßig ausgeprägte (Angestellten- und Kunden-) Verkehre generieren, für die im Plangebiet und den benachbarten Straßen kein ausreichender Parkraum zur Verfügung stünde und würden für das Gebiet zusätzliche Lärmbelastungen bedeuten. Zudem haben die genannten Nutzungen andere Flächen-, Grundriss- und hochbauliche Bedarfe und Anforderungen, die mit dem Baukonzept nicht vereinbar sind.

Dahingegen können Nutzungen, von denen kein wesentlicher Besucherverkehr zu erwarten ist, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Somit wird die Wohnnutzung von störenden Besucherverkehren und damit zusammenhängenden Immissionen weitgehend geschützt.

Zur Feinsteuerung (unter anderem des Maßes der baulichen Nutzung) wird das Allgemeine Wohngebiet in die fünf Teilgebiete WA 1 im Norden, WA 2 und WA 3 im Osten, WA 4 im Süden und WA 5 im Westen des Plangebiets voneinander unterteilt.

#### **b) Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO**

Die Unterbringung eines Großteils der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze und der Besucherstellplätze soll in einer zentralen Quartiersgarage als Mobility-Hub erfolgen. Entsprechend der geplanten Nutzung wird der Bereich daher als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Mobility-Hub“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Der Mobility-Hub mit einer Kapazität von ca. 320 Stellplätzen soll als nachhaltiges Mobilitätskonzept einer zusätzlichen Versiegelung privater Flächen entgegenwirken und zugleich das Wohnquartier von Parksuchverkehren freihalten. Darüber hinaus soll es als Mobilitätsstation mit allgemein nutzbaren Mobilitätsangeboten wie Car- und Bike-Sharing dienen. In diesem Zusammenhang werden Neben- und Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Verwaltungs-, Büro-, Technik- und Lagerräume, Elektroladesäulen benötigt.

Allgemein zulässig sind darüber hinaus sonstige, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, wenn sie der Zweckbestimmung „Mobility-Hub“ dienen (z.B. Fahrradreparaturservice), dem Quartier zugeordnete Selbstbedienungs-Abholstationen (Paketstation) sowie quartiersbezogene Einrichtungen der Ver- und Entsorgung (z.B. Wertstoffsammlung, Energieversorgung).

Ausnahmsweise können quartiersbezogene Lagerflächen (z. B. zusätzliche Abstellräume für Bewohner:innen) zugelassen werden, z.B. wenn in der Zukunft ein verändertes Mobilitätsverhalten zu einer Reduzierung der PKW-Stellplatznachfrage führt.

#### **c) Flächen für den Gemeinbedarf – Kindertagesstätte**

Die vollständige Umsetzung der Planung generiert den Bedarf einer Kindertagesstätte von rund 90 Kita-Plätzen, vsl. aufgeteilt in sechs Gruppen (ca. drei Gruppen im Elementarbereich und drei Gruppen im Krippenbereich (vgl. Kapitel 6.2)).

Zur Deckung dieser Bedarfe wird im Südosten des Plangebietes ein ca. 1.900 qm großes Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Die ursprünglich vorgesehene Grundstücksgröße wurde zu Gunsten der öffentli-

chen Parkfläche im Osten im Zusammenhang mit dem Leitungsrecht des verrohrten Buntekuhbachs und den begleitenden Wartungsflächen leicht reduziert. Auf dem Grundstück können alle erforderlichen Spielflächen nachgewiesen werden.

Der gewählte Standort innerhalb des Wohnquartiers bietet kurze Wege für Eltern und Kinder zugleich.

#### **d)      Öffentliche Grünfläche**

Das Flurstück 21/29 (östlich des verrohrten Buntekuhbachs) befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Der Teilbereich ist im geltenden Bebauungsplan 22.02.03 als Gewerbegebiet festgesetzt und soll künftig dem Stadtteilpark Wiesental zugeordnet werden. Das gilt ebenso für die Flurstücke 21/21, 21/25, 21/31, 21/35 und 21/36, die der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden. Zudem wird westlich des verrohrten Buntekuhbachs ein 1,0 m breiter Streifen des WA 3, WA 4 und der Gemeinbedarfsfläche der öffentlichen Grünfläche zugeordnet. Dies erfolgt, damit für den verrohrten Buntekuhbach ausreichend Raum für die Wartung auf öffentlichem Grund zur Verfügung gestellt wird und nicht über dritte Grundstücke/Nutzungen erfolgen muss.

Zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes ist es erforderlich, ein Schmutzwasser-Pumpwerk im Plangebiet zu errichten. Die Belastung resultiert jedoch nicht aus der vorliegenden Planung. Das Pumpwerk soll an der Moislinger Allee im Bereich des derzeitigen Zugangs zum Stadtteilpark Wiesental platziert werden. Im Zuge dessen wird voraussichtlich der Parkzugang in Richtung Westen verlegt und neu gestaltet. Hierfür wird eine Teilfläche des Flurstücks 21/27 an die Hansestadt Lübeck zu übertragen. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Für das Pumpwerk wird die öffentliche Grünfläche durch eine unterirdische Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Pumpwerk überlagert. Lage, Flächenumgriff und Anfahrbarkeit wird im weiteren Verfahren mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Die Positionierung ist so erfolgt, dass das Pumpwerk einen möglichst großen Abstand zu dem verrohrten Buntekuhbach hat. Zudem kann so eine Belastung durch das Pumpwerk durch Geräusche und Geruch für alle Anwohner:innen minimiert werden.

#### **5.3.2 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen**

Das Plangebiet ist Emissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt, welche im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet wurden (vgl. Kapitel 5.7). Im Ergebnis werden für die geplante Wohnbebauung Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der innerstädtischen Situation ist ein wirksamer aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) zur Erreichung des Schutzziels aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll.

Im vorliegenden Lärmgutachten ist bisher die freie Schallausbreitung betrachtet worden. Das Schallgutachten soll im weiteren Verfahren hinsichtlich fassadenbezogener Berechnungen der Lärmbelastungen ergänzt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer viergeschossigen Ausbildung der straßenbegleitenden Gebäuderiegel in WA 4 eine signifikante lärmabschirmende Wirkung für die benachbarten Teilgebiete erzeugt wird. Daher wird im gegenwärtigen Planungsstand eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit für Wohnnutzungen in den Teilgebieten WA 3, WA 4 und WA 5 vorgeschlagen. Erst wenn die Bebauung entlang Moislinger Allee und Pinassenweg im WA 4 vollständig umgesetzt ist, dürfen die weiteren Wohngebäude in Nutzung genommen werden.

### **5.3.3 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

#### **a) Maß der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) und Sonstiges Sondergebiet (SO)

Um das im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens gefundene städtebauliche Konzept mit differenzierten Gebäudestellungen und -höhen planungsrechtlich zu sichern und die bauliche Dichte verträglich zu steuern, werden ergänzend zur Baukörperausweisung mittels Baugrenzen (vgl. Punkt c) Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen) baukörper- bzw. baufeldbezogene Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF), zur Anzahl der Vollgeschosse sowie zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen.

Die Festsetzungen der Grundfläche (GR) sowie Geschossfläche (GF) sind absolute Bestimmungsgrößen. Sie beziehen sich jeweils auf die überbaubaren Grundstückflächen (Baugrenzen), in die sie eingetragen sind.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche (GR) auch die Flächen von Balkonen und Terrassen (soweit sie unmittelbar an das Gebäude anschließen) einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan in Hinblick auf die qualitativ angemessene Ausgestaltung der Außenwohnbereiche ausnahmsweise Überschreitungen der jeweils zulässigen GR durch Balkone um bis zu 10 Prozent und insgesamt durch die Flächen von Balkonen, Terrassen und Licht- und Lüftungsschächten um bis zu 25 Prozent.

Um eine ausreichende Belichtung und Durchlüftung der untersten Garagenebene im Mobility-Hub (SO) zu sichern, ermöglicht der Bebauungsplan eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen GR durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 15 Prozent.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GF) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen. Somit finden auch Staffelgeschosse Berücksichtigung.

Resultierend aus der beabsichtigten Geländeangleichung zum Pinassenweg entsteht zum Stadtteilpark Wiesental ein Höhenunterschied bis zu 2,6 m. Der Geländeunterschied soll zum einen durch Böschungen ausgeglichen werden, zum anderen bestehen Überlegungen, in den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3 zum benachbarten Wiesentalpark Souterrain-Wohnflächen in einer Größenordnung von insgesamt rund 500 qm Geschossfläche vorzusehen. In diesen Bereichen könnte neben der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ebenso ein verbesserter städtebaulicher Übergang zwischen dem Baugebiet und dem Wiesentalpark geschaffen werden. Die erforderliche Überwindung des Höhenunterschieds würde durch einen gestalterischen Wechsel von Böschung und Fassadengestaltung belebt. Diese Geschossfläche ist in den vor- und nachgenannten Kennzahlen nicht enthalten. Zur Ermöglichung der Souterrain-Wohnflächen können in den mit „Sou“ gekennzeichneten Baufeldern hierfür ausnahmsweise Überschreitungen der zulässigen Geschossfläche um 16 Prozent zugelassen werden.

