

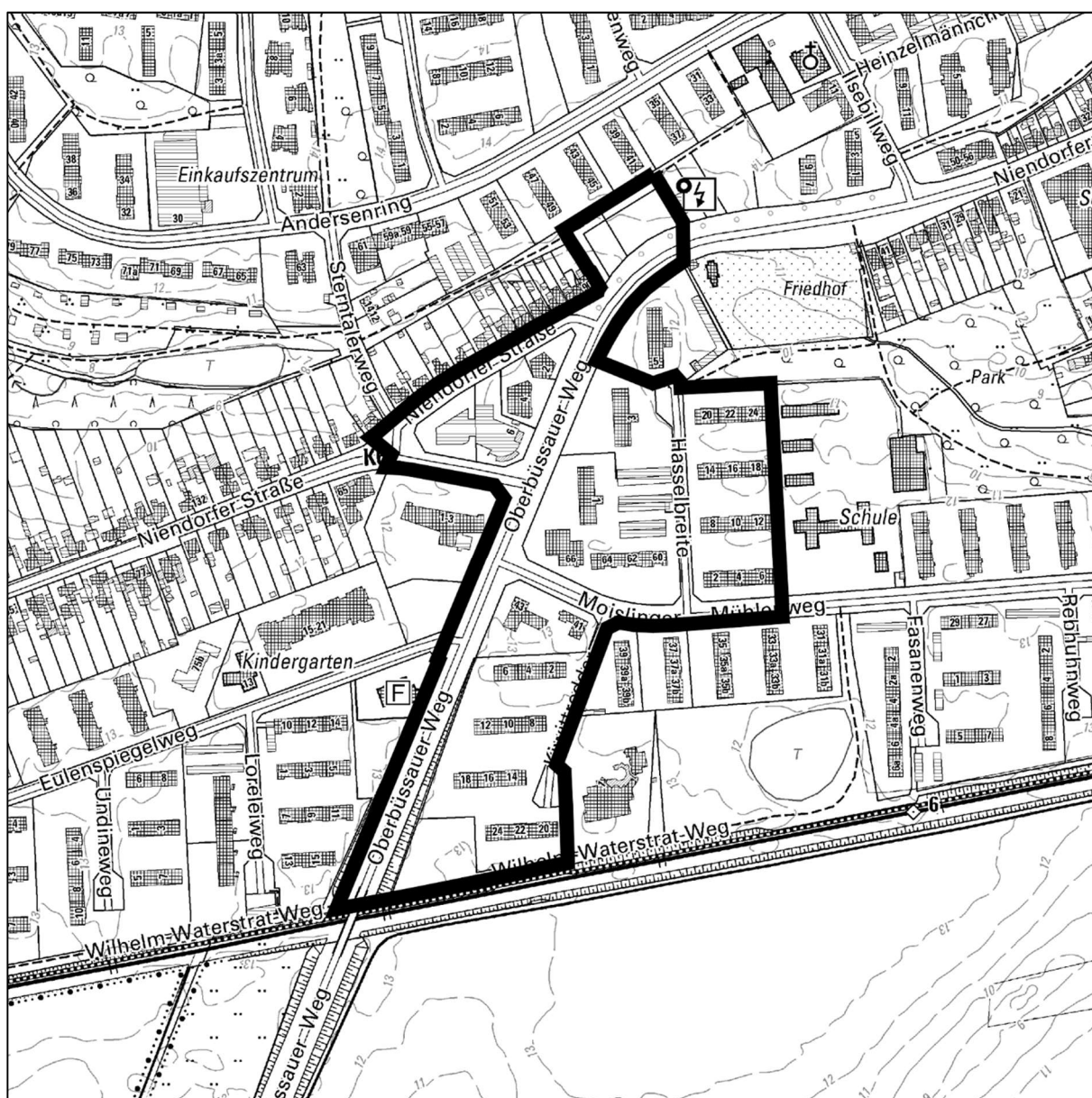
**BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan 21.01.00  
- Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moising -**

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 27.04.2023



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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Natur und Umwelt	11
2.2.1	Topografie	11
2.2.2	Landschaftsbild und Erholung	11
2.2.3	Vegetation	11
2.2.4	Natur- und Artenschutz	15
2.2.5	Boden- und Grundwasserverhältnisse	15
2.2.6	Altlasten	17
2.2.7	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	17
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	18
2.4	Eigentumsverhältnisse	19
2.5	Bisheriges Planungsrecht	19
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>20</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	20
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	21
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	21
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	21
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	21
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	22
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	22
3.8	UNESCO-Welterbe-Managementplan	22
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>22</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	23
4.2	Flächenbilanz	29
<b>5.</b>	<b>Künftige Entwicklung und Nutzung</b>	<b>29</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	29
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	29
5.1.2	Urbanes Gebiet	30
5.1.3	Sonstige Sondergebiete	31

5.1.4	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	33
5.2	Erschließung	34
5.2.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	34
5.2.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	35
5.2.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	35
5.2.4	Ver- und Entsorgung	35
5.3	Grün, Natur und Landschaft	36
5.3.1	Grünflächen	36
5.3.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	37
5.3.3	Pflanz- und Erhaltungsbindung	37
5.4	Gestaltung	39
5.5	Hinweise	40
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>40</b>
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	40
6.2	Wohnfolgebedarfe	41
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	41
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	42
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	42
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	42
6.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	42
6.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	43
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	43
6.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	44
6.6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	44
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	44
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>45</b>
<b>8.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>45</b>
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	45
<b>9.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>45</b>
9.1	Verfahrensübersicht	45
9.2	Rechtsgrundlagen	46
9.3	Fachgutachten	46

**Vorliegende Fachgutachten**

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Stand: 12.04.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 12.04.2023
- Zastrow+Zastrow PartGmbH / Clasen·Werning·Partner GmbH: Hansestadt Lübeck, Städtebauliche Rahmenplanung „Neue Mitte Moisling“, Gestaltungskonzept, Stand: 23.02.2023 (kommunalpolitische Beschlussfassung durch die Lübecker Bürgerschaft)
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasser- verhältnissen, Neue Mitte Moisling Lübeck, Stand: 10.04.2022
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des Bebauungsplanes 21.01.00 / Stand: 12.04.2023

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Das ca.7,6 ha große Plangebiet wird

- im Nordwesten durch die Niendorfer Straße zwischen Sterntaler Weg und dem Oberbüssauer Weg sowie die rückwärtige Grundstücksgrenze der Grundstücke Anderssenring 39-49;
- im Nordwesten durch den Sterntalerweg;
- im Nordwesten durch die westliche Grundstücksgrenze des Blockheizkraftwerks Niendorfer Straße;
- im Süden durch den Sterntalerweg, die Bahnlinie Lübeck – Hamburg und den Bahnhofpunkt Moisling sowie den Moislinger Mühlenweg;
- im Osten durch die Straße Kiewittredder und das Schulgelände der Schule Moislinger Mühlenweg;
- im Westen durch den Oberbüssauer Weg

begrenzt.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtteil Moisling in seiner heutigen Ausprägung als Großwohnsiedlung entwickelte sich in den 1960/ 70er Jahren durch eine umfängliche Stadterweiterung im Rahmen der Arrondierung des historischen Dorfkerns durch die „Neue Heimat“. Der hier realisierte Städtebau der gegliederten und aufgelockerten Stadt lässt sich auch deutlich im Planungsgebiet der künftigen „Neuen Mitte“ ablesen. Der Wohnbaubestand entspricht in seiner Nutzung und Gestaltung überwiegend der (ursprünglichen) städtebaulichen Planung und Realisierung. Die charakteristischen Kennzeichen sind die für die Zeit typischen Siedlungsstrukturen mit parallel angeordnetem viergeschossigem Zeilengeschosswohnungsbau ergänzt durch einzeln stehende Punkthochhäuser sowie deren Arrondierung durch Einfamilienhausgebiete mit kleinen Grundstücken. Gegliedert werden diese Bereiche durch die für diesen Siedlungstyp charakteristisch und prägenden großzügigen Grün- und Freiräume gemäß dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt.

Die Hansestadt Lübeck strebt im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“, ehemals „Soziale Stadt“, eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Stadtteils Moisling an. In diesem Zusammenhang wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geplant und realisiert. Bauliche Veränderungsabsichten der Eigentümer:innen sowie der im Bau befindliche Bahnhofpunkt Moisling eröffnen mit der geplanten „Neuen Mitte“ die Chance zur Aufwertung des gesamten Stadtteils.

Die „Neue Mitte“ ist im Stadtteil Moisling ein wesentlicher Baustein des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“, an dem sich die Hansestadt Lübeck im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ seit 2012 mit der Gesamtmaßnahme Moisling beteiligt. In den nächsten Jahren werden, um den Stadtteil aufzuwerten, weitere öffentliche und private Inves-

titionen in ein integriertes Maßnahmenprogramm fließen. In dem angestrebten Stadtteilentwicklungsprozess übernimmt die Neuordnung für die „Neue Mitte Moisling“ die Schlüsselrolle im Bereich des künftigen Stadtteilzentrums mit direkter Anbindung an den Bahnhofpunkt.

Die „Neue Mitte“ ist als attraktives und identitätsstiftendes Stadtteilzentrum geplant. Grundlegende Ziele sind die Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums Moisling und der sozialen Infrastruktur sowie der Angebote für private und öffentliche Dienstleistungen. Darüber hinaus ist das Angebot von attraktivem und zeitgemäßem Wohnungsbau sowohl im sanierten Bestand als auch als Neubau geplant. Mit der ergänzenden Revitalisierung und Realisierung von (neuen) Grün- und Aufenthaltsbereichen und deren Verbindungen, soll die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil deutlich verbessert werden.

Zur Erlangung des Neuordnungskonzeptes wurde im Jahr 2019 der zweiphasige städtebaulich-freiraumplanerische Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der 1. Preisträger wurde auf der Grundlage seines Wettbewerbsergebnisses mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt, den die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Februar 2023 beschloss.

Auf der Grundlage dieses Rahmenplanes „Neue Mitte Moisling“ wird der Bebauungsplan die rechtlichen Rahmenbedingungen für die geplanten Bauvorhaben der „Neuen Mitte“ schaffen.

Derzeit gelten für die Bereiche des Rahmenplanes die Bebauungspläne BP 21.03.00 - Moisling/ Mühlenberg aus dem Jahre 1971 und BP Nr. 121 (21.02.04) Moisling West, Teilbereich I aus dem Jahre 1968. Die vorgesehene Entwicklung der „Neuen Mitte Moisling“ ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes nicht realisierbar, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling - erforderlich ist.

### 1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die voraussichtliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt mit rund 30.000 m<sup>2</sup> innerhalb des im § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB definierten Anwendungsgrenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000m<sup>2</sup>. Auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrsflächen wird der Wert von 70.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Damit trifft der Fall nicht zu, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens grundsätzlich ausgeschlossen ist, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Verfahren begründet wird, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Ein wichtiger Baustein der geplanten Entwicklung innerhalb der Neuen Mitte Moisling (NMM) ist die Schaffung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes am Moislinger Markt.