Zwar werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Sonstige Sondergebiet (SO) keine Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, diese lassen sich jedoch rechnerisch ermitteln. Für die Teilgebiete ergeben sich die folgenden gerundeten Werte:

- WA 1: GRZ 0,4; GFZ 1,4
- WA 2: GRZ 0,3; GFZ 1,0

- WA 3: GRZ 0,4; GFZ 1,3
- WA 4: GRZ 0,4; GFZ 2,0
- WA 5: GRZ 0,4; GFZ 1,8
- SO: GRZ 0,7; GFZ 3,5

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 Prozent, z. B. für Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche, reichen im Teilgebiet WA 1 nicht aus, um die hier zusätzlich zur Quartiersgarage erforderliche Tiefgarage realisieren zu können. Aus der Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze in der Quartiersgarage würde eine unverhältnismäßige Höhenentwicklung des Gebäudekörpers resultieren und die benachbarte Wohnnutzung belasten. Daher wird im Teilgebiet WA 1 eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zu Gunsten der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer sogenannten „Zweit-GRZ“ von 0,9 ermöglicht. Die Tiefgarage ermöglicht eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung der erforderlichen Stellplätze. Oberirdische Stellplatzanlagen mit der damit verbundenen großflächigen Versiegelung hätten dagegen eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Freiraumqualität zur Folge.

Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird in den Teilgebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 überschritten. Der Orientierungswert der Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird im Wesentlichen eingehalten. Der Orientierungswert der Geschossflächenzahl (GFZ) für Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete von 2,4 wird ebenfalls überschritten, der Orientierungswert der Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) wird unterschritten.

Die geplante Entwicklung eines Wohngebiets mit rd. 490 Wohneinheiten sowie des in diesem Zusammenhang stehenden Mobility-Hubs stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck dar. In dem baulich v. a. durch Mehrfamilien- und Reihenhäuser geprägten Stadtteil Buntekuh wird eine verdichtete Bebauung auch vor dem Hintergrund der attraktiven Lage unmittelbar am Stadtteilpark Wiesental für vertretbar eingestuft.

Insgesamt wird dem Gebot nach § 1a Abs. 2 BauGB zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen nachgekommen und die Fläche entsprechend ausgenutzt, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken.

#### Flächen für den Gemeinbedarf

Auch die Gemeinbedarfseinrichtung soll sich mit ihrem Baukörper in das Ortsbild einfügen. Dementsprechend werden hier ebenfalls Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche und Geschossfläche als Höchstmaß, maximale Gebäudehöhe) sichergestellt. Die Grundfläche sowie die Geschossfläche als Höchstmaß sind bedarfsorientiert festgesetzt. Es wird zudem eine Überschreitung der Grundfläche für Terrassen und Balkone zugelassen.

#### **b) Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen**

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept werden Festsetzungen zur dritten Dimension (Anzahl Vollgeschosse, Höhe der Gebäude) zur städtebaulich gewünschten höhenmäßigen Abstufung der neuen Gebäude vorgegeben. Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Gebäudehöhe zur Errichtung technisch notwendiger Anlagen werden zusätzlich geregelt (vgl. Kapitel 5.8.1).

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Geschossigkeit beziehen sich auf Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO-SH) und gelten nicht für Dach-/ Staffelgeschosse. Ferner können Geschosse sehr unterschiedliche Höhen aufweisen. Einer städtebaulich unerwünschten, aber bauordnungsrechtlich ansonsten zulässigen Höhenentwicklung soll daher durch die Begrenzung der zulässigen Gesamtgebäudehöhe begegnet werden.

Zur Ermöglichung der Souterrain-Wohnflächen kann in den mit „Sou“ gekennzeichneten Baufeldern ausnahmsweise ein Souterraingeschoss mit Orientierung zum Stadtteilpark Wiesental zugelassen werden. Dies stellt sicher, dass die Innenhöfe durch erforderliche, raumgreifende Abgrabungen nicht belastet werden. Zudem ist mittels der Orientierung zum Park ein weitestgehend an das natürliche Geländeniveau anschließende Ausführung möglich und erforderlich.

Die Gebäudehöhen werden in Metern bezogen auf über Normalhöhennull (üNHN) als Höchstmaß festgesetzt. Die Gebäudehöhen bewegen sich zwischen 20,0 und 27,5 m üNHN. Diese Maße entsprechen absoluten Gebäudehöhen von etwa 10,5 m bis 17,5 m. Das Höchstmaß der Gebäudehöhe bezieht sich jeweils auf die Oberkante (OK) Attika bzw. in den Baufeldern der Teilgebiete WA 1, WA 3 und WA 4 sowie der Fläche für den Gemeinbedarf, in denen die adaptierenden Giebelhäuser mit Satteldach errichtet werden sollen, auf die Trauf- und Firsthöhen.

Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen, wie Aufzugsanlagen, technische Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen) oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch oberhalb der festgesetzten Gebäude- bzw. Traufhöhen zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan ausgewählte Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen zu. Ausnahmsweise können Überschreitungen u.a. durch technische Aufbauten und Solaranlagen um bis zu 2,5 m zugelassen werden, sofern diese in einen entsprechenden Abstand von den Außenwänden haben (vgl. Kapitel 5.8.1)

### **c) Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts werden im gesamten Plangebiet baukörpernahe Festsetzungen mittels Baugrenzen getroffen.

Innerhalb der Teilgebiete des WA 1 bis WA 5 ermöglichen Bautiefen von bis zu 15 m eine flexible und wirtschaftliche Grundrissgestaltung für die Wohnnutzung und schaffen gleichzeitig Spielräume für Vor- und Rücksprünge in der Fassade.

Um im Plangebiet angesichts der baukörperähnlichen Festsetzungen die Schaffung von Balkonen und Terrassen in angemessener Größe zu ermöglichen und zugleich Spielräume für ihre genaue Anordnung einzuräumen, lässt der Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone und Terrassen zu.

Die festgesetzten Höchstmaße der Überschreitungen zu Gunsten von Balkonen und Terrassen stellen sicher, dass diese als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden und das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Balkonen/Terrassen in den Proportionen angemessen ist (vgl. auch Kapitel 5.8.1).

Durch die Baukörperfestsetzungen ist es zudem möglich, städtebaulich sinnvolle Größen der Blockinnenbereiche festzulegen und diese von Bebauung freizuhalten. Die so entstehenden Innenhöfe sollen als Rückzugsraum für die Bewohner dienen und zur Durchgrünung des Gebiets beitragen. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Gebäudeabstände im Allgemeinen Wohngebiet werden die Belange der Vernetzung zwischen dem öffentlichen Raum und

den halböffentlichen Innenbereichen zugunsten der Öffentlichkeit berücksichtigt. Die Baublöcke sind nicht geschlossen, sondern durchlässig und ermöglichen so Beziehungen zueinander.

Der Mobility-Hub im Sonstigen Sondergebiet (SO) erhält eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Ausdehnung von 53 m in Ost-West-Richtung sowie 33,5 m in Nord-Süd-Richtung. Hierüber ist eine optimale Anordnung der Stellplätze sowie der internen Erschließungswege möglich. Das untere Parkgeschoss ist zu großen Teilen unterhalb der Geländeoberfläche gelegen. Zur ausreichenden Durchlüftung ist daher fassadenbegleitend die Positionierung von Licht- und Lüftungsschächten erforderlich. Zur planungsrechtlichen Sicherung werden Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 2,0 m ermöglicht. Die Überschreitung ist auf die privaten Grundstücksflächen begrenzt und greift nicht in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein.

Im Teilbereich WA 5 überlagern sich die Abstandsflächen zum Sonstigen Sondergebiet (SO). Entsprechend wird eine von § 6 LBO abweichende Abstandsfläche von 0,3 der Gebäudehöhe festgesetzt. Der Mindestabstand von 3,0 m wird nicht unterschritten. Bei den betroffenen Wohnungen handelt es sich um solche, bei denen eine ausreichende Besonnung der im Norden gelegenen Räume aufgrund der Himmelsausrichtung ohnehin nicht möglich ist. Bei der Grundrisskonzeption wird im weiteren Planungsverlauf eine zusätzliche Besonnung über eine zweite Fassadenseite geprüft. Es kann davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die eine maximale Gebäudetiefe bis zu 18 m ermöglicht.

#### **d)      Bauweise**

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen geregelt wird (siehe c)). Hier ist die Bauweise mittelbar festgelegt. Die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) gelten weiterhin (Ausnahme siehe c) Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen).

### **5.4      Erschließung**

#### **5.4.1      Verkehrliche Erschließung**

##### Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Moislinger Allee und den Pinassenweg. Für das Neubauquartier wurde im Vorfeld zum städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahren eine verkehrstechnische Untersuchung (SBI, Juni 2020) erstellt und im März 2023 an den gegenwärtigen Planungsstand angepasst. In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung noch eine Planungsvariante mit einer separaten Anbindung der Kita (einschließlich einer Kiss&Ride-Zone) über eine bereits vorhandene Gehwegüberfahrt an der Moislinger Allee diskutiert. Diese Variante und eine ursprünglich geplante Tiefgaragenerschließung des Teilgebietes WA 4 wurden zwischenzeitlich verworfen zu Gunsten einer Lösung mit Unterbringung der Stellplätze im Mobility-Hub und einer Tiefgarage im WA 1 sowie einer vollständigen Erschließung aller Quell- und Zielverkehre über den Pinassenweg.

Im Verkehrsgutachten wurden die Verkehrserzeugung durch die geplante Wohnentwicklung, die Errichtung einer Kindertagesstätte mit etwa 90 Plätzen und insgesamt etwa 380 Pkw-Stell-



plätzen prognostiziert und deren verkehrliche Auswirkungen auf die angrenzenden Knotenpunkte Moislinger Allee/Pinassenweg und Buntekuhweg/Moislinger Allee sowie an den potenziellen Gehwegüberfahrten des Plangebietes im Pinassenweg (und in der Moislinger Allee) geprüft und bewertet.

Die derzeitige Verkehrssituation im unmittelbaren Umfeld ist in den Hauptverkehrszeiten morgens und nachmittags geprägt von einer insgesamt hohen Auslastung am signalisierten Knotenpunkt Buntekuhweg/Moislinger Allee. Zum Auffangen von Aufkommensschwankungen auch über das übliche Maß hinaus sind aber genügend Kapazitätsreserven vorhanden. An der vorfahrtgeregelten Einmündung Moislinger Allee/Pinassenweg sind die aktuellen Abbiegeströme in den/aus dem Pinassenweg nur sehr gering und es ist nach HBS-Maßstäben (HBS = Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) jederzeit eine gute bis ausreichende Verkehrsqualität gegeben (Qualitätsstufen B bis D).

In den nächsten Jahren wird für den Bereich des Untersuchungsraumes, insbesondere durch die vollständige Entwicklung des westlich gelegenen „Wohnparks am Wiesental“ (B-Plan 22.04.00 – Buntekuh/Pinassenweg -), ein Mehrverkehr entstehen, der allerdings keine unmittelbar notwendigen Anpassungen der vorhandenen Straßeninfrastruktur erfordert.

Die vorhabenbezogene Verkehrserzeugung durch die Realisierung des B-Plans 22.06.00 wird bei einem durchschnittlichen MIV-Anteil von 44 % auf knapp über 1.000 Kfz-Fahrten/Werktag geschätzt. In den maßgebenden Spitzenstunden liegt der BPlan-induzierte Neuverkehr morgens bei rund 110 Pkw-Fahrten/h und nachmittags bei ca. 120 Pkw-Fahrten/h. Der Schwerverkehrsanteil beträgt jeweils rund 1 %.

Der ÖPNV-Anteil wird in der Summe auf ca. 390 Fahrten/Werktag geschätzt (12 %); zu Fuß oder mit dem Rad werden vsl. ca. 1.400 Wege/Werktag (44 %) zurückgelegt.

An der Einmündung Moislinger Allee/Pinassenweg wird zur Gewährleistung einer qualitätsgerechten und sicheren Verkehrsabwicklung die Markierung eines Linksabbiegestreifens (Länge ca. 18 m) und der Einbau einer Sprunginsel für vereinfachte Fußgängerquerungen empfohlen. Diese Maßnahme wäre aus gutachterlicher Sicht auch ohne Realisierung des Bauvorhabens sinnvoll. Weitere bauliche und/oder verkehrstechnische Maßnahmen sind vorerst nicht erforderlich.

Zur allgemeinen Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Verkehrssicherheit ist die Ausweisung einer Tempo-30-Zone (VZ 274 StVO) im Pinassenweg empfehlenswert (Straßenquerschnitt 2,0 m Parkstreifen auf der westlichen Seite, Fahrbahn 5,00 m, Fußweg 2,10 m). Außerdem sollte ein absolutes Halteverbot (VZ 283 StVO) ca. 30 m bis 40 m vor dem Einmündungsbereich zur Verflüssigung des Verkehrs und ein einseitiges eingeschränktes Halteverbot (VZ 286 StVO) zur Freihaltung der notwendigen Feuerwehraufstellflächen eingerichtet werden.

Am Knotenpunkt Buntekuhweg/Moislinger Allee sind je nach tatsächlicher Verkehrsentwicklung ggf. die Parameter der verkehrsabhängigen Steuerung der Lichtsignalanlagen anzupassen.

Der Lieferverkehr des neuen Wohnquartiers wird auf insgesamt 30 bis 40 Fahrten/d (Summe Zu- und Abfahrten) prognostiziert und soll über den Pinassenweg und ggf. die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes abgewickelt werden.

Die Erschließung des Mobility-Hubs (SO) sowie der Tiefgarage im Teilgebiet WA 1 soll über den Pinassenweg erfolgen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auch nach Realisierung der geplanten Neunutzung die straßenverkehrliche Leistungsfähigkeit im Untersuchungsraum bei der prognostizierten Verkehrsentwicklung gewährleistet ist.

### Innere Erschließung

Zur inneren Erschließung des Quartiers ist eine Ringerschließung vorgesehen, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird. Diese wird an den Pinassenweg angeschlossen. Mit Ausnahme der Nutzung durch Fahrzeuge der Hansestadt Lübeck, der Ver- und Entsorgungsträger, von den Rettungsdiensten und Verkehrsmitteln des ÖPNV (insbesondere Taxis), sowie ausnahmsweise den Anliegern (z. B. im Rahmen des Ein- und Auszuges) und Lieferdiensten/Speditionen dient die Fläche als Mischverkehrsfläche hauptsächlich dem öffentlichen Fuß- und Radwegeverkehr. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhält eine Breite von 6,5 m (Einbahnstraßenregelung empfohlen). An diese grenzen Gehwege und Hausvorzonen an, die vorrangig dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Pflanzstreifen und Baumscheiben werden je nach Position in der öffentlichen Verkehrsfläche oder auf privatem Grund verortet.

Im nordöstlichen und südöstlichen Bereich weitet sich der verkehrsberuhigte Bereich auf. Hier werden zwei Quartiersplätze als besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Plangebiet sind zahlreiche Fußwegeverbindungen auf den privaten Flächen vorgesehen, um die Durchlässigkeit des Wohnquartiers zu sichern und dieses mit dem Umfeld zu vernetzen (vgl. Kapitel 5.4.2).

### Stellplätze, Fahrradstellplätze

Gemäß den Planungszielen sind die privaten Stellplätze vollständig in der Quartiersgarage (Mobility-Hub) bzw. in einer Tiefgarage vorgesehen. Oberirdische Kfz-Stellplätze (einschließlich Carports und Garagen) sind in den Teilgebieten WA 1 bis WA 5 ausgeschlossen. Im Teilgebiet WA 1 können unterirdische Stellplätze mit ihren Einfahrten gemäß § 12 BauNVO außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zugelassen werden.

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde ein Stellplatzschlüssel von 1,0 für Eigentumswohnungen, 0,8 für den freifinanzierten Mietwohnungsbau und 0,6 für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau vorgegeben. Zusätzlich waren je WE für Besucher 0,1 Stellplätze vorzuhalten.

Gemäß der neuen Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO SH 2022) werden im mehrgeschossigen Wohnungsbau 0,7 Stellplätze je Wohnung in der Regel als ausreichend erachtet. Besteht eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, genügt gemäß LBO SH (2022) sogar die Anzahl von 0,3 Stellplätzen je Wohnung. Da das Plangebiet gut an den ÖPNV angeschlossen ist, soll ein reduzierter Stellplatzschlüssel von im Durchschnitt 0,7 Kfz-Stellplätze/ WE zur Anwendung kommen.

Die Stellplatzquote von 0,7 soll dabei mit folgenden Stellplatzschlüsseln auf die verschiedenen Wohnformen aufgeteilt werden:

- Eigentumswohnungen: 1,0
- Freifinanzierte Mietwohnungen: 0,8
- Geförderter Mietwohnungsbau: 0,3

Es ist erklärtes Ziel, das Wohnquartier oberirdisch von Pkw-Stellplätzen und damit verbundenen Parksuchverkehren freizuhalten. Die notwendigen Pkw-Stellplätze sollen daher im Mobility-Hub sowie in einer Tiefgarage im Teilgebiet WA 1 untergebracht werden. Die Zufahrt zum Mobility-Hub sowie zur Tiefgarage im Teilgebiet WA 1 erfolgt direkt vom Pinassenweg.

Die Aufteilung der Stellplätze ist derzeit wie folgt vorgesehen:

WA 1 - Tiefgarage: ca. 60 Stellplätze

SO Mobility-Hub: ca. 320 Stellplätze (inkl. Unterbringung der Besucherstellplätze (Schlüssel von 0,1) und der 6 Kita-Stellplätze)

Eine zweigeschossige Ausbildung der Tiefgarage im WA 1 wird aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt.

Es gelten für das Allgemeine Wohngebiet Vorgaben von einem Fahrradstellplatz je 1-Zimmer-Wohnung bis hin zu vier Fahrradstellplätze je 7-oder-mehr-Zimmer-Wohnung. Zusätzlich sind 10 Prozent dieser privaten Fahrradabstellanlagen öffentlich zugänglich im Bereich der Hauseingänge zur Tagesnutzung sowie für Besuchende vorzusehen. Es sind 1.000 Fahrradabstellanlagen für die Wohnnutzung (für Anwohner:innen und Besucher:innen) vorgesehen.