Gemäß den Bestimmungen des UVPG ist in diesem Zusammenhang aufgrund des Baus eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ (vgl. Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 UVPG) erforderlich. Diese allgemeine Vorprüfung gemäß § 7 Abs. 1 UVPG wird materiell-rechtlich auf Grundlage der Kriterien in der Anlage 3 zum UVPG durchgeführt. Der Planungsträger hat im Rahmen einer überschlägigen Prüfung - auf der Grundlage vorhandener Erkenntnisse - unter Berücksichtigung definierter Kriterien und Maßstäbe festzustellen, ob mit der Realisierung des Bebauungsplanes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen einhergehen können.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (s. Anlage 2) mit dem Ergebnis, dass durch das o.a.Vorhaben keine

negativen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, die der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB entgegenstehen.

Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die einer Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen.

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

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

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Belange mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt und in der Begründung beschrieben.

Bereits mit dem vorgelagerten Wettbewerb im Jahr 2019 sowie der Erarbeitung des Rahmenplanes zur „Neuen Mitte Moisling“ (NMM) fanden 2021/ 22 zahlreiche Beteiligungsverfahren statt, deren Ergebnisse als Grundlage in dieses Bebauungsplanverfahren einfließen. Allerdings wird aufgrund der Komplexität der Planung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB stattfinden und damit von der Möglichkeit des Verzichts gemäß § 13 a BauGB kein Gebrauch gemacht.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes

Der Gebäudebestand im Plangebiet entspricht in seiner Nutzung und Gestaltung größtenteils der städtebaulichen Planung für die Entwicklung des Stadtteils Moisling aus den 1960er/ 70er Jahren. Die an dieser Stelle realisierten Gebäude markieren durch ihre Dimensionierung und Anordnung einen zentralen Ort. Die Konzentration entsprechender Angebote des Einzelhandels sowie sozialer und verkehrlicher Infrastruktureinrichtungen unterstreichen in diesem Bereich, an dem sich die HAUPTerschließungsstraßen sowie ÖPNV-Linien kreuzen, den zentralen Charakter.

Allerdings entspricht dieser zentrale Ort, trotz der genannten Eigenschaften, unter heutigen Gesichtspunkten nicht den Anforderungen eines funktionsfähigen Stadtteil- und Versorgungszentrums. Es fehlt ein baulich definierter öffentlicher Raum/ Platz, wie der geplante Moislinger Markt, der mit der geplanten Bebauung als zentrale Mitte fungiert.

Zudem weisen große Teile der Gebäude einen erheblichen Sanierungsstau auf, insbesondere die mehrgeschossigen Wohngebäude sind modernisierungsbedürftig und weisen Defizite bezüglich der zeitgemäßen wohnfunktionalen und energetischen Ausstattung auf.

Im Bereich zwischen Oberbüssauer Weg, Moislinger Mühlenweg, Kiwittredder und Wilhelm-Waterstrat-Weg befinden sich vier viergeschossige Zeilenbauten, jeweils mit 32 Wohnungen

sowie zwei eingeschossige Gebäude, in denen das Familienzentrum mit Kindertagesstätte untergebracht ist. Der inzwischen für die Baumaßnahmen des Bahnhaltdepot aufgegebenen öffentlichen Spielplatz „Kiwittredder“ lag südlich davon, direkt angrenzend an den Wilhelm-Waterstrat-Weg. Die Straße Kiwittredder erschließt mehrere „Stellplatztaschen“.

Der Raum zwischen Oberbüssauer Weg und Hasselbreite bis zum Moislinger Mühlenweg ist mit drei neugeschossigen Hochhausscheiben (Hasselbreite 1, 3 und 5) bebaut, die als städtebauliche Dominanten den Bereich prägen und von einem großzügigen halböffentlichen Grünraum umgeben sind. Es sind reine Wohngebäude in der für die 70er-Jahre typischen Bauweise mit 45 bzw. 54 Wohnungen pro Haus. Östlich der Straße „Hasselbreite“ befinden sich weitere vier viergeschossige Zeilenbauten.

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

Das Paracelsus-Gesundheitszentrum befindet sich seit 2006 auf dem Gelände zwischen Sterntaler-, Oberbüssauer Weg und Niendorfer Straße. Es wurde 2013 durch einen zweiten Bauabschnitt am Oberbüssauer Weg erweitert. Hier sind zehn Arzt- und Therapiepraxen, ein Pflegedienst und eine Beratungsstelle ansässig. In der Ladenzone des Erdgeschosses auf der Ecke Sterntaler-/ Oberbüssauer Weg befinden sich eine Apotheke, eine Bäckerei mit Außensitzplätzen, ein Kiosk und rückwärtig an der Niendorfer Straße das Gebäude einer ehemaligen Bankfiliale, das zzt. vom Büro des Quartiersmanagements „Soziale Stadt“ genutzt wird..

In dem eingeschossigen Gewerbebau nördlich des Gesundheitszentrum am Oberbüssauer Weg befand sich eine weitere Bankfiliale, welche zwischenzeitlich geschlossen wurde. Das Gebäude ist aktuell an einen sozialen Träger vermietet. Das ehemalige Moislinger „Ärztelhaus“ auf der Ecke Oberbüssauer Weg/ Niendorfer Straße, , prägt mit seinem fünfeckigen Grundriss und vier Geschossen die „Spitze“ des Grundstücks und wird zu einem Wohnhaus umgebaut.

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes

Der Stadtteil Moisling wurde in den 60-/70er-Jahren nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt zu einer Großwohnsiedlung erweitert, so dass dieser Städtebau der 1960/ 70er Jahre auch die angrenzenden Bereiche des Plangebietes prägt. Entsprechend setzt sich östlich entlang des Moislinger Mühlenwegs die für diese Zeit typische viergeschossige Zeilenbebauung fort. Darunter sind auch die Häuser der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE am Moislinger Mühlenweg 46-54 und Auf dem Schild 39-43, die bereits umfassend und neubauähnlich saniert sind.

Das zehngeschossige Hochhaus am Sterntalerweg markiert im Stadtteil den Kreuzungspunkt Oberbüssauer Weg/ Sterntaler Weg in Richtung Niendorfer Straße, die in das ländlich gelegene Niendorf im Stadtteil Moisling führt.

Das Hochhaus am Sterntalerweg wird bereits umfassend saniert. Im Erdgeschoss werden Gewerbeeinheiten entstehen und darüber ca. 65 frei finanzierte Wohnungen. Vor dem Gebäude am Sterntalerweg liegt eine Stellplatzanlage, die durch Stellplätze südlich des Gebäudes ergänzt wird.

Südlich an das Hochhaus angrenzend (Flurstück 13/102, liegt eine Brachfläche. Hier befand sich ein dreigeschossiges Wohngebäude, welches bereits vor einigen Jahren abgerissen wurde.



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

Am Ende der Straße Kiwittredder, im Bereich der Wendeanlage, befindet sich ein katholisches Gemeindezentrum mit Kindertagesstätte. Der Wilhelm-Waterstrat-Weg führt von hier ca. 400 m parallel entlang der Bahngleise nach Osten und biegt an der sanierten Grünanlage „Wilhelm-Waterstrat-Weg“ auf den Moislinger Mühlenweg ab. Auch die öffentliche Grün- und Freianlage „Wilhelm-Waterstrat-Weg“ wurde im Rahmen einer Fördermaßnahme der „Sozialen Stadt“ neugestaltet und aufgewertet.

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

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

Parallel zum Eulenspiegelweg führt die Niendorfer Straße in westliche Richtung in den Moislinger Ortsteil Niendorf, der nach wie vor dörflich geprägt ist. Die Niendorfer Straße wird hier durch die kleinteilige Siedlungsstruktur aus straßenbegleitenden Einfamilien-/ Doppelhäusern geprägt, die auf für Siedlungshäuser „typischen“ schmalen und sehr tiefen Grundstücken stehen. Die Niendorfer Straße mit der kleinteiligen Baustruktur ändert im Bereich des Hochhauses am Sterntalerweg ihren Charakter. Dieser Straßenabschnitt wird durch die großvolumigen Gebäude der Hasselbreite 1-5 und des Gesundheitszentrums bzw. des ehemaligen Ärztehauses und einem sehr breiten Straßenquerschnitt bestimmt, der sich erst am östlichen Ende des Jüdischen Friedhofs im Übergang zur alten Dorfmitte Moisling wieder verjüngt.

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

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

#### Verkehrliche Erschließung

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

### ÖPNV-Anbindung

In Moisling verkehren vier Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck (Linien 5, 7, 11 und 12), die den Stadtteil erschließen und ihn mit der Innen-/ Altstadt und den benachbarten Stadtteilen und Ortslagen verbinden. Südlich der Bahnstrecke befinden sich derzeit keine Bushaltestellen. Im Zuge der Entwicklung des Bahnhofpunktes und der „Neuen Mitte Moisling“ erfolgt eine Neuordnung der Haltestellen im nördlichen Bereich und die Schaffung einer neuen Haltestelle im Bereich der Brücke Oberbüssauer Weg bzw. südlich der Bahn. Die derzeit bestehenden Haltestellen befinden sich im Kreuzungsbereich des Oberbüssauer Weges, des Moislinger Mühlenweges und des Sterntalerweges, also rund um den Moislinger Markt und in ca. 300 m Entfernung zum Bahnhofpunkt. Diese Haltestellen bilden einen wichtigen Knotenpunkt aller o.g. Buslinien (Start-/Endhaltestelle) und stellen mit ca. 1.200 Fahrgästen eine sog. Schwerpunkt-Haltestelle in der Hansestadt dar. Mit der Linie 5 hat man die Möglichkeit im 10-Minuten-Takt die Innenstadt zu erreichen. Die anderen Linien (7, 11, 12) fahren zu den Hauptverkehrszeiten im 15/30-Minuten-Takt in Richtung Stadt. Zudem besteht eine Anbindung nach Niendorf im 30-Minuten-Takt bzw. 60-Minuten-Takt nach Moorgarten / Klein Wesenberg.

### Fuß- und Radverkehr

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

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

### Ruhender Verkehr

Das Parken für die Bewohner des Geschosswohnungsbaus findet überwiegend auf Stellplatzanlagen auf den Grundstücken statt.