Diese sollen baufeldbezogen oberirdisch, vorzugsweise in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge, und/oder in den Untergeschossen untergebracht werden sollen. Die genaue Verortung wird im Rahmen der Freiraumplanung im weiteren Verfahren konkretisiert.

Der Nachweis der Kfz- und Fahrradstellplätze erfolgt im Rahmen der Bauantragsverfahren.

#### Feuerwehraufstellflächen

Die Lage und Ausgestaltung der Feuerwehraufstellflächen sowie das Brandschutzkonzept wird im weiteren Planungsverlauf detailliert. Derzeit ist vorgesehen, die Feuerwehraufstellflächen im Quartier an den Gebäudeaußenseiten zu positionieren. Die Innenhöfe bleiben mit Ausnahme von WA 4 von Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen frei. Der maximale Transportweg von 50 m Lauflänge wird nicht überschritten.

Für die Gebäude entlang des Pinassenwegs werden Aufstellflächen in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. In diesen Bereichen ist ein einseitiges Parkverbot anzuordnen, um in der Straße einen hinderungsfreien Verkehrsablauf zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist es geplant, den Gehweg im Osten überfahrbar mit abgesengtem Bord auszugestalten, sodass die erforderliche Mindestbreite für Feuerwehraufstellflächen von 5,50 m erreicht wird.

#### Alternative Mobilitätsangebote

Aufgrund eines immer ausgeprägteren Umweltbewusstseins, aber auch wegen der deutlichen Verteuerung in der Unterhaltung von Privat-Pkw sowie des Ausbaus des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) kann in Zukunft ein Mobilitätsverhalten erwartet werden, welches durch eine intensivere Rad- und ÖPNV-Nutzung geprägt wird.

Zur Unterstützung und Förderung dieses Nutzerverhaltens wurden im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes verschiedene Angebote und Maßnahmen formuliert, deren Umsetzung im Zuge der Planrealisierung vorgenommen werden soll. Folgende Maßnahmen werden dabei geprüft:

- Bereitstellen einer Mobilitätsstation im Bereich des Mobility-Hubs mit folgenden Angeboten:
  - Carsharing mit mindestens 3 Pkw

- Vermietung von Lastenfahrrädern (ca. 11 Lastenräder)
  - Ladestationen für E-Bikes und Elektrofahrzeuge,
  - (kleine) Fahrradwerkstatt,
  - Verleih von Fahrradanhängern, Fahrradtaschen, Kindersitzen, Sackkarren und Trolleys,
  - Paketstation.
- Dauerhafte Subventionierung von ÖPNV-Tickets durch den Vermieter in Kooperation mit den Verkehrsverbänden (Regelungen im Mietvertrag).
  - Öffentlichkeitsarbeit für die Aktion „Fahrschein gegen Führerschein“ bei Vermietung der Wohnungen (bei Abgabe des Führerscheins ein Jahres-Abo für den ÖPNV).

Die umzusetzenden Maßnahmen sollen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

#### **5.4.2 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen**

Von den Quartiersplätzen werden zwischen den geplanten Wohngebäuden als Verbindung zum angrenzenden Stadtteilpark Wiesental mehrere öffentlich nutzbare Wege vorgesehen, um die Durchlässigkeit des Quartiers für die Anwohner:innen und die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend mehrere 2,5 m breite Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit fest (G). Die Wegeverbindungen zwischen Teilgebiet WA 1 und WA 2 sowie jene zwischen WA 3 und der Gemeinbedarfsfläche zum Park werden nicht barrierefrei ausgestaltet. Die übrigen Wegeverbindungen sind zur barrierefreien Erreichbarkeit des benachbarten Parks sowie der Moislinger Allee ausreichend.

Der im Osten des Plangebiets verrohrte Buntekuhbach wird mittels eines 3 m breiten Leitungsrechts (L) zu Gunsten der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für die Wartung und Pflege der Leitungen.

#### **5.4.3 Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sieht das freiraumplanerische Konzept u.a. begrünte Innenhofsituationen vor. Deshalb sind nur Abstellanlagen für Fahrräder, Spielplätze sowie Abfallsammelanlagen zulässig, um die Aufenthaltsqualität nicht mehr als erforderlich zu belasten.

#### **5.4.4 Ver- und Entsorgung**

##### Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung für das neue Quartier sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger. Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation des geplanten Wohngebiets sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Moislinger Allee sowie im Pinassenweg vorhanden. Im Rahmen der inneren Erschließungsplanung werden die Haupttrassen für die notwendigen Versorgungsleitungen festgelegt.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwassersiel im Pinassenweg und der Moislinger Allee ist ausreichend bemessen, um das Plangebiet anzuschließen.

Zur Entlastung der lokalen Schmutzwasserkanalisation wird ein Pumpwerk im südlichen Plangebiet im Bereich des derzeitigen Zugangs zum Stadtteilpark Wiesental geplant.

### Regenwasserbehandlung

Zur Regenwasserbewirtschaftung ist neben der intensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 16 cm die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Hierzu werden Mulden-Rigolen-Elemente vorrangig in den Innenhofbereichen angeordnet. Im WA 1 ist eine Versickerung im Hofbereich aufgrund der darunter liegenden Tiefgarage nicht möglich. Im WA2, WA 3 und WA 5 ist die Versickerung eingeschränkt, da in Teilbereichen die Auskoffnung des Altlastenschadens eine Versickerung verhindert.

Bzgl. der Verkehrsflächen soll eine Ableitung und Rückhaltung mit gedrosseltem Anschluss an den Buntekuhbach erfolgen. Nach gegenwärtigem Planungsstand wird von einem erforderlichen Speichervolumen von ca. 56 Kubikmeter ausgegangen. Die Rückhaltung kann über ein offenes Becken in Erdbauweise erfolgen. Auch die Bereiche, in denen die Versickerung nur eingeschränkt möglich ist, können hieran angeschlossen werden. Das Becken ist in der Plankarte als Retentionsfläche gekennzeichnet. Im weiteren Verfahrensverlauf soll geklärt werden, ob die Retentionsfläche dem Teilgebiet WA 3 zugeordnet bleibt oder ob hier eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt wird.

Der Überflutungsnachweis sieht vor, die Gefällesituation der Außenflächen so zu gestalten, dass eine oberflächige Rückhaltung der Überflutungsmenge gewährleistet wird. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser wird über die Hof- und Verkehrsflächen in Richtung Südosten geleitet. Dort kann es über die Moislinger Allee in Richtung Trave abgeleitet werden.

Im weiteren Planungsverlauf wird die Planung weiter detailliert und zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

### Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes W-405 in der aktuellen Fassung ist herzustellen. Als ausreichend ist hier eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens zwei Stunden anzusehen. Darüber hinaus und vom Bebauungsplan abweichend liegende Löschwasserbedarfe sind als Objektschutz durch die Bauherren nachzuweisen.

### Abfallentsorgung

Hinsichtlich der Abfallentsorgung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind in Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Standorte für Unterflurmüllsysteme angedacht. Gegenüber der herkömmlichen Abfallentsorgung besteht der Vorteil, dass keine Konkurrenz zur Wohnfläche entsteht, die sich bei einer Unterbringung in den Gebäuden entsprechend reduzieren würde.

Die Unterflurmüllsysteme sind barrierefrei zugänglich. Bei der Abholung gibt es keine Beeinträchtigung der Fußgänger. Der Platzbedarf fällt aufgrund der Größe der Behälter mit einem Fassungsvermögen von bis zu 5 Kubikmeter deutlich geringer aus als bei der herkömmlichen Abfallentsorgung.

Die Flächen für die Unterflursysteme sind auf den privaten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet flankierend zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

## **5.5 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.5.1 Pflanz- und Erhaltungsbindungen**

#### Erhaltungsgebote

Markante Bäume und Gehölzbestände sowie Baumreihen sind als charaktergebende Elemente und wertvolle Strukturen für die Grünvernetzung und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu beeinträchtigen und sollen möglichst erhalten werden.

Am Pinassenweg im Kreuzungsbereich zur Moislinger Allee steht ein städtebaulich besonders prägender Baum, der standörtlich zum Erhalt festgesetzt wird. Gutachterlich wurde eingeschätzt, dass auch bei einer Anschüttung des Geländes zum Niveaueausgleich bei gleichzeitigen Maßnahmen zum Wurzelschutz die Vitalität des Baums erhalten bleibt. Dies kann jedoch nur bei einem Abrücken der ursprünglich im Kronenbereich platzierten Baukörper sichergestellt werden. Daher wurden die Baugrenzen im WA 4 entsprechend in Richtung Osten verschoben.

Entlang der Moislinger Allee befindet sich darüber hinaus weiterer straßenraumprägender Gehölzbestand im öffentlichen Raum, der planungsrechtlich gesichert wird.