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

### Künftiger Bahnhofpunkt

Nach Planungen des schleswig-holsteinischen Verkehrsministeriums, der Deutsche Bahn AG und der Landesverkehrsgesellschaft Nah.SH soll der Bahnhofpunkt Moisling Ende 2023 in Betrieb genommen werden. Durch die Anbindung an die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck eröffnen sich für den Stadtteil - und für das geplante Stadtteilzentrum - neue Entwicklungsperspektiven. Der Hauptbahnhof Lübeck soll dann in ca. 6 Minuten und der Hauptbahnhof Hamburg in ca. 39 Minuten erreichbar sein. Die Deutsche Bahn AG hat Anfang des Jahres 2019 die Fachplanungen eingeleitet; die Durchführung des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens erfolgte 2020. Der Bahnhofpunkt wird entlang der bestehenden Gleise - östlich der Brücke Oberbüssauer Weg - eingerichtet und bildet somit den südlichen Abschluss des Plangebietes und der „Neuen Mitte Moisling“. Die Bahnsteige sollen entsprechend nördlich für die Strecke Lübeck-Hamburg und südlich der Bahngleise für die Strecke Hamburg-Lübeck angeordnet werden.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### **2.2.1 Topografie**

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

### **2.2.2 Landschaftsbild und Erholung**

Moising ist in seiner städtebaulichen Konzeption als Großwohnsiedlung der 1960er/ 70er Jahre angelegt. Prägend sind viergeschossige Zeilenwohngebäude, die i.d.R. orthogonal zum Straßenverlauf ausgerichtet sind, sowie einzelne Punkthäuser als städtebauliche Merkmale/Dominanten der Siedlungserweiterung. Darüberhinaus sind auch die ursprünglichen dörflichen Strukturen mit kleinteiligen Einfamilien- und Doppelhäusern entlang der August-Bebel- und Niendorfer Straße noch deutlich ablesbar.

Die Großwohnsiedlung wird von weitläufigen Grün- und Freiflächen durchzogen und weist eine räumliche Nähe zur (freien) Landschaft und den angrenzenden Wasserwegen auf. Die weitgehend offene städtebauliche Struktur zeichnet sich durch umfangreiche Freiräume im direkten Wohnumfeld des Geschossbestands und (überdimensionierte) Straßenräume aus.

### **2.2.3 Vegetation**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Kartierung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen<sup>1</sup>. Diese Kartierung stellt eine aktuelle Bestandserfassung der Vegetation im Plangeltungsbereich und in seinen Randbereichen (Untersuchungsgebiet) dar. Dabei bildet die Bestandsaufnahme eine Grundlage für die Beurteilung der naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Flächen und Strukturen.

#### Methodik / Vorgehensweise

Die Biotoptypenkartierung wurde Anfang Oktober 2021 auf der Grundlage der Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) durchgeführt. Seit Ende April 2022 ist die neue Kartieranleitung mit Stand April 2022 veröffentlicht, so dass die Bestandsaufnahme auf den aktuellen Biotoptypenschlüssel angepasst wurde. Die Ergebnisse sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet. Die vorhandenen Knicks im Untersuchungsgebiet wurden zusätzlich gemäß dem Ökologischen Knickbewertungsrahmen bewertet (tabellarische Bewertung).

---

<sup>1</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moising, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 12.04.2023

### Biototypen

Das Untersuchungsgebiet liegt im Stadtteil Moisling nördlich der Bahntrasse und wird geprägt durch die Siedlungsnutzung mit Wohngebäuden, Kleingewerbe und einem Gesundheitszentrum. Von Nord nach Süd verläuft zentral durch das Plangebiet der Oberbüssauer Weg, von dem aus Richtung Westen der Sterntalerweg und Richtung Osten der Moislinger Mühlenweg abzweigen. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung durch die Siedlungsnutzung sind kaum Biotop- und Nutzungstypen der freien Landschaft im Untersuchungsgebiet vorhanden. Stattdessen kommen häufig intensiv genutzte und gepflegte Rasenflächen und Gehölzbestände mit zum Teil nicht heimischen Gehölzen im Untersuchungsgebiet vor. Lediglich am südlichen Randbereich, im Übergang zur freien Landschaft, sind natürlichere Vegetationsbestände ohne intensive Pflege vorhanden. Und da zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine Baustelle im Untersuchungsgebiet existierte, hat sich in dessen ungenutzten Randbereich auch Ruderalbewuchs ausgebildet.

### Gehölzbestände

Ein Großteil der Gehölzbestände im Plangebiet und dessen Umfeld ist durch menschliche Einflüsse, wie intensive Pflege durch Rückschnitt, geprägt. Im Bereich der südlich gelegenen Bahntrasse sind jedoch noch Gehölzbestände vorhanden, die nicht komplett naturfern ausgeprägt sind. So befinden sich beidseitig der Bahntrasse **typische Knicks (HWy)** mit Weißdorn, Liguster, Hasel, Schlehe Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn. Nördlich des nördlich der Bahntrasse gelegenen Knicks schließt sich eine **Baumreihe aus Laubbäumen (HRy)**, wie z.B. Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn und Rotbuche an.

Neben den Überhältern der Knicks und den Bäumen der Baumreihe sind im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl an Einzelbäumen vorhanden. Diese stehen zumeist in gemeinschaftlich genutzten Gärten und den Außenanlagen der Wohngebäude und öffentlichen Gebäuden sowie entlang der Straßen. Als Einzelbäume sind sowohl Nadelgehölze als auch Laubbäume heimischer und nicht heimischer Arten vertreten, wie z.B. Hänge-Birken, Tannen, Hainbuchen, Ebereschen, Kiefern, Spitz-Ahorn, Mehlbeeren, Rot-Eichen Trompetenbäume, Eschen, Fichten, Silber-Ahorn, Tartaren-Ahorn, Vogelkirschen, Winter-Linden und Obstbäume.

### Ruderaler Gras- und Staudenfluren sowie Gewässer

Ruderalbewuchs ist im Plangebiet und angrenzend nur in geringem Umfang im Bereich der Baustelle und angrenzend an den Parkplatz im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vorhanden. Die Baustelle liegt westlich des Oberbüssauer Weges und südlich angrenzend an den Sterntaler Weg. Hier ist im Randbereich eine **ruderaler Grasflur (RHg)** ausgebildet bspw. aus Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Einjährigem Rispengras (*Poa annua*). Die ruderaler Grasflur verbuscht jedoch durch Birkenaufwuchs und geht tlw. in eine **Brombeerflur (RHR)** über. Südlich der Baustelle existieren sowohl eine weitere ruderaler Grasflur als auch eine verbuschende (*gb*) **ruderaler Staudenfluren frischer Standorte (RHm)** mit Arten, wie Stumpfbältriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Brennnesseln (*Urtica dioica*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Zwischen dem Parkplatz und der Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist ein Durchgang mit einem unversiegelten Weg zu einem Wanderweg. Der unversiegelte Weg wird beidseitig von ruderalen Grasfluren gesäumt. Zudem befindet sich im Randbereich eine **Neophytenflur (RHx)** aus Japanischem Staudenknöterich, der sich vermutlich aus dem angrenzenden Garten heraus ausgebreitet hat. Des Weiteren ist im südlichen Eckbereich des Parkplatzes ein Regenrückhaltebecken als **naturfernes künstliches Gewässer (Fxy)** vorhanden, dass von einer **feuchten Hochstaudenflur (RHf)** umgeben ist. Die feuchte Hochstaudenflur wird geprägt durch ein **Gebüsch mit Weidenaufwuchs (HBw)** und Arten wie

z.B. Sumpfschwertlilie (*Iris pseudoacorus*) und Gewöhnlichem Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*).

### Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Den größten Flächenanteil im Plangebiet und dessen nördlichen, östlichen und westlichen Umfeldes nehmen Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen ein. Das Untersuchungsgebiet wird einerseits nördlich durch Privatgrundstücke mit **Einzel-/ Doppel- und Reihenhausbauung (SBe)** und den dazugehörigen Nebenanlagen und Gärten sowie andererseits im südlichen und östlichen Bereich durch **Blockrandbebauungen (SBz)** mit großflächigen Außenanlagen geprägt. Die Außenanlagen bestehen zumeist aus naturschutzfachlich geringwertigen **arten- und strukturarmen Zierrasen (SGr)**, **Ziersträuchern und Beeten (SGs)**, **urbanen Gebüsch nicht heimischer Arten (SGf)**, **Siedlungsgehölzen aus Nadelbäumen (SGn)** und in geringem Maße aus höherwertigen **urbanen Gebüsch heimischer Arten (SGg)** und **Siedlungsgehölzen heimischer Baumarten (SGy)**. Die Artenauswahl der flächigen Gehölze entspricht zumeist auch den Arten der bereits genannten Einzelbäume im Untersuchungsgebiet. Die Gebüsche und Ziergehölze bestehen z.B. aus Rotem Hartriegel, Hainbuchen, Buchsbaum, Eiben, Spiersträuchern, Berberitzen, Rosen und größeren Stauden.

Weiterhin befinden sich mehrere **Gewebeflächen (Slg)**, wie z.B. das Gesundheitszentrum im Plangebiet und **öffentliche Gebäude (SBf)**, wie eine Kindertagesstätte im Untersuchungsgebiet. Als öffentliche Grünfläche besteht im südlichen Randbereich des Plangebietes lediglich ein **Kinderspielplatz (SEk)**, welcher überwiegend aus einem **arten- und strukturarmen Zierrasen (SGr)** sowie ein paar Sandflächen mit Spielgeräten besteht. Die Rasenfläche wird intensiv genutzt und gepflegt, somit ist die Artenvielfalt reduziert auf Arten, wie Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Breitwegerich (*Plantago major*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Gänseblümchen (*Bellis perennis*). Außerdem ist im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes ein **unversiegelter Weg (SVu)** zum Spaziergehen vorhanden.

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Straßen mit angrenzenden Fuß- und Radwegen als **vollversiegelte Straßenverkehrsfläche (SVs)**. Zu dem Biotoptyp zählen auch die Parkplätze und Zuwegungen zu den Wohngebäuden und Gewerbeflächen. Angrenzend an den Oberbüssauerweg sind im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes straßenbegleitende Bäume auf den Böschungen vorhanden. Diese werden sowohl dem Biotoptyp **Straßenbegleitgrün mit Bäumen (SVh)** als auch dem Strukturtyp **artenreicher Steilhang (XHs)** zugeordnet. Der artenreiche Steilhang gilt nur in den Bereichen der Böschung mit mindestens 20° Neigung, einer Mindesthöhe von 2 m und einer Mindestlänge von 25 m. Aufgrund der artenreichen Ausprägung der Gehölze mit überwiegend standortheimischen Gehölzen aus sowohl Laub- und Nadelgehölzen, ohne erkennbare Reihenspflanzung und ohne Überlagerung von Neophyten und Brennnesseln sind die Bereiche, die den oben genannten Neigungswinkel und Längen sowie Höhen entsprechen als gesetzlich geschützt anzusehen.

### Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	<b>sehr hoher Biotopwert:</b> sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
4	<b>hoher Biotopwert:</b> naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden</li> </ul>	
3	<b>mittlerer Biotopwert:</b> relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>typischer Knick</li> <li>Straßenbegleitgrün mit Gehölzen an artenreichem Steilhang</li> <li>Einzelbäume</li> <li>Baumreihe aus Laubbäumen</li> <li>ruderales Staudenflur frischer Standorte</li> <li>Feuchte Hochstaudenflur</li> <li>Urbane Gebüsche heimischer Arten</li> <li>Siedlungsgehölze mit heimischen Baumarten</li> </ul>	<p>§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG</p> <p>§ 21 (1) Nr. 5 LNatSchG i.V. m. § 30 BNatSchG</p>
2	<b>niedriger Biotopwert:</b> Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruderales Grasflur</li> <li>Brombeerflur</li> <li>Urbane Gebüsche nicht heimischer Arten</li> <li>Siedlungsgehölze aus Nadelbäumen</li> </ul>	
1	<b>sehr niedriger Biotopwert:</b> Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arten- und strukturarme Zierrasen</li> <li>Ziersträucher und Beete</li> <li>Unversiegelter Weg</li> <li>Neophytenflur</li> <li>Naturfernes künstliches Gewässer</li> <li>Einzel- / Doppel- und Reihenhausbebauung mit Gärten</li> <li>Blockrandbebauungen</li> <li>Öffentliche Gebäude</li> <li>Kinderspielplatz</li> </ul>	
0	<b>ohne Biotopwert:</b> überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vollversiegelte Verkehrsfläche</li> <li>Teilversiegelte Verkehrsfläche</li> <li>Gewerbeflächen</li> </ul>	

Mit Ausnahme des artenreichen Steilhanges im Straßenbereich des Oberbüssauer Weges befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes.

Es kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*)

(Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

#### 2.2.4 Natur- und Artenschutz

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

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

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

#### 2.2.5 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Zur Beurteilung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Geotechnische Stellungnahme<sup>2</sup> erarbeitet.

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse, wurden im Bereich des Gebietes am 23.02.2022 und 24.02.2022, 10 Kleinrammbohrungen bis maximal 5,0 m Tiefe durchgeführt. Es wurden Körnungslinien, die Konsistenzen und die Wassergehalte von charakteristischen Böden ermittelt.

##### Bodenschichten

Es wurden im Untersuchungsbereich, unterhalb des Oberbodens und den aufgefüllten Böden überwiegend Fein- bis Mittelsande bis zur Bohrendtiefe von 5,0 m festgestellt. Diese weisen teilweise unterschiedliche Feinkornanteile und eingelagerte Beckenschlufflagen auf. Im Bereich der Untersuchungspunkte 9 (Spielplatz Kiwittredder) und 10 (Moisinger Mühlenweg 43) wurde direkt unterhalb des Oberbodens und der aufgefüllten Böden Beckenschluff bis in eine Tiefe von 1,10 m, UP 9 bzw. 3,80 m, UP 10 erbohrt. Im Bereich der Untersuchungspunkte UP 2 (Hasselbreite 1), 3 (Moisinger Mühlenweg 66) und 8 (Kiwittredder 20), wurde unterhalb der Sande ab einer Tiefe von 3,5 m bis zur Bohrendtiefe von 5,0 m Beckenschluffmergel festgestellt.

##### Grundwasserverhältnisse

Die ermittelten Grundwasserstände zum Zeitpunkt der Bohrung weisen einen Abstand von rund 3,0 m unter Geländeoberkante auf. Es wurden überwiegend ausgepegelte Wasserstände ermittelt. Es handelt sich um überwiegend oberflächennahes freies Grundwasser.

Die Grundwasserstände wurden innerhalb der korrespondierenden Sande eingemessen. Grundsätzlich ist nach starken, länger anhaltenden Niederschlägen und verdunstungsarmer Jahreszeit mit höheren Grundwasserständen (ca. 0,5 m) und kurzfristiger Staunässe oberhalb von eingelagerten Beckenschlufflagen und den stark schluffigen Sanden zu rechnen.

---

<sup>2</sup> Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Neue Mitte Moising Lübeck, Stand: 10.04.2022

### Rahmenbedingungen für Hochbauten

Aufgrund der festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnissen ist eine Flachgründung der Hochbauten über Einzel- und Streifenfundamenten oder einer Sohlplatte möglich. Der Oberboden und die aufgefüllten Böden sind unterhalb der Gebäude, gegen verdichtete Sande auszutauschen. Wenn direkt Beckenschluff bzw. Beckenschluffmergel unterhalb der Gründungsebene vorhanden ist, ist ein begrenzter Bodenaustausch oder der komplette Bodenaustausch einzuplanen und/ oder verstärkte Gründungselemente. Bei unterkellerten Gebäuden ist das Kellergeschoß nach DIN 18533, W2.1 abzudichten.

Die Baugruben können mit geböschten Baugrubenwänden ausgeführt werden, wenn genug Abstand zu den vorhandenen Gebäuden, Baugrundstückgrenzen und Verkehrsflächen vorhanden ist.

Wenn Beckenschluff bzw. Beckenschluffmergel ansteht ist mit Stau- und Schichtenwasser im Bereich der Baugrubenböschungen zu rechnen. In diesem Bereich ist die Baugrubenböschung eventuell mit einem Belastungsfilter (eventuell mit einem Vlies) zu versehen, um das Wasser fassen zu können und das Ausfließen von Bodenmaterial zu verhindern.

Es ist zur Fassung von Tageswasser, Stau- und Schichtenwasser (überwiegend im Bereich von bindigen Böden), während der Bauarbeiten offene Wasserhaltungsmaßnahmen vorzuhalten und je nach Bedarf zu betreiben. Der Umfang der offenen Wasserhaltung ist je nach Wasseranfall anzupassen.

Je nach Tiefe der Baugrube ist eventuell eine Grundwasserabsenkung mittels einer geschlossenen Anlage (z.B. Vakuumfilter) nötig.

### Beurteilung der Versickerungseigenschaften der Böden

Es wurden von charakteristischen Bodenproben Siebanalysen bzw. Siebschlammanalysen durchgeführt. Anhand der Körnungslinien wurden die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte ( $k_f$ -Werte) rechnerisch ermittelt oder aus Erfahrungswerten angegeben.

Die ermittelten Werte sind entsprechend DWA-A 138 mit einem Korrekturfaktor von  $\alpha_{B,1} = 0,2$  (Abschätzung des Durchlässigkeitsbeiwertes anhand der Körnungslinie) zu multiplizieren. Böden mit einem kleineren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f \leq 10^{-6}$  m/s sind nach dem Arbeitsblatt der DWA-138 A zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Aufgrund der festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnissen ist die Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Arbeitsblatt DWA 138 möglich. In einigen Bereichen ist die Versickerung aber nur eingeschränkt bzw. gar nicht möglich.

Durch die festgestellten Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung nur in Oberflächennähe möglich, wie z.B. Mulden- oder Rigolenversickerungsanlagen.

Die Sande oberhalb der Grundwasserstände sind grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Durch die teilweise eingelagerten schluffigen bzw. Beckenschlufflagen innerhalb der Sande und den teilweise höheren Feinkornanteil wird jedoch die vertikale Wasserdurchlässigkeit teilweise stark reduziert. Deshalb sind hier extra Maßnahmen notwendig, wie z.B. begrenzter Bodenaustausch gegen durchlässige Sande unterhalb der Versickerungsanlage.

Der Beckenschluff bzw. -mergel hat einen zu geringen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert  $k_f < 10^{-7}$  m/s bis  $10^{-8}$  und ist zur Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Arbeitsblatt der DWA - A 138 nicht geeignet. Deshalb ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Untersuchungspunktes UP 10 (Moislinger Mühlenweg 43) nicht möglich. Im Bereich der Untersuchungspunkte 5 (Moislinger Mühlenweg 41), 9 (Spielplatz Kiwittredder) ist



der Beckenschluff unterhalb der Versickerungsanlagen gegen durchlässige Sande auszutauschen.

Aufgrund der festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnisse sind weitere Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen durchzuführen, so dass evtl. ausreichende Durchlässigkeitsbeiwerte und Mächtigkeit der Sande nachgewiesen werden können.

### **2.2.6 Altlasten**

Es liegen derzeit keine Kenntnisse über Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes vor. Im Zuge der Felduntersuchungen zur Geotechnischen Untersuchung<sup>3</sup> des Bebauungsplanes wurden mittels organoleptischer Ansprache keine Hinweise auf Altlasten oder Kontaminationen festgestellt.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Konkretisierung des Sachverhaltes.

### **2.2.7 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**

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

Mit der Eröffnung der Fehmarnbelt-Querung wird sich die Belastung auf der Strecke insbesondere durch Güterverkehre deutlich erhöhen. Der vorhandene Lärmschutz nördlich der Bahntrasse besteht aktuell aus einer 3,50 m hohen Lärmschutzwand.

Der übergesetzliche Lärmschutz im Rahmen der Fehmarnbelt-Querung sieht die Förderung einer Lärmschutzwand entlang der Trasse durch bewohnte Gebiete der Hansestadt Lübeck in einer Höhe von 6,0 m, den sogenannten übergesetzlichen „Vollschutz“, vor. Die Hansestadt Lübeck plant die Förderung auszuschöpfen und prüft derzeit die Vor- und Nachteile einer 6,0 m hohen Lärmschutzwand, insbesondere auch unter gestalterischen Aspekten für den Stadtteil und die direkt angrenzenden Wohnquartiere.

Das Planfeststellungsverfahren zur Einrichtung des Bahnhofpunktes Moisling sieht die Versetzung der bestehenden Lärmschutzwand vor. In den Zugangsbereichen zum Bahnsteig sind differenzierte, z.T. transparente Elemente als Lärmschutzwand geplant.

Der Lärmschutz ist eine grundlegend zu beachtende Anforderung für die Planung der Bahnstation. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, um die Anforderungen an gesundes Arbeiten und Wohnen zu sichern und gleichzeitig Gestaltungsspielräume auszuloten und so die Planung entsprechend den Erfordernissen anpassen zu können.

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

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

---

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Neue Mitte Moisling Lübeck, Stand: 10.04.2022

### 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 Standortes für die beabsichtigte Entwicklung als innerstädtisches Wohnquartier 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>	+	Der Standort ist bereits heute als wohnbaulich und gemischt genutzte Siedlung vorhanden. Die Planung sieht eine städtebauliche und funktionale Neuordnung und somit eine langfristige Aufwertung der Flächen vor. Gleichwohl erfolgt eine bauliche Nachverdichtung und somit eine Erhöhung der Versiegelung.
<b>Verkehrsvermeidende Lage</b> <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Es besteht eine grundlegende soziale Infrastruktur. Mit Umsetzung der Planung werden weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungsangebote geschaffen.
<b>Verkehrsreduzierende Lage</b> <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Der Standort ist bereits heute gut an den ÖPNV angebunden. Gleichwohl ist der Stadtteil selbst durch seine Lage im Raum von dem eigentlichen Siedlungskörper der Hansestadt abgebunden, so dass für den langfristigen Bedarf weite Wegestrecken erforderlich sind.
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	--	Aufgrund der hohen Versiegelung des Plangebietes ist eine Versickerung nur teilweise möglich.
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b>	o	Die Fläche ist bereits heute zu großen Teilen durch mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt, wobei die derzeit

<i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>		noch bestehenden Freiflächen (Kinderspielplatz Kiwittredder, gesetzlich geschützter Steilhang/Böschung) durchaus als Kaltluftlieferanten dienen.
<b>Wärmeversorgungspotenziale</b> <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>	+	Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien geplant. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes 21.09.00 - Moisling Süd/ Solarpark. Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Solarthermieranlage, welche insbesondere der Versorgung des Stadtteiles Moisling dienen soll.
<b>Besitzverhältnisse</b> <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>	-	Die bebaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Eigentum der Hansestadt. Allerdings sind ein Großteil der privaten Flächen im Besitz der städtischen Grundstücks-Gesellschaft TRAVE. Die TRAVE zeigt eine hohe Mitwirkungsbereitschaft (siehe 2.4), die Planungen zur „Neuen Mitte“ werden laufend zwischen der Hansestadt Lübeck und der TRAVE abgestimmt.