In den randlichen Bereichen im Übergang zur öffentlichen Grünfläche sind einige Bestandsbäume sowie Gehölzflächen, die zur langfristigen Eingrünung des Quartiers erhalten bleiben sollen. Teilweise ist ein Erhalt im weiteren Planungsverlauf noch zu prüfen. Nördlich des Plangebietes befinden sich direkt angrenzend einige Bestandsbäume, deren Kronen- und Wurzelbereiche nah an die geplante Bebauung im WA 1 heranragen. Die geplante Bebauung wurde entsprechend nach Süden verschoben. Mittels Kronenrückschnitt kann ein evt. verbleibender der Konflikt gelöst werden, sodass ein Erhalt möglich ist.

#### Pflanzgebote

Aus ökologischen und (stadt-)klimatischen Gründen sowie zur Durchgrünung des Quartiers werden Pflanzvorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese basieren auf dem landschaftsplanerischen Konzept und werden entweder zeichnerisch oder textlich festgesetzt.

Ein Teil der Bestandsbäume kann im Zuge der Neuplanung nicht erhalten werden. Insbesondere die Bäume entlang des Pinassenwegs entfallen, da die Vitalität bereits vermindert ist und durch die erforderliche Geländeanschüttung die Bäume auf einem anderen Geländeniveau stehen würden; ein Fortbestand ist damit nicht gewährleistet.

Die Planung sieht vor, den entfallenen Baumbestand durch Neuanpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen soweit möglich innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die notwendige Anzahl der Ersatzpflanzungen wird im weiteren Verfahren ermittelt.

Im Rahmen der Neuplanung ist zu vermeiden, dass Baumstandorte gewählt werden, die in ihren Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der Nähe zu den aufgehenden Fassaden eingeschränkt sind. Aus diesem Grund werden im Plangebiet sowohl auf öffentlichem als auch auf privatem Grund standörtliche Pflanzgebote festgesetzt. So wird langfristig sichergestellt, dass entlang des Pinassenwegs und der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ein entsprechender Alleecharakter (wieder) hergestellt wird. Um bezgl. der Lage von Hausein-

gängen, Grundstückszufahrten oder entwässerungstechnische Anforderungen einen entsprechenden Spielraum für die Genehmigungsplanung zu erhalten, sind Abweichungen um bis zu 3 m zulässig. Entlang des Pinassenwegs soll der Abstand des Stammmittelpunkts von der Straßenbegrenzungslinie 1,50 m betragen, um einerseits die Entwicklungsmöglichkeit in Richtung der Gebäude nicht einzuschränken und andererseits einen angemessenen Abstand zur Verkehrsfläche zu haben. Um darüber hinaus die Entwicklungsmöglichkeit der zu pflanzenden Bäume zu garantieren, ist die Errichtung von Balkonen in den Bereichen nur zulässig, wenn nicht mit einer Beeinträchtigung des Wachstums zu rechnen ist.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind mindestens 6 Laubbäume auf dem nördlichen und mindestens 4 Laubbäume auf dem südlichen Platz zu pflanzen.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 4 Laubbäume zu pflanzen.

Zudem wird in den Baugebieten die Pflanzung von Bäumen mit städtebaulich erprobten Kennzahlen (mindestens 1 Laubbaum je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) vorgegeben.

Für Neupflanzungen sind standortgerechte Bäume / Gehölze gemäß den Pflanzlisten zu verwenden. Hierdurch wird dafür Sorge getragen, dass die Pflanzen gut mit dem städtischen Umfeld zurechtkommen. Der Pflegeaufwand wird minimiert, weil die ausgewählten Arten weniger schnell unter Trockenstress leiden. Die Verwendung von Laubgehölzen entspricht der Freiraumplanung und trägt dazu bei, die Besonnungssituation im Quartier nicht einzuschränken, da sie in den diesbezüglich kritischeren Wintermonaten kein Laub tragen.

### **5.5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrünter Oberflächen aufgrund deren Schadstofffilterung, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung. Eine vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgarage schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

Zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft werden Dachbegrünungen auf den Haupt- und Nebengebäuden sowie die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für Wegeflächen und Zufahrten festgesetzt.

Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 30 Zentimetern über den Tiefgaragen bietet Rasenflächen auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen. Im Bereich von Stauden und Sträuchern ist ein Substrataufbau von 50 Zentimetern, im Bereich von Bäumen ein Substrataufbau von 100 cm sicherzustellen, um genügend Wurzelraum zu bieten.

Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna ist in den Außenanlagen eine insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen (z.B. Leuchten mit warmweißem Licht mit weniger als 3.000 Kelvin).

### **5.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Die im Quartier ermittelten Fledermausarten sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Durch den Abriss des bestehenden Gebäudekellers im Rahmen der Umsetzung des Projekts werden die Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG für Fledermäuse berührt. Die Herstellung eines unterirdischen Fledermausersatzwinterquartieres ist als zwingende vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Abriss des Gebäudekellers vor-

zunehmen. Die Lage des Ersatzquartiers ist in der Plankarte als Fläche für geplante Ersatzmaßnahmen (Fledermausquartier „Fl“) festgesetzt. Die Erstellung des Ersatzquartiers erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs auf privatem Grundstück vor Abbruch des vorhandenen Fledermausquartiers als vorgezogene Baumaßnahme.

## **5.6 Höhenlage, Aufschüttungen**

Zwischen dem Straßenniveau der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Bauflächen besteht ein relevanter Höhenunterschied. Um eine niveaugleiche Erschließung zu ermöglichen und die Hofinnenflächen entsprechend den Hochparterre-Lösungen auszubilden, soll das Gelände aufgeschüttet werden. Die Geländehöhen sind gemäß den festgesetzten Geländeoberflächen herzustellen. Abweichungen um bis zu 30 cm sind ausnahmsweise zulässig, um einen angemessenen Spielraum im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Der Höhenunterschied zum Stadtteilpark Wiesental ist landschaftsgerecht zu gestalten und, sofern nicht Souterrain-Wohnungen den Geländeunterschied überbrücken, mit Böschungen mit einer Neigung zwischen 1:10 und 1:2 anzulegen.

## **5.7 Immissionsschutz**

### **5.7.1 Grundlagen**

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind für das Plangebiet Verkehrslärm (Straße und Schiene), Sport- und Freizeitlärm sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen für den vorliegenden Bebauungsplan zu beurteilen, wurde eine schalltechnische Untersuchung (Stand Juli 2023) erstellt. Die Betrachtung erfolgte bei freier Schallausbreitung (ohne geplante Gebäude) im Sinne eines *worst case* Ansatzes. Im weiteren Verfahren wird zudem die fassadenbezogene Lärmbelastung an den Baukörpern ermittelt, sodass im späteren Baugenehmigungsverfahren keine gesonderte Berechnung hinsichtlich der Lärmschutzanforderungen notwendig ist.

Nach dem Immissionsschutzrecht besteht ein Schutzanspruch für Baugebiete, der durch die Festlegung von Orientierungswerten oder Richt- und Grenzwerten bestimmt ist. Die schalltechnische Beurteilung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage von Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1. Hier sind als Zielwerte für die städtebauliche Planung für Allgemeine Wohngebiete (WA) die schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags / 45/40 dB(A) nachts angegeben. Die Beurteilungszeiträume umfassen die 16 Stunden zwischen 6 und 22 Uhr tags sowie die 8 Stunden von 22 bis 6 Uhr nachts. Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte kann mit einer Schutzbedürftigkeit analog zum Allgemeinen Wohngebiet beurteilt werden. Aufgrund der Nutzung dieser Fläche ohne besondere Schutzbedürftigkeit für die Nachtzeit werden nachts ebenfalls die Tages-Immissionsrichtwerte zur Beurteilung zugrunde gelegt. Somit wird für tags und nachts der Orientierungswert von 55 dB(A) angesetzt.

Die DIN 18005 stellt jedoch lediglich Orientierungswerte zur Verfügung und verweist zum Teil auf Berechnungs- oder Beurteilungsverfahren in anderen Regelwerken. Im Fall der Beurteilung des Verkehrslärms erfolgt dies anhand der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334). Die 16. BImSchV enthält Grenzwerte, aus denen sich andere Anforderungen für die im Plangebiet vorgesehenen Baugebietstypen ergeben. Für Allgemeine Wohngebiete sind diese



59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Zur fachlichen Einordnung der ermittelten Lärmbelastung wurde aus der Rechtsprechung im Umgang mit Verkehrslärm außerdem der Schwellenwert herausgebildet, demnach bei einem Dauerschallpegel 70 dB(A) tags und 60 dB(A) eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Bis zu dieser Schwelle besteht im Rahmen der Bauleitplanung jedoch ein Abwägungsspielraum.

Für Sportlärm enthält die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588; 1790), zuletzt geändert am 08. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) normative Festlegungen. Das Bundesverwaltungsgericht billigt den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV, im Sinne der einheitlichen Beurteilung von Sportlärm, den Charakter von Grenzwerten zu, die nicht überschritten werden dürfen. Für Allgemeine Wohngebiete sind dieses für den üblichen Lastfall tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A) und innerhalb der Ruhezeiten 50/55 dB(A), nachts werden 40 dB(A) als Beurteilungspegel angesetzt. Für den seltenen Lastfall gelten tags außerhalb der Ruhezeiten 65 dB(A) und innerhalb der Ruhezeiten 60/65 dB(A), nachts werden 50 dB(A) als Beurteilungspegel angesetzt.

Die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach der TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Für Allgemeine Wohngebiete sind dieses für den üblichen Betrieb tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenpegel, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raum einzuhalten sind.

#### Auswirkung der Planung auf die Umgebung

Grundsätzlich sind durch die Planung Erhöhungen des Verkehrsaufkommens sowohl im örtlichen als auch im überörtlichen Straßennetz zu erwarten. Die Änderung des Verkehrslärms beträgt jedoch weniger als 1 dB. Sie ist damit nicht erheblich im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB. Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann vernachlässigt werden, da der Anstieg im Rahmen der Prognoseungenauigkeit liegt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB(A) bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist. In Teilabschnitten des Pinassenwegs kann es auch zu größeren Änderungen kommen, weil im Vorherzustand in gewissen Straßenabschnitten überhaupt kein Verkehr gefahren ist. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts werden jedoch allein aus dem zusätzlichen Verkehr nicht überschritten.

#### **5.7.2 Gewerbelärm**

Als Gewerbelärm wurden für das Plangebiet die Anliefergeräusche und die Kundenverkehre des 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 im Plangebiet vollumfänglich eingehalten. Es sind bezüglich des Gewerbelärms keine Festsetzungen erforderlich.

Art und Ausführung des Mobility-Hubs sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Die Immissionstechnischen Anforderungen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Mögliche Maßnahmen sind, das Gebäude zu den Wohnbebauungen hin geschlossen auszuführen und reflektierende Materialien auszuschließen.

#### **5.7.3 Sport- und Freizeitlärm**

Von den westlich und nördlich gelegenen Sport- und Freizeitanlagen inkl. Stellplatzanlage gehen Lärmemissionen aus, die auf das geplante Bauungsplangebiet einwirken. Der Immissionsrichtwert gemäß Freizeitlärm-Richtlinie von 55 dB(A) wird in der nordwestlichen Ecke des

Plangebiets aufgrund der Nähe zu den Skateanlagen überschritten, liegt jedoch außerhalb der Baugrenzen. Das Maximalpegelkriterium der 18. BImSchV von 85 dB(A) wird für die untersuchten Beurteilungszeiten im gesamten Plangebiet eingehalten.

Im Bebauungsplan sind keine erforderlichen Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz festzusetzen.

#### **5.7.4 Verkehrslärm**

In der Betrachtung des Straßenlärms werden 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 westlichen Teil des Plangebiets überschritten. Im Bebauungsplan sind daher erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz festzusetzen (vgl. Kapitel 5.7.5).

Im übrigen Plangebiet werden die jeweiligen Werte eingehalten. Die gemäß 16. BImSchV als Schwellenwerte für gesundes Wohnen deklarierten 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden im gesamten Plangebiet 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.

#### **5.7.5 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen**

Die Gesundheitsschwellen von 70/60 dB(A) tags/nachts werden nicht überschritten. Eine Ausweisung von Wohnnutzungen ist somit grundsätzlich möglich. Dennoch handelt es sich bei dem Plangebiet um einen lärmbelasteten Bereich. Bei der Bewältigung von Lärmkonflikten in der Bauleitplanung ist zunächst der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) zu beachten. Dieser kann durch ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle oder die Anordnung lärmunempfindlicherer Nutzungen in der Nähe der Lärmquelle berücksichtigt werden. Da es sich um ein innerstädtisches Wohnbauprojekt im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung handelt, ist sowohl die Anordnung anderer Nutzungen als auch das Abrücken von der Lärmquelle nicht mit den Zielsetzungen der Hansestadt Lübeck vereinbar, da von wesentlichen Flächenverlusten auszugehen wäre.

Kann durch den Trennungsgrundsatz keine Verträglichkeit der Nutzungen erreicht werden, sind „aktive“ Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Lärmschutzwände innerhalb der geplanten Baugebiete kommen aus städtebaulicher Sicht nicht in Frage, da diese aufgrund der städtebaulich gewünschten Höhe der Gebäude das Orts- und Landschaftsbild sowie Sichtbeziehungen beeinträchtigen würden. Auch der singuläre Schutz einzelner Geschosse, z. B. des Erdgeschosses, mittels einer Schallschutzwand ist städtebaulich nicht vertretbar, da auch hier eine ebenso große Beeinträchtigung von gewünschten Sichtbeziehungen verursacht und das Orts- und Landschaftsbild in unerwünschter Form durch eine große Abschottungswirkung verändert würde.

Ist kein aktiver Lärmschutz möglich oder reicht dieser nicht aus, kommt die sog. „architektonische Selbsthilfe“ zum Tragen, die die Ausrichtung der Gebäude und / oder die Vorgabe von Grundrissgestaltungen der Wohnungen beinhaltet. Das unter Kapitel 5.1 beschriebene städtebauliche Konzept, welches auf Basis des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelt wurde, sieht im Wesentlichen bereits eine schalltechnisch günstige Ausrichtung der Gebäudekörper

vor. Durch die straßenbegleitende Riegelbebauung entlang der Moislinger Allee und des Pinassenwegs werden lärmabgewandte Rückseiten der ersten Baureihe und gleichzeitig eine Lärmabschirmung für die übrigen Baureihen im Quartiersinneren geschaffen. In den stark belasteten Bereichen können auf der straßenabgewandten Seite der Baukörper geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden. Einer optimierten Ausführung in einer komplett geschlossenen Bebauung entlang der Moislinger Allee und des Pinassenwegs als geschlossener, langgezogener Baukörper stehen die städtebaulichen Zielsetzungen eines offenen Wohnquartiers mit entsprechenden Durchwegungen und Gliederungen entgegen.

Auf die aufschiebend bedingte Zulässigkeit für Wohnnutzungen (vgl. Kapitel 5.3.2) wird verwiesen. Das Lärmgutachten wird zum nächsten Verfahrensschritt fortgeschrieben und die Festsetzung im Zusammenhang mit den Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 (Festsetzungen Nr. 11.1 bis 11.4) geprüft und entsprechend begründet.

Gesunde Wohnverhältnisse können u.a. durch eine Grundrissorganisation erreicht werden, indem schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ausschließlich lärmabgewandt angeordnet werden.

Um sicherzustellen, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner auf ihren Außenwohnbereichen, wie beispielsweise Terrassen, Balkonen und Loggien, im Tageszeitraum keinen gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen ausgesetzt sind, ist die Errichtung der genannten Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Vorbauten oder anderweitig abschirmende Maßnahmen sichergestellt wird, dass der Gesamtbeurteilungspegel aus Verkehrslärm von maximal 63 dB(A) am Tag eingehalten wird.

## **5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.8.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dach und Dachneigung

Zur Sicherung der geplanten Dachbegrünung sowie der erforderlichen Regenrückhaltung im Plangebiet werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Sonstigen Sondergebiet (SO) sowie in der Fläche für Gemeinbedarf Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 15 Grad festgesetzt.

Davon abweichend werden für das südöstliche Baufeld im Teilgebiet WA 1, ein Baufeld im westlichen Bereich des Teilgebiets WA 3, ein Baufeld im Norden des Teilgebiets WA 4 sowie für eine Teildachfläche der Gemeinbedarfsfläche Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 50 Grad und maximal 60 Grad festgesetzt, um die besonderen Giebelhäuser des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens realisieren zu können. Ein wesentliches Gestaltungselement der Giebelhäuser sind dabei mehrere aneinandergereihte Satteldächer, die die Baukörper insgesamt wie schmalere Hausscheiben wirken lassen. Daher wird entwurfsgemäß die Anzahl der Satteldächer festgesetzt. Die Firstrichtung verläuft so, dass die besondere Dachform (Giebelseite) in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gestalterisch wirksam wird. Harte Dacheindeckungen sind einheitlich in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit auszuführen. Glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

### Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen

Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen, wie Aufzugsanlagen, technische Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen) oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch oberhalb der festgesetzten Gebäude- bzw. Traufhöhen zu ermöglichen, lässt der Bebauungsplan ausgewählte Überschreitungen der als Höchstmaß festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen zu. Ausnahmsweise können Überschreitungen u.a. durch technische Aufbauten und Solaranlagen um bis zu 2,5 m zugelassen werden. Die Aufbauten und Einrichtungen müssen dabei zu allen Seiten mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von den Außenwänden abgerückt werden (bei einer Höhe von 2,5 m also mindestens 2,5 m Abstand), damit eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht dominant wahrgenommen werden.

### Fassaden

Mit Ausnahme des SO sind die Fassaden der Hauptbaukörper im Farbspektrum rot, beige, grau oder braun als Sicht-/Verblendmauerwerk, Putz in weißen oder gedeckten Farben oder in Holz auszuführen. Davon abweichend können andere Materialien im selben Farbspektrum zugelassen werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als 25 Prozent der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Ziel der Festsetzung ist eine ortsbildtypische, reduzierte Farbgestaltung der Fassaden, um einen harmonischen und einheitlichen Siedlungscharakter zu erzeugen. Aufgrund dieser Zielsetzung werden auch glänzende Fassadenmaterialien ausgeschlossen.