Fazit: Der Standort hat nach den Klimaschutzkriterien eine durchschnittliche Standorteignung.

## 2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerstruktur im Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe Anzahl von Grundeigentümer:innen aus. Deren Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung - verbunden mit baulichen Veränderungsabsichten - ist nachweislich vorhanden und eröffnet die Chance zur Realisierung der „Neuen Mitte“ Moisling.

## 2.5 Bisheriges Planungsrecht

Im Plangebiet gelten die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 181 (21.03.00) Moisling/ Mühlenberg aus dem Jahre 1971 und des Bebauungsplanes Nr. 121 (21.02.04) Moisling West, Teilbereich I aus dem Jahre 1968, welche die Flächen des Plangebietes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzen. Die Flächen im Kreuzungsbereich Oberbüssauer Weg und Moislinger Mühlenweg sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“, die Flächen des heutigen Gesundheitszentrums (Sterntalerweg) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ fest-

gesetzt. Der Bereich der heutigen Stellplatzanlage des Gesundheitszentrums an der Niendorfer Straße ist planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Tiefbauamt“ und „Stadtreinigung“ festgesetzt.

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

### **3. Übergeordnete Planungen**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängendem Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck.

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

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten.

Mit der Sanierung des Bestandes und den geplanten Neubauten in der Neuen Mitte soll ein attraktives, nachfragegerechtes und vor allem ausdifferenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden.

Dabei ist herauszustellen, dass durch die geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen ca. 360 Wohnungen zuzüglich der 140 Pflegewohnplätze mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 30.740 m<sup>2</sup> entstehen werden.

Im Bestand sind aktuell 429 Wohnungen z. T. als Kleinstwohnungen mit einer Wohnfläche von 26.160 m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 62 m<sup>2</sup>, vorhanden. Von diesen sind zur Schaffung der „Neuen Mitte“ 311 Wohneinheiten (WE) für die Freilegung der Grundstücke zum Abriss vorgesehen. Mit Errichtung der „Neuen Mitte“ werden dann ca. 230 neue Wohnungen (mit einer gerechneten Durchschnittsgröße von 70 m<sup>2</sup>) zuzüglich der 140 Pflegewohnplätzen in der geplanten Senior:inneneinrichtung entstehen. Zusätzlich werden mit den beiden wesentlichen Sanierungsmaßnahmen Sterntalerweg 1-3 und Hasselbreite 3 insgesamt 124 grundsanierte (Bestands-)Wohnungen entstehen/ erhalten.

Die verschiedenen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen der „Neuen Mitte“ führen insgesamt zu einer Kompensation des geringen Verlusts der Anzahl der Wohneinheiten und insgesamt zu einer leichten Steigerung der Wohnflächen/ Verdichtung im Gebiet der „Neuen Mitte“.

Ziel der Siedlungsentwicklung im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck ist die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturflächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung vorhandener Infrastruktur). Diese hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar.

Der vorhandene Spielplatz ist im Flächennutzungsplan ebenfalls in symbolhafter Darstellung als solcher übernommen.

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

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

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

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

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

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

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020 (Stand: November 2020), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der letzten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus Oktober 2020 fortschreibt, besteht in Lübeck in den nächsten Jahren ein voraussichtlicher Bedarf von rd. 5.300 zusätzlichen Wohneinheiten (ohne Ersatzneubau). Zusätzlich besteht durch die geringe Umsetzungsquote in den Jahren vor 2019 ein zusätzlicher Nachholbedarf von rund 1.800 WE.

Aufgrund der langen Verfahrensdauer von Bebauungsplänen verzögert sich die Bereitstellung von Wohnbauflächen.

Das Wohnungsmarktkonzept geht zunächst von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern aus.

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

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung wird zum überwiegenden Teil dem zeitgemäßen Ersatzwohnungsbau dienen. Mit Umsetzung der Planung ergibt sich eine Kompensation bzw. leichte Verdichtung des Wohnungsbestandes im Plangebiet, da neben ca. 230 Wohneinheiten im Neubau zusätzlich rund 140 Pflegeplätze in der geplanten Senior:inneneneinrichtung geschaffen werden. (s. auch 3.1)

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

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

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

Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 5 km vom Plangebiet entfernt und ist mit dem Fahrrad in ca. 25 Minuten zu erreichen.

Beide Moislinger Versorgungszentren sind gut an den ÖPNV angebunden.

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

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

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

Südlich der Bahnstrecke befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Talraum und Umfeld von Grienu und Quadebek“.

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

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

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

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der geplanten Entwicklungen in der „Neuen Mitte Moisling“ auf der Grundlage des Rahmenplanes „Neue Mitte Moisling“. Dieser wurde aus dem mit dem 1. Preis gekürten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb entwickelt und im Februar 2023 von der Lübecker Bürgerschaft beschlossen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungspläne 21.03.00 - Moisling/ Mühlenberg aus dem Jahre 1971 und Nr. 121 (21.02.04) Moisling West, Teilbereich I aus dem Jahre 1968, aus denen die geplante städtebauliche Zielsetzung sich nicht realisieren ließe, da sie nicht genehmigungsfähig wäre. Dementsprechend ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 21.01.00 – Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling - erforderlich.

## 4.1 Städtebauliches Konzept

Leitbild für die „**Neue Mitte Moisling**“ ist eine starke, eigenständige städtebauliche Figur, die sich als verbindende Spange zwischen dem geplanten „Moislinger Markt“ und der neuen Bahnstation erstreckt. Die Struktur orientiert sich in ihrer orthogonalen Ausrichtung an den bestehenden Straßen und bildet - im Unterschied zur Bestandsstruktur - städtebauliche Räume und Höfe aus. Einhergehend mit dem städtebaulichen Konzept werden durch das Freiraumkonzept klar ablesbare öffentliche und private Flächen ausgebildet.

Die vorhandenen Wohngebäude sowie das Familienzentrum mit der Kindertagesstätte sind abgängig und werden abgerissen. Der öffentliche Spielplatz „Kiwittredder“ entfällt im Zuge der Errichtung des Bahnhaltdepot Moisling. Mit der Aufwertung und Neugestaltung des angrenzenden Kinderspielplatzes „Wilhelm-Waterstrat-Weg“ wurde bereits ein Ersatzstandort realisiert, mit dem Spielplatz „Auf der Kuppe“ befindet sich ein weiterer, aufgewerteter Spielbereich in fußläufiger Nähe. Dadurch entsteht Raum für das südlich des „Moislinger Markts“ gelegene neue Quartier am Kiwittredder. Hier sind neben dem Bahnhaltdepot mit Vorplatz im Süden des Bereiches, ein Senior:innenpflegeheim und Gebäude mit Wohnungen für alle Altersgruppen und Familiensituationen z.T. durch Misch- bzw. gewerbliche Nutzungen ergänzt, geplant. Der westlich der Bebauung geplante Fuß- und Radweg verbindet als attraktive Stadtachse mit hoher Aufenthaltsqualität den neuen Bahnhaltdepot mit dem neuen „Moislinger Markt“ und dem angrenzenden Stadtteil Moisling.

Der **Kiwittredder** soll als Tempo-30-Zone mit einem einseitigen Gehweg entlang der Ostseite gestaltet werden.

Der **Bahnhaltdepot** soll auf der Nordseite der Gleisanlage ein zweigeschossiges Erschließungsgebäude erhalten. Hier sollen Rampen- und Treppenanlagen, ggf. auch ein Aufzug, die Anbindung an die Oberbüssauer Brücke wettergeschützt und barrierefrei sicherstellen. Die Überwindung des Höhenunterschiedes von ca. 4,50 m zwischen Bahnsteigniveau und Oberbüssauer Brücke ist zur Erreichung der hier geplanten Bushaltestellen als auch der Parkplätze von besonderer Bedeutung. Die im Erschließungsgebäude geplante Fahrradstation trägt zur Stärkung des Umweltverbundes bei. Erschließungsgebäude, Vorplatz und Stadtachse bilden zusammen von Seiten der Bahn das Entree Moislings und definieren diesen südlichen Bereich der „Neuen Mitte“ städtebaulich und funktional.

Der Bereich des neuen „**Moislinger Marktes**“ soll zu einem lebendigen Zentrum werden, welches durch den großzügigen und baulich an drei Seiten gefassten Marktplatz seine Prägung erhält. Die Platzränder bilden der großflächige Einzelhandel mit weiteren Läden bzw. gastronomischen Angeboten und in den Obergeschossen Wohnungen im Norden, das „Stadtteilhaus“ im Osten, und das Senior:innenpflegeheim im Süden. Die mit dem Moislinger Mühlenweg niveaugleiche Platzfläche soll als öffentlicher Marktplatz für verschiedene Aktivitäten zur Verfügung stehen und ist direkt mit der Stadtachse verbunden. Während alle Gebäude einschließlich des Wohnhochhauses Hasselbreite 1 abgängig sind und durch die oben beschriebene Neubebauung ersetzt werden, soll das nördliche Wohnhochhaus (Hasselbreite 3) saniert werden. Die erforderlichen Stellplätze und die Anlieferung sind auf der Ostseite über die Hasselbreite erschlossen, so dass das „Leben und Treiben“ auf dem Platz nicht gestört wird.

Entlang der Straße „**Hasselbreite**“ soll ein modernes, attraktives Wohnquartier in direkter Nähe zum neuen „Moislinger Markt“ entstehen. Dazu soll die vorhandene Zeilenbebauung der vier abgängigen Wohnhäuser durch drei neue Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Großzügige Freiflächen und einige Bestandsbäume zwischen den Häusern sollen hierbei erhalten bleiben. Im Kreuzungsbereich des Moislinger Mühlenweg und der Hasselbreite ist in zentraler Lage eine Quartiersgarage geplant, in der die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für

den angrenzenden Wohnungsbau und das „Stadtteilhaus“ und zugleich einer Mobilitätsstation mit Angeboten für Car-Sharing, Elektro- und Lastenfahrräder etc. vorgesehen ist.

Das **Gesundheitszentrum** stellt einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen medizinischen Versorgung und Betreuung im Stadtteil dar. Eine Verbesserung und Attraktivierung der Einbindung dieses Ensembles in „Insellage“ soll durch eine qualitativ angemessene Umfeldgestaltung erreicht werden. Dazu soll im Bereich des Gesundheitszentrums eine Erweiterung und Ergänzung des bestehenden Gebäudeensembles durch einen 3. Bauabschnitt für weitere medizinische und therapeutische Nutzungen im Bereich der ehemaligen eingeschossigen Bankfiliale ermöglicht werden. Insgesamt ist aber die Anzahl der oberirdisch auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze zu reduzieren, um stattdessen mehr Grün in Verbindung mit einer Flächenentsiegelung und ostwestlich querenden Wegebeziehungen zur Aufwertung des Umfeldes gestalten zu können. Ziel ist die Erreichung einer attraktiven An- und Einbindung des Gesundheitszentrums an den „Moislinger Markt“ sowie die angrenzenden Quartiere.