### Balkone

Um den eigenen, identitätsstiftenden Charakter des Quartiers zu sichern, sind an den Fassaden zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die Geschosswohnungsbauten mit den Satteldächern in Anlehnung an typisch hanseatisch, gotische Giebelhäusern Balkone ausgeschlossen.

Um die festgesetzten Baumstandorte nicht zu beeinträchtigen, sind Balkone in deren Nähe nur in einem Abstand zulässig, der mindestens dem zu erwartenden Kronentraufbereich der ausgewachsenen Bäume entspricht. So soll garantiert werden, dass sich die Bäume bestmöglich entwickeln können ohne regelmäßig zurückgeschnitten zu werden, bspw. da Äste in Balkone hineinragen.

## **5.8.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Nutzungen lenken. Werbeanlagen können hierbei sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild und das bauliche Umfeld haben. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine maßgeblich über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Quartiersbild beeinträchtigen. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die spezielle Lage berücksichtigen und sich unterordnen.

Aus diesen Gründen werden Werbeanlagen ausschließlich im Sonstigen Sondergebiet an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zugelassen. Im Allgemeinen Wohngebiet werden Werbeanlagen ausgeschlossen.

Bewegliche und blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht sowie freistehende Werbeanlagen sind grundsätzlich ausgeschlossen.

### **5.8.3 Einfriedungen und Stützmauern**

Im Plangebiet sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nur als Laubhecke und/oder i.V.m. einer maximal 40 cm hohen Stützmauer zulässig (ggf. grundstücksseitig zusätzlich mit offenen Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m).

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen kann sichergestellt werden, dass Einfriedungen gestalterisch einheitlich vorgenommen werden und dabei zugleich ein ökologisch wirksames Grünvolumen entsteht. Zudem dienen Einfriedungen auch der Abgrenzung eines privaten Rückzugsortes. Gleichzeitig wird dem Sicherheitsinteresse der Bewohner nachgekommen, indem zusätzlich Zäune mit einer Höhe von max. 1,5 m grundstücksseitig aufgestellt werden können.

Der Pflanzabstand der Hecken muss mindestens 50 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen betragen, um einer Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen durch zu weit auf den Gehweg oder die Straße ragenden Heckenästen vorzubeugen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig. In Bezug auf die Gestaltung sind zeitgemäße, funktionelle und hochwertige Materialien (bspw. Trockensteinmauern, Betonstützwände) wünschenswert. In diesem Zusammenhang werden Löffelsteine aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen

Das Ortsbild und das Umfeld des Wohnquartiers soll durch Müllsammelanlagen und Fahrradabstellanlagen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Um eine naturnahe und zugleich wertige Gestaltung der erforderlichen Standorte sicherzustellen, sind die Anlagen an mindestens zwei Außenkanten durch mind. 1,2 m hohe Hecken oder berankte Einfassungen einzugrünen.

Im SO mit der Zweckbestimmung „Mobility-Hub“ sind im Bereich von (Licht-)Schächten und sonstigen Abgrabungen Einfriedungen zum einen als zur Absturzsicherung umzusetzen und zum anderen können die Hecken als Windfang bspw. für Laub fungieren, sodass sich weniger in den Schächten sammelt.

### **5.9 Kennzeichnungen**

Bei der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche handelt es sich um eine Altlastenfläche, die als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW)) belastet sind, umgrenzt und gekennzeichnet wird.

Ein Sanierungsplan wurde erstellt und wird im Verfahrensverlauf mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Der Sanierungsplan sieht vor, im Bereich der als Sanierungsbereich gekennzeichneten Fläche den kontaminierten Boden zu entfernen. Mit Bestätigung des Sanierungserfolges kann die Kennzeichnung der Altlastenfläche aufgehoben werden.

Bei der Planung sowie Ausführung von Versickerungsanlagen ist diese Bodenbeeinträchtigung zu berücksichtigen.

### **5.10 Hinweise**

*wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt*

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zu den finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt wird auf Kapitel 0 verwiesen.

### **6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung**

#### Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan ermöglicht ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 490 Wohneinheiten, die gänzlich im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden.

Hiermit trägt der Bebauungsplan wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (vgl. Kapitel 3.5).

#### Berücksichtigung einer 30 %-Quote für geförderten Wohnungsbau

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 28.03.2019 (VO/2019/07446) ist bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten ein Anteil von mindestens 30 % der Wohneinheiten, die sich im Gesamtplangebiet ergeben, für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Die Umsetzung des Beschlusses im Plangebiet wird durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB gesichert. Für die Baufertigstellung werden Fristen vereinbart. Der Vertrag wird spätestens vor Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB geschlossen.

Folgender Wohnungsschlüssel ist vorgesehen:

30% der Wohnungen für eine Person, bis 50m<sup>2</sup> Wohnfläche

15% der Wohnungen für 2 Personen, bis 60m<sup>2</sup> Wohnfläche

15% der Wohnungen für 3 Personen, bis 75m<sup>2</sup> Wohnfläche

20% der Wohnungen für 4 Personen, bis 90m<sup>2</sup> Wohnfläche

10% der Wohnungen für 5 Personen, bis 105m<sup>2</sup> Wohnfläche

10% der Wohnungen für 6 Personen, bis 115m<sup>2</sup> Wohnfläche

#### Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt ca. 1.030 Bewohner:innen zu rechnen (Ansatz rund 2,1 EW je Wohneinheit, wird in Abhängigkeit zum Wohnungsschlüssel im weiteren Verfahren konkretisiert).

### **6.2 Wohnfolgebedarfe**

#### Zusätzlicher Kitaplatzbedarf

Für die Betreuung von Kindern in Kindertagesstätten ergibt sich bei ca. 490 Wohneinheiten für das Plangebiet ein rechnerischer Bedarf von ca. 65 Plätzen im Elementarbereich in drei Gruppen (3 bis unter 6 Jahre, angestrebte Versorgungsquote 90 %) und von ca. 31 Plätzen im Krippenbereich in drei Gruppen (0 bis unter 3 Jahre, angestrebte Versorgungsquote 50 %). Der neu entstehende Bedarf soll in der geplanten Kita nachgewiesen werden.

### Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Unter der Annahme eines durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteils von 1,5 % ergibt sich bei Umsetzung der Planung für die Altersgruppe der Grundschul Kinder (6 bis 9 Jahre) ein rechnerischer Bedarf von rund 20 Grundschulplätzen je Jahrgangsstufe.

Das Planungsgebiet ist dem Einzugsbereich der Grundschule am Koggenweg zuzuordnen. Die Grundschule kann diesen Bedarf derzeit nicht decken. Sie wird sich auch unter Berücksichtigung der umliegenden Neubauvorhaben von einer dreizügigen Schule zu einer vierzügigen Schule entwickeln und muss ihre Nutzfläche hierfür um mind. 520 qm erweitern.

### Spielplatzbedarf

In der Hansestadt Lübeck wird bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt. Eine Erforderlichkeit eines eigenen öffentlichen Spielplatzes ergibt sich in Zusammenhang mit den Entfernungen in der DIN 18034. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich im östlich des Plangebiets gelegenen Stadtteilpark Wiesental in rund 380 m Entfernung, sodass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Spielplatzangeboten versorgt ist.

Darüber hinaus besteht gemäß § 8 Abs. 2 LBO die Verpflichtung, für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 10 Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dabei kann alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden. Im Plangebiet ist vorgesehen, die Kleinkinderspielplätze in den Innenhöfen zu platzieren.

## **6.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Die Bedarfe der künftig im Plangebiet wohnenden Kinder und Jugendlichen hinsichtlich eines ausreichenden Angebotes an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen einschließlich Spielplätzen sowie die Berücksichtigung der Bedarfe im Bebauungsplan werden im vorangehenden Kapitel dargelegt. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan keine weiteren unmittelbaren Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen.

## **6.4 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch das Neubauquartier wurde im Vorfeld zum städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahren eine verkehrstechnische Untersuchung (Juni 2020) erstellt. Im weiteren Verfahren wird die verkehrstechnische Untersuchung auf das aktuelle städtebauliche Konzept angepasst.

## **6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur**

*- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -*

## **6.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **6.6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die Nachnutzung einer innerstädtischen, ehemals gewerblich genutzten Brachfläche können sich wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben. Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von Ruderalvegetation und urbanen Gehölzen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Demgegenüber steht, dass durch die geplante Nachnutzung für den Wohnungsbau keine Neuinanspruchnahme von bislang unbesiedelten und unversiegelten Flächen erfolgt. Aus planungsrechtlicher Sicht sind die zukünftigen baulichen Nutzungen nicht als erstmalige Bodeneingriffe zu werten. Das Gelände

ist im Bestand in hohem Maße versiegelt, durch die Neugestaltung mit begrünten Innenhöfen und Dachflächen wird u.a. der Vegetationsanteil erhöht, wodurch eine Verbesserung zur klimaökologischen Situation erzielt werden kann.

Ein Teil des vorhandenen Baumbestands im Plangebiet soll erhalten werden. Zugleich wird auch ein Großteil der Bestandsbäume entfallen, was jedoch eine temporäre Beeinträchtigung darstellt und durch Neuanpflanzungen und Begrünungen kompensiert wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Verunreinigungen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle. Bei Umsetzung der Planung wird der Schadensbereich vollständig entfernt (Quellsanierung), sodass die Umwelt nicht weiter belastet wird.

### **6.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Durch den geplanten Abriss eines bestehenden Fledermauswinterquartiers kommt es bezüglich Fledermäusen zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Dieser Verlust kann durch die Errichtung eines Fledermausersatzquartiers vor Abriss des bestehenden (CEF-Maßnahme) kompensiert werden.

Für die weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie werden im weiteren Verfahrensverlauf eine faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung angefertigt.

Zur Vermeidung der Tötung von Individuen ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze zu beschneiden oder auf den Stock zu setzen. Ein Gebäudeabbriss (auch von unterirdischen Bauwerken) ist im Zeitraum vom 01.12. bis 28.02. nicht zulässig und außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

### **6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

#### Integrierte Lage

Für eine klimaverträgliche Stadtentwicklung ist es notwendig, bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Klimaschutzkriterien zu berücksichtigen. Neben dem Ziel der CO<sub>2</sub>-Vermeidung kann damit gleichzeitig auf wahrscheinliche klimatische Entwicklungen frühzeitig reagiert werden (Anpassung). Folgende Klimaschutzkriterien sind zu bewerten:

- Verkehrsreduzierende Lage (gute ÖPNV-Anbindung, Rad- und Fußwegenetz)
- Verkehrsvermeidung durch nahe Infrastruktur (Schule, Kita, Nahversorgung, Naherholung)
- Wärmeversorgungspotentiale (Wärmenetze, Geothermie, Solarthermie, ...)
- Stadtklimatische Verhältnisse
- Gefährdung gegenüber Starkregen
- Flächenrecycling, Flächenaufwertung
- Besitzverhältnisse



Die Umnutzung der ehemals gewerblichen Flächen mit einer bereits kleinklimatisch wirksamen Versiegelung entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und den Bestrebungen den Flächenverbrauch zu begrenzen. Durch die Lage des Plangebietes mit guter ÖPNV-Anbindung und der Option, viele Ziele zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen sowie der Ansiedlung der erforderlichen Kita in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohngebäude kann innerstädtischer Verkehr verringert bzw. vermieden werden.

Es ist zudem ausdrückliches Ziel, die Fläche aufgrund ihrer Lagegunst und dem dringenden Wohnraumbedarf flächensparend mit einer vergleichsweise höheren Dichte zu entwickeln. Das vorgesehene Dichtemaß wird als verträglich bewertet. Das Baukonzept ermöglicht eine Frischluftzufuhr in die begrünten Innenhöfe, in denen auch Außenwohnbereiche angeordnet sind. Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses sind die Dachflächen von Hauptgebäuden sowie Garagengeschoßen zu begrünen. Darüber hinaus werden Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen.

#### Energetische Optimierung

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

#### Versorgungstechnik

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

#### Topografie / Kleinklima

- Wird im weiteren Verfahren ergänzt -

### **6.6.4 Sonstige Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bauplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Plangebiet ist Verkehrs- sowie Sport-/ Freizeitgeräuschen ausgesetzt. Das für das Vorhaben angefertigte schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsziele unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zum Schallschutz grundsätzlich umsetzbar sind. Für das Allgemeine Wohngebiet und die Gemeinbedarfsfläche sind passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Mobility Hub werden ggf. im weiteren Verfahren noch Maßnahmen für den Blend- und Schallschutz erarbeitet. Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, einer Gemeinbedarfsfläche sowie eines sonstigen Sondergebiets nicht erwartet.

### **6.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Der geltende Bauplan setzt für das Plangebiet gewerbliche Nutzungen fest. Die Nutzer:innen haben ihre Tätigkeiten an diesem Standort aufgegeben.

Der aufzustellende Bauplan wird entsprechend den zukünftig beabsichtigten Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet, ein Sonstiges Sondergebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf festsetzen.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Städtebauliche Verträge

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen sollen unmittelbar durch die Vorhabenträgerin selbst oder auf deren Kosten durchgeführt werden. Zur Regelung der bei der Durchführung der Maßnahmen bzw. bezüglich der Kostenübernahme zu vereinbarenden Modalitäten wird die Hansestadt Lübeck spätestens vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit der Vorhabenträgerin über u.a. folgende Inhalte abschließen:

- die Übernahme notwendiger Planungs- und Gutachter:innenkosten für die Bauleitplanung sowie für die erforderlichen Fachgutachten (vgl. Kapitel 9.3). Nach Erfordernis können im Verfahren weitere Gutachten / Untersuchungsbedarfe hinzukommen,
- die kostenfreie Übertragung der Flurstücke 21/21, 21/25, 21/27 (Teilfläche), 21/31, 21/35 und 21/36 (gesamt ca. 324 qm) für die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche im bestehenden Zustand (Verlegung Zugang Stadtteilpark Wiesental) an die Hansestadt Lübeck,
- die Sicherstellung der Errichtung und Herstellung der Bezugsfertigkeit der Geschosswohnungsbauten im Plangebiet innerhalb einer noch abzustimmenden Frist
- die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau in Bezug auf 30 % der Wohneinheiten/ auf ca. 30 % der zulässigen Geschossfläche des Geschosswohnungsbaus,
- Übernahme einer Verpflichtung der Erstwohnsitznahme durch Erwerber:innen/Mieter:innen in die Kauf-/Mietverträge,
- der Grundstücksverkauf der Gemeinbedarfsfläche,
- ggf. finanzielle Beteiligung für die Errichtung oder Ertüchtigung eines Spielplatzes im Grünzug,
- die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels,
- Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung/-drosselung auf privaten Baugrundstücken,
- ggf. Durchführung von natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, sofern diese nicht innerhalb des Plangebiets abgebildet werden können,
- Sicherung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrundstücken,
- Übernahme der Planungs- und Herstellungskosten für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen einschließlich Baumpflanzungen und freiraumplanerische Gestaltung der Quartiersplätze,
- grundbuchliche Sicherung der öffentlichen Wegerechte.

Die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag genauer festgelegt und ggf. durch Bürgschaften (z. B. Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage) oder Vertragsstrafen (z. B. Bauverpflichtung in der bestimmten Frist, Umsetzung geförderter Wohnungsbau) gesichert.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Die unmittelbaren Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans und Anpassung des Flächennutzungsplans übernimmt die durch die Planung begünstigte Vorhabenträgerin. Die Umsetzung der Planung einschließlich der nötigen Erschließung erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

Darüber hinaus soll eine Grundstücksübertragung von Grundstücksflächen für die Verlegung des Zugangs zum Stadtteilpark Wiesental an die Hansestadt Lübeck erfolgen. Die Stadt beabsichtigt, die Kita-Fläche zu einem ermäßigten Preis (Gemeinbedarf) zu erwerben und an eine:n Kita-Träger:in in Erbpacht zu vergeben. Hierzu werden entsprechende städtebauliche Verträge auf Grundlage des § 11 BauGB geschlossen.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 07.12.2020 den Aufstellungsbeschluss vom 18.11.2019 für den Bebauungsplan 22.06.00 – Moislinger Allee / Pinassenweg – erneuert sowie die Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens für das Plangebiet beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. mit § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 05.02.2024 bis einschließlich 26.02.2024 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie auf den Internetseiten der Hansestadt Lübeck mit der Möglichkeit zum Download der Unterlagen über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit besteht zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

#### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO kann verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die z.B. Gegenstand einer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder des/der jeweiligen Bauherr:in vorbehalten.

#### Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein wird die Planung mit Schreiben vom 05.02.2024 gemäß § 11 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, werden mit Schreiben vom 05.02.2024 (per Mail oder per Brief) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.02.2024 aufgefordert.

## 9.2 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB).

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002).

## 9.3 Fachgutachten

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen folgende Fachgutachten vor, sind ggf. zu überarbeiten/ aktualisieren oder noch zu erstellen:

- Kurzbeschreibung Altlastensituation (Mull und Partner, 10/2020)
- Ergänzende Altlastenuntersuchung (Mull und Partner, 06/2021), Lageplan Untersuchungen (Mull und Partner, 03/2022)
- Baugrundgutachten (Mull und Partner, 10/2022)
- Sanierungsplan gem. Anhang 3 BBodSchV (Mull und Partner, 05/2023)
- Kartierung Biotopstruktur (BBS Büro Greuner-Pönicke, 08/2020)
- Baumzustandsfeststellung (Heineken, 10/2020), Baumgutachten (Heineken, 06/2022) und ergänzende gutachterliche Stellungnahme (Hagen Baumbüro, 12/2022)
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung – *in Bearbeitung*
- Fledermausbesatzkontrolle (Leupold, 01/2022), Fledermauswinterquartier Bestandszählung 2023 (Gloza-Rausch, 01/2023)
- Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (pbh, 09/2023)
- Verkehrstechnische Untersuchung und Mobilitätskonzept (SBI, 03/2023)
- Schalltechnisches Gutachten (M+O Immissionsschutz, 07/2023)
- Energiekonzept – *in Bearbeitung*

Lübeck, den 31.01. 2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / Zim

in Zusammenarbeit mit dem Büro

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

## **Anhang**

Anlage 1: Städtebauliches Konzept - Stand 01/2024