**Abb. 1: Gestaltungskonzept des Rahmenplanes**  
Zastrow+Zastrow PartGmbH / Clasen-Werning-Partner GmbH, Stand: 19.10.2022

## Bebauungs- und Nutzungskonzept

In der „Neuen Mitte Moisling“ soll ein vielfältig gemischtes Quartier mit attraktivem und zukunftsfähigem Wohnungsbau und Einzelhandel entstehen. In Ergänzung und zur Stärkung der Zentrumsfunktion sollen soziale und öffentliche Infrastruktureinrichtungen - insbesondere im „Stadtteilhaus“ - sowie Begegnungsstätten und allgemeine Dienstleistungsangebote angesiedelt werden.

Vielfältige Nutzungen sollen, wo immer möglich, in den Erdgeschosszonen im Bereich der öffentlichen Plätze und Orte entstehen. Dazu werden sie in allen Teilgebieten, mit Ausnahme der Flächen östlich der Straße „Hasselbreite“, so geplant, dass die an öffentliche Bereiche angrenzenden Erdgeschosse mit überhöhter Geschosshöhe ausgebildet werden und direkt von hier zugänglich sein können. Langfristig wird die tatsächliche Nutzung der jeweiligen Bereiche stark von der gesamtgesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Stadtteils abhängen.

Der geplante Stadtteilplatz „Moislinger Markt“ wird wesentlich durch das zentral positionierte Stadtteilhaus geprägt. In diesem sollen zentral in der „Neuen Mitte“ die öffentlichen Nutzungen wie die Stadtteilbibliothek, das Stadtteilbüro für Moisling und Buntekuh, eine Beratungsstelle des Jugendamtes sowie eine Jugendfreizeiteinrichtung ggf. ergänzt durch eine Gastronomie im Erdgeschoss untergebracht werden. Es umschließt dreigeschossig und U-förmig einen Innenhof, der sich zum Marktplatz öffnet, so dass ein fließender Übergang aus dem öffentlichen Raum über den Innenhof in das öffentliche Gebäude entsteht. Mit dieser städtebaulich einladenden Geste werden die Besucher empfangen, es unterstreicht den Charakter des „Stadtteilhauses“ als öffentliches Gebäude.

Im Gebäude auf der Nordseite des neuen „Moislinger Marktes“ sind eine großflächige Einzelhandelsnutzung (Lebensmittelvollsortimenter), kleinere Läden und gastronomische Einrichtungen, die sich auf den Platz ausdehnen können, geplant. Die ebenerdige Stellplatzanlage der Ladenflächen befindet sich rückwärtig auf der Ostseite des Gebäudes. Die Erschließung der Stellplätze wie auch die Anlieferung des Marktes erfolgen über die Hasselbreite. Die Anlieferung der Läden soll u.a. aus Lärmschutzgründen in das Gebäude integriert werden.

Direkt angrenzend an den geplanten „Moislinger Markt“ ist eine Senior:inneneneinrichtung mit ergänzender Begegnungsstätte für die „Neue Mitte Moisling“ geplant. Entlang der Stadtachse können in den Erdgeschossen der Wohngebäude bevorzugt Läden und gastronomische Einrichtungen angesiedelt werden, um die Stadtachse zu beleben und in ihrer Attraktivität zu steigern. Das südliche Gebäude am Vorplatz des Bahnhaltopunktes soll aufgrund seiner besonderen Lage zu großen Teilen gewerblich bzw. durch Büros genutzt werden.

Das geplante zweigeschossige Gebäude des Bahnhaltopunktes soll neben der Treppenanlage auch einen Aufzug und eine Rampe für den barrierefreien Zugang, eine überdachte Wartezone für Bahnreisende, ein öffentliches WC, umfangreiche Fahrradabstellanlagen sowie eine Ladestation für Elektrofahrräder (Fahrradstation) beinhalten. Der Bahnsteig ist vom Vorplatz über einen direkten Zu- und Durchgang zu erreichen. Der Bahnhaltopunkt Moisling im Süden der „Neuen Mitte“ ist im Rahmen des Umweltverbundes ein hoch attraktives Angebot zur Nutzung des ÖPNV und damit ein wesentlicher Beitrag zur Verkehrswende.

Östlich der Straße „Hasselbreite“ sind die drei neuen Wohngebäude als zwei- bis viergeschossig Winkelgebäude geplant. Die südlich der Wohnbebauung liegende Quartiersgarage wird von der Hasselbreite erschlossen. Hier sollen auf sechs Parkebenen (im Split-Level) die notwendigen Stellplätze des Stadthauses und der angrenzenden Wohnbebauung untergebracht werden.

Im Bereich des heutigen Gesundheitszentrums ist eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und eine weitergehende Entwicklung der Nutzungen geplant. Die Erweiterung nimmt hierbei die Maße der Bestandsbebauung auf und schafft so eine städtebaulich verträgliche Neustrukturierung. Die zugehörige Stellplatzanlage an der Niendorfer Straße ist derzeit planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Tiefbauamt“ und „Stadtreinigung“ festgesetzt, so dass in diesem Bereich eine Bereinigung der Bestandssituation erfolgt.

### Grün- und Freiflächenkonzept

Im Freiraumkonzept wird zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen unterschieden und deren Gestaltung und Nutzung näher festgelegt. Das Freiraumkonzept konkretisiert und verttet die Vorschläge und Ideen des Zielkonzeptes.

Zentrales Element des Freiraumkonzeptes „Neue Mitte Moisling“ ist der Bau der Stadtachse für Radfahrer- und Fußgänger:innen. Diese verbindet die beiden Plätze „Moislinger Markt“ und den Vorplatz am Bahnhofpunkt als die wichtigen Orte der Neuen Mitte und verläuft vom Markt weiter nach Norden in die angrenzenden Gebiete des Stadtteils. Sie führt niveaugleich über die Plätze und soll mit diesen in einheitlicher Oberfläche ausgeführt werden. Auch der Straßenraum des Moislinger Mühlenweges soll niveau- und belagsgleich in die Fläche des Moislinger Marktplatzes übergehen.

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

Der Vorplatz am Bahnhofpunkt ist zugleich Gelenk und Fuge zwischen Wohnquartier und der hier geplanten Erschließungsanlage zum Bahnhofpunkt. Durch die geplante Gestaltung mit Rasenflächen und die Einbeziehung des Baumbestandes soll dieser als Anger und weniger als urbanen Platz wirken.

Ein öffentlicher Frei- und Aufenthaltsbereich mit attraktiven Spiel- und Freizeitangeboten - insbesondere für Jugendliche, aber auch für Kinder - entsteht in Richtung Hasselbreite auf der Ostseite des „Stadtteilhauses“ und bietet hier auch den Nutzer:innen des Jugendzentrums ein entsprechendes Freiraumangebot.

Die privaten Freiflächen der Wohngebäude in den Teilgebieten Kiwittredder, Hasselbreite und Moislinger Markt sind autofrei geplant und sollen so der Bewohnerschaft als Erholungs-, Kommunikations- und Spielorte dienen. Bestandsbäume sollen in größtmöglichem Umfang erhalten und neue Bäume gepflanzt werden. Neupflanzungen von Straßenbäumen gibt es entlang der Straße „Kiwittredder“, des Oberbüssauer Weges, der Hasselbreite, auf dem Vorplatz zur Bahnstation, auf allen neuen Stellplatzanlagen sowie im Bereich des geplanten „Moislinger Marktes“.

### Erschließungskonzept

Das Erschließungskonzept spiegelt die starken Veränderungen wider, die mit der Errichtung des neuen Bahnhofpunktes und den damit verbundenen Vorhaben zur Umsetzung der Verkehrswende sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen im Zusammenhang mit dem Bau der „Neuen Mitte“ einhergehen.

Eine zentrale Rolle spielt dabei die Anbindung des neuen Bahnhofpunktes - insbesondere deren Verbindung zum Zentrum am „Moisinger Markt“. Die Verbindung der beiden Plätze erfolgt über die für Fußgänger:innen- und Radfahrer:innen unabhängig vom Oberbüssauer Weg geführte Stadtachse.

Für Reisende und Pendler:innen, die mit dem Pkw den Bahnhofpunkt erreichen, sollen auf der Brücke Oberbüssauer Weg straßenbegleitend „Park+Ride“ und „Kiss+Ride“ (Kurzzeit-) Parkplätze eingerichtet werden. Auch die Bushaltestellen, die den Bahnhofpunkt unmittelbar mit dem weiteren ÖPNV verbinden, sollen hier verortet werden. Die Bahnsteige des Bahnhofpunktes sind mit einer Länge von 330 m parallel zu den Gleisen im bestehenden Gleisbett geplant. Die fußläufige Erschließung der Bahnsteige erfolgt innerhalb des Plangebiets für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen über den Wilhelm-Waterstrat-Weg als vorhandenem öffentlichem Weg in Ost-West-Richtung parallel zu den Gleisen sowie in Nord-Süd-Richtung über die geplante Stadtachse und für den Kfz-Verkehr über den Oberbüssauer Weg. Zur direkten, witterungsgeschützten und auch barrierefreien Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zwischen dem Bahnsteig und der Brücke Oberbüssauer Weg dienen die Treppen und Rampen sowie ein Aufzug im Erschließungsgebäude des Haltepunktes. Die hier geplante Fahrradstation fördert den komfortablen Umstieg vom Fahrrad auf die Bahn. Zudem planen die Hansestadt Lübeck und der Stadtverkehr zusätzlich zur neuen Endhaltestelle auf der Oberbüssauer Brücke, zwei neue Bushaltestellen im Gebiet. Diese sollen am Moisinger Markt/ Ecke Moisinger Mühlenweg und am Sterntalerweg verortet werden. Die Bushaltestelle am Oberbüssauer Weg, direkt vor dem Gesundheitszentrum, bleibt bestehen. Damit ist zukünftig ein gutes ÖPNV-Angebot gesichert, da alle hoch frequentierten Standorte der „Neuen Mitte“ an den Busverkehr angebunden sind.

Durch die gute ÖPNV-Anbindung wird der Stellplatzschlüssel zur Berechnung der notwendigen Stellplätze im gesamten Plangebiet reduziert. Zudem ist der künftige Bahnhofpunkt von allen Standorten der „Neuen Mitte“ fußläufig gut zu erreichen.

Der ruhende Verkehr soll das Stadtbild und die zu schaffende Aufenthalts- und Freiraumqualität im Rahmenplangebiet so wenig wie möglich stören. Aufgrund dessen sind teilgebietsbezogen unterschiedliche Lösungen zur Unterbringung der notwendigen Stell- und Parkplätze geplant.

Der Kiwittredder soll als Tempo-30-Zone zur Erschließung der Neubebauung und des angrenzenden Grundstückes der Katholischen Kirche umgestaltet werden. Hierbei soll nur Anliegerverkehr und kein übergeordneter Verkehr zum und vom Bahnhofpunkt mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen erfolgen. Der Bahnhofpunkt soll für den motorisierten Verkehr nur über den Oberbüssauer Weg erreichbar sein, um den Kiwittredder als Wohnstraße vom Parksuchverkehr in Richtung Bahnhofpunkt freizuhalten. Es ist eine Fahrbahnbreite von 5,5 m mit einem Gehweg auf der Ostseite des Kiwittredder in einer Breite von 2,0 m geplant.

Am südlichen Ende des Kiwittredder ist ein dem Wohnen zugeordneter Stellplatz mit ca. 32 privaten Stellplätzen geplant. Dieser soll gestalterisch von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt werden. Ergänzend sind ca. 20 Stellplätze als Senkrechtparkplätze am Kiwittredder und 16 weitere Stellplätze in einer Stellplatztasche zwischen den südlichen Wohngebäuden auf privatem Grundstück sowie in Tiefgaragen unter dem Gebäude im Süden und der Senior:inneneinrichtung geplant.

Im Bereich des neuen „Moisinger Marktes“ ist eine Tiefgarage für die Wohnungen und die Mitarbeiter:innen des Einzelhandels vorgesehen. Für die Kunden ist zwischen der Hasselbreite und dem Gebäude eine ebenerdige, offene Stellplatzanlage mit ca. 40 Plätzen geplant. Die Anlieferzone des Einzelhandelsmarktes ist in das Gebäude integriert und über die vorgelegerte Stellplatzfläche erreichbar.

Im Kreuzungsbereich des Moislinger Mühlenweges und der Hasselbreite ist die Errichtung einer Quartiersgarage geplant. Hier sind neben Stellplätzen für das Quartier auch Ladestationen für Elektroautos, eine Mobilitätsstation mit Plätzen für Carsharing, Lastenfahrräder und e-Bikes denkbar. Alle Anlagen für den ruhenden Verkehr werden von der Hasselbreite angefahren.

Der Moislinger Mühlenweg soll im Bereich des Moislinger Marktes niveaugleich verlaufen. Dementsprechend soll im Bereich vor der Senior:inneneinrichtung und dem Stadtteilhaus Tempo 20 km/h als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen werden. Für die Bushaltestelle vor dem Stadtteilhaus soll die Fahrbahn leicht abgesenkt werden, um ein barrierefreies Ein- und Aussteigen zu ermöglichen.

Auch die in Nordsüd-Richtung verlaufende Stadtachse zwischen Bahnhofpunkt und neuem „Moislinger Markt“ soll weitestgehend niveaugleich über den Marktplatz geführt werden. Sie endet im Norden gegenüber dem Gesundheitszentrum an der Fußgängerquerung über den Oberbüssauer Weg, auf der Westseite des Wohn- und Geschäftshauses. Von hier (ab der Kreuzung Sterntalerweg/ Oberbüssauer Weg) soll der Rad- und Fußweg Richtung Norden beidseitig entlang der Straße verlaufen.

Die dem Gesundheitszentrum zugeordnete Stellplatzanlage an der Niendorfer Straße ist derzeit planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Tiefbauamt“ und „Stadtreinigung“ festgesetzt, so dass in diesem Bereich eine Bereinigung der Bestandssituation erfolgt.

## 4.2 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 7,6 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	12.469 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO	12.811 m <sup>2</sup>
Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO	16.284 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.863 m <sup>2</sup>
...Private Grünfläche	186 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	23.610 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7.913 m <sup>2</sup>

## 5. Künftige Entwicklung und Nutzung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Basierend auf dem zuvor beschriebenen Städtebaulichen Konzept des Rahmenplanes für die Neue Mitte Moisling setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Nutzungsarten fest.

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen nordwestlich und östlich der Straße „Hasselbreite“ sollen auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Entsprechend sind diese als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet



passt sich der durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig, so dass Möglichkeiten für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnahe Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sämtlich ausgeschlossen, um Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere auch durch Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

### **5.1.2 Urbanes Gebiet**

In der „Neuen Mitte Moisling“ soll ein vielfältig gemischtes Quartier mit attraktivem und zukunftsfähigem Wohnungsbau, sozialen Einrichtungen, Gastronomie und Einzelhandel entstehen. In Ergänzung und zur Stärkung der Zentrumsfunktion sollen öffentliche Infrastruktureinrichtungen, Begegnungsstätten und allgemeine Dienstleistungsangebote angesiedelt werden. Vielfältige Nutzungen sollen, wo immer möglich, in den Erdgeschosszonen im Bereich der öffentlichen Plätze und Orte entstehen.

Dieses Ziel der Planung aufgreifend setzt der Bebauungsplan die Flächen entlang der geplanten Stadtachse als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO fest. Zur Feinsteuerung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Gliederung in einzelne Teilgebiete (MU 1 bis MU 3).

Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Um übermäßige Störungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden die Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen, welche ansonsten gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind hier aufgrund ihrer Ausdehnung und der Flächeninanspruchnahme sowie des hohen Verkehrsaufkommens nicht verträglich.

Bei Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um Vergnügungsstätten, die nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse („tradingdown-Effekte“, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Mit dem geplanten Ausschluss der Vergnügungsstätten in den festgesetzten Urbanen Gebieten soll hier der sogenannte „tradingdown-Effekt“ und eine mögliche Verödung des Plangbereiches vermieden werden. Gleichzeitig ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier notwendig, um eine mit dem Charakter des Plangebiets vereinbare Nutzungsstruktur zu sichern und mögliche negative Auswirkungen auf den Standort und die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden. Generell ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Hansestadt Lübeck, trotz des Ausschlusses an diesem

Standort, weiterhin möglich. Das Interesse von möglichen Eigentümer:innen, ggf. Vergnügungsstätten an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den Planungszielen des Rahmenplanes und damit den städtebaulichen Interessen der Hansestadt Lübeck zurückstehen.

Die Flächen des festgesetzten Urbanen Gebietes befinden sich weitgehend außerhalb eines durch das Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lübeck definierten Versorgungsbereiches. Dementsprechend sind Einzelhandelsnutzungen zunächst ausgeschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung am neuen „Moislinger Markt“. Hierzu setzt der Bebauungsplan ein entsprechendes Sonstiges Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus“ fest.

In den Erdgeschosszonen entlang der Stadtachse sind jedoch auch innerhalb der Urbanen Gebiete ergänzende kleinflächige Einzelhandelsangebote gewünscht und sollen somit planungsrechtlich ermöglicht werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan fest, dass sogenannte Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig sind. Diese Nahversorgungsflächen verfügen nur über ein eingeschränktes Sortiment an Frischwaren und Non-Food Artikel, sie bieten aber bereits ein, wenn auch nicht tiefes, so doch aber ein breites Angebot an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an.

Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nahversorgungsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 m<sup>2</sup> betragen.

Im Teilgebiet 1 des Urbanen Gebietes (MU 1) ist zur Sicherung einer lebendigen und offenen Gestaltung der Erdgeschosszonen im Bereich des geplanten „Moislinger Marktes“ eine Wohnnutzung in den straßenseitigen Erdgeschossbereichen ausgeschlossen.

Im südlichen Teilgebiet 3 des Urbanen Gebietes (MU 3) sind aufgrund der direkten Nähe zur Bahntrasse Wohnnutzungen in den ersten beiden Geschossen (EG + 1. OG) nicht zulässig.

### **5.1.3 Sonstige Sondergebiete**

Das Städtebauliche Konzept sieht unterschiedliche „besondere“ Nutzungen innerhalb des Plangebietes vor. Zur Sicherung der Umsetzung setzt der Bebauungsplan diese Bereiche als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit einer entsprechenden Zweckbestimmung fest.

#### Sondergebiet 1 „Stadtteilhaus“

Das als Sondergebiet 1 gekennzeichnete Gebiet (SO 1) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen der öffentlichen Verwaltung, der Bildung und Kultur. In diesem sollen zentral in der „Neuen Mitte“ die öffentlichen Nutzungen wie die Stadtteilbibliothek, das Stadtteilbüro für Moisling und Buntekuh, eine Beratungsstelle des Jugendamtes sowie eine Jugendfreizeiteinrichtung ggf. ergänzt durch eine Gastronomie im Erdgeschoss untergebracht werden. Es umschließt dreigeschossig und U-förmig einen Innenhof, der sich zum Marktplatz öffnet, so dass ein fließender Übergang aus dem öffentlichen Raum über den Innenhof in das öffentliche Gebäude entsteht. Mit dieser

städtebaulich einladenden Geste werden die Besucher empfangen und unterstreicht den Charakter des „Stadtteilhauses“ als öffentliches Gebäude.

Entsprechend sind innerhalb des Sondergebietes Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Büros und Räume für freiberuflich Tätige und Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

#### Sondergebiet 2 „Wohn- und Geschäftshaus“

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist für die Neuansiedlung von großflächigem Einzelhandel die Ausweisung eines Kern- oder Sondergebietes erforderlich. Da sich die hier geplante Nutzungsmischung aus Wohnen und Einzelhandel wesentlich von einem Kerngebiet nach den § 7 BauNVO unterscheidet, ist demzufolge ein Sondergebiet festgesetzt, in dem neben der in den Obergeschossen geplanten Wohnnutzung ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO und ergänzende (Einzelhandels-) Nutzungen im Erdgeschoss zulässig sind.

Zur Sicherstellung der in dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck<sup>4</sup> dargestellten Leitsätze der Entwicklung der Versorgungsbereiche wird für die geplanten Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Bebauungsplanes eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 2.600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen entsprechen den zukünftigen Nutzungs- und Flächenansprüchen an einen derartigen Einzelhandelsstandort. Dementsprechend sind neben den geplanten Hauptnutzungen aus Wohnen und großflächigem und nicht-großflächigem Einzelhandel auch Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Büros und Räume für freiberuflich Tätige, dem Einkaufszentrum zugeordneten Anlagen für die Verwaltung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität, Stellplätze, gedeckte Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten und Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Zur Sicherung einer lebendigen und offenen Nutzung der Erdgeschosszone am neuen „Moisinger Markt“ sind Wohnungen und Wohnnutzungen nur oberhalb des Erdgeschosses, also ab dem 1.OG, zulässig.

#### Sondergebiet 3 „Bahnhalt“

Das als Sondergebiet 3 gekennzeichnete Gebiet (SO 3) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnhalt“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen in Zusammenhang mit dem angrenzenden Bahnhaltepunkt. Entsprechend sind innerhalb des Sondergebietes 3 Anlagen zur Abfertigung und Versorgung von Reisenden, Anlagen und Stellflächen für Fahrräder und Motorräder inkl. E-Bikes, Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität, WC Anlagen, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, notwendige technische und konstruktive Anlagen für den Betrieb und die Unterhaltung der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes sowie des angrenzenden Bahnhaltepunktes sowie Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

---

<sup>4</sup> Hansestadt Lübeck: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Stand: April 2011



#### Sondergebiet 4 „Mobilitätsstation“

Das als Sondergebiet 4 gekennzeichnete Gebiet (SO 4) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Pkw- und (Lasten-) Fahrradstellplätzen. Hier sollen auf sechs Parkebenen (im Split-Level) die notwendigen Stellplätze des Stadthauses und der angrenzenden Wohnbebauung untergebracht werden und bei Bedarf eine Carsharing-Station.

#### Sondergebiet 5 „Gesundheitszentrum“

Das als Sondergebiet 5 gekennzeichnete Gebiet (SO 5) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitszentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen des Gesundheitswesens. Hierzu zählen u.a. Arzt Häuser Und Arztpraxen, Apotheken, Physiotherapien und sonstige Nutzung, die der Gesundheitsvor- und -nachsorge dienen. Ergänzend sind zudem Wohn- und Pflegenutzungen für Senior:innen und/oder Menschen mit besonderen Bedürfnissen zulässig.

#### Sondergebiet 6 „Stellplatzanlage Gesundheitszentrum“

Das als Sondergebiet 6 gekennzeichnete Gebiet (SO 6) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage Gesundheitszentrum“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung der den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Sondergebiet 5 zugeordneten Stellplätzen. Hierbei sind die sich ergebenden Bedarf zu berücksichtigen, welche ggf. über der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzanzahl liegen kann.

### **5.1.4 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus urbane Strukturen und öffentliche Freiflächen mit einer hohen Alltagsqualität in zentraler Lage zu entwickeln.

Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts, der hieraus resultierenden teilbereichsbezogenen unterschiedlichen Bebauungsstruktur sowie zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden für die geplanten Neubauten im gesamten Plangebiet baukörperähnliche Festsetzungen mittels Baulinien und -grenzen in Kombination mit teilweise baukörperbezogenen, teilweise baugebietsbezogenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudehöhe (GH), Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) getroffen (*die Festsetzung der Gebäude-, Trauf- und/ oder Firsthöhen erfolgt auf der Grundlage des Rahmenplanes im weiteren Verfahren*).

Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien dürfen hierbei durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkone, Loggien, Vordächer oder Werbeanlagen) um maximal 1,2 m überschritten und maximal 0,5 m unterschritten werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Summe aller Vor- und Rücksprünge darf maximal 30 vom Hundert der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.

## Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und eine ortstypische Bebauung zu ermöglichen. Eine stärkere Verdichtung würde das bestehende Ortsbild stören und den Wohntypenbedarf verfehlen.

## Urbanes Gebiet

Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU 1 bis MU 3) wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem definierten Städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes und erlaubt eine städtische „urbane“ Verdichtung der Bebauung. Für die Fläche der geplanten Senior:inneneneinrichtung mit ergänzender Begegnungsstätte (MU 1) darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

## Sonstige Sondergebiete

Innerhalb der Sondergebiete 1 bis 4 (SO 1 bis SO 4) ist eine vollständige Versiegelung der Bauflächen erforderlich, so dass eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt wird.

Innerhalb des Sondergebietes 5 „Gesundheitszentrum“ wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der in diesem Bereich derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 181 (21.03.00) Moisling/ Mühlenberg aus dem Jahre 1971 setzt hier eine Grundflächenzahl von 0,3 fest, welche jedoch bereits heute nicht eingehalten wird. Demgemäß erfolgt eine Erhöhung auf 0,6, so dass eine quartiersverträgliche Nachverdichtung möglich ist.

Für das dem Sondergebiet 5 zugehörige Sondergebiet 6 „Stellplatzanlage Gesundheitszentrum“ wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der bestehenden umfangreichen Versiegelung der vorhandenen Stellplatzanlage, die im Rahmen der verpflichtenden Pflanzung von einem Baum pro angefangenen vier Stell-/ Parkplätzen teilweise zu entsiegeln ist, ist von einer Verträglichkeit auszugehen. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

## **5.2 Erschließung**

### **5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt die innerhalb des Plangebietes befindlichen Straßenflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest.

Zentrales Element des Städtebaulichen Konzeptes ist die Anbindung des neuen Bahnhaltepunktes mit dem geplanten „Moislinger Markt“. Die Verbindung der beiden Bereiche erfolgt über die für Fußgänger:innen- und Radfahrer:innen unabhängig vom Oberbüssauer Weg geführte Stadtachse. Diese Stadtachse wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Neben der Erschließungsfunktion soll diese Fläche zudem Platz für Sondernutzungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Aufstellflächen, Außengastronomie, etc.) bieten.

Die Platzfläche an der Südseite der „Spangen“-Bebauung und nördlich des Bahnhaltepunktes wird hingegen ausschließlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung soll den gewünschten ruhigeren Charakter dieser Fläche mit der Möglichkeit zu außergastronomischer Nutzung im Vergleich zur belebten Stadtachse mit dem zulässigen Radverkehr unterstreichen.

Der geplante „Moislinger Markt“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Quartiers-/ Marktplatz“ festgesetzt.

### **5.2.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

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

### **5.2.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Der ruhende Verkehr soll das Stadtbild und die zu schaffende Aufenthalts- und Freiraumqualität im Plangebiet so wenig wie möglich stören. Deshalb gibt es teilgebietsbezogen unterschiedliche Lösungen zur Unterbringung der notwendigen Stell- und Parkplätze.

Am südlichen Ende des Kiwittredder ist ein dem Wohnen zugeordneter Stellplatz mit ca. 32 privaten Stellplätzen geplant. Dieser soll gestalterisch von der öffentlichen Verkehrsfläche getrennt werden. Ergänzend sind ca. 20 Stellplätze als Senkrechtparkplätze am Kiwittredder und 16 weitere Stellplätze in einer Stellplatztasche zwischen den südlichen Wohngebäuden auf privatem Grundstück sowie weitere Stellplätze in Tiefgaragen unter dem Gebäude im Süden und der Senioreneinrichtung, die vom Kiwittredder angefahren werden, geplant.

Im Bereich des neuen „Moislinger Marktes“ ist eine Tiefgarage für die Wohnungen und die Mitarbeiter:innen des Einzelhandels vorgesehen. Für die Kund:innen ist zwischen der Hasselbreite und dem Gebäude eine ebenerdige, offene Stellplatzanlage mit ca. 40 Plätzen geplant. Die Anlieferzone des Einzelhandelsmarktes ist in das Gebäude integriert und über die vorgelegerte Stellplatzfläche erreichbar.

Im Kreuzungsbereich des Moislinger Mühlenweges und der Hasselbreite ist die Errichtung einer Quartiersgarage geplant. Hier sind neben Stellplätzen für das Quartier auch Ladestationen für Elektroautos, eine Mobilitätsstation mit Plätzen für Carsharing, Lastenfahrräder und e-Bikes denkbar. Alle Anlagen für den ruhenden Verkehr werden von der Hasselbreite angefahren.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Stellplatzkonzeptes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der durch Baulinien und -grenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Gedeckte Stellplätze (Carpools) und Garagen werden zudem außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein ausgeschlossen.

Die dem Gesundheitszentrum zugeordnete Stellplatzanlage an der Niendorfer Straße ist derzeit planungsrechtlich als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Tiefbauamt“ und „Stadtreinigung“ festgesetzt, so dass in diesem Bereich eine Bereinigung der Bestandssituation erfolgt. Entsprechend erfolgt in diesem Bereich die Festsetzung der Zulässigkeit von Gemeinschaftsstellplätzen.

### **5.2.4 Ver- und Entsorgung**

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

### Energie- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend bebaut und somit ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen. Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

### Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend bebaut und somit ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen. Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem.

### Regenwasserbehandlung

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlüssiger Nachweis zur Ableitung und ggf. Behandlung des Niederschlagwassers, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können. Infolge der Versiegelung von zuvor unbefestigten Flächen mit Gebäuden, Straßenflächen etc. nimmt in der Regel die Verdunstung sowie die Versickerung ab, während der Oberflächenabfluss stark zunimmt. Mit der Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages soll die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und somit aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits heute in großen Teilen bebaute Flächen. Gemäß Einföhrungserlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten sind die „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser“ primär in Neubaugebieten anzuwenden. Das Plangebiet ist hingegen bereits heute zu großen Teilen bebaut, so dass der Erlass keine Anwendung findet.

Gleichwohl erfolgt im weiteren Verfahren die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages als Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Stadt für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

## **5.3 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.3.1 Grünflächen**

#### Öffentliche Grünflächen

Ein öffentlicher Frei- und Aufenthaltsbereich mit attraktiven Spiel- und Freizeitangeboten - insbesondere für Jugendliche, aber auch für Kinder - entsteht in Richtung Hasselbreite auf der

Ostseite des „Stadtteilhauses“ und bietet hier auch den Nutzer:innen des Jugendzentrums ein entsprechendes Freiraumangebot.

Im Bebauungsplan wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Im Bereich der Niendorfer Straße wird die bestehende Stellplatzanlage innerhalb des künftigen Sondergebietes 6 „Stellplatzanlage Gesundheitszentrum“ von einer vorhandenen öffentlichen Grünfläche umgeben. Der für diesen Bereich derzeit rechtkräftige Bebauungsplanes Nr. 121 (21.02.04) Moisling West, Teilbereich I aus dem Jahre 1968 setzt diese Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Tiefbauamt“ und „ Stadtreinigung“ fest, so dass hier die planungsrechtliche Anpassung erforderlich ist.

#### Private Grünflächen

Im Bereich des Straßenabzweiges Niendorfer Straße / Oberbüssauer Weg wird eine private Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der weit einsehbaren und wichtigen städtebaulichen Lage der Fläche ist eine anderweitige Nutzung (hoch-)bauliche Nutzung nicht zielführend. Eine Nutzung als Stellplatzfläche ist aufgrund der sich daraus ergebenden störenden Gestaltung im „Eingangsbereich“ zur NMM städtebaulich unverträglich.

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

Basierend auf dem Städtebaulichen Konzept setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Aufgrund der innerstädtischen, urbanen Lage des Plangebietes liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen in der Gestaltung der Freiflächen und der Dachflächen. Es wird festgesetzt, dass Wegeflächen, oberirdische Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert  $< 0,7$  (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Maßnahme sichert eine langfristige Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers und trägt somit dem Erhalt einer möglichst ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz bei.

Diese Zielsetzung wird zudem durch die Festsetzung von begrünten Dächern, Tiefgaragendächern und Nebenanlagen unterstützt. Aufgrund unterschiedlicher statischer Erfordernisse zur Umsetzung einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung erfolgt hier eine Differenzierung in den jeweiligen Festsetzungen.

*Im Rahmen des weiteren Verfahren werden weitere Maßnahmen - insbesondere auch artenschutzrechtliche Maßnahmen - ergänzt.*

### **5.3.3 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Der Erhalt und die Neupflanzungen von Bäumen und Hecken dienen einer ökologisch wirksamen Anreicherung des Naturhaushalts. Gehölze bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Die Festsetzung von Mindestqualitätsmerkmalen für Neupflanzungen ist erforderlich, um in naher Zukunft ein Grünvolumen zu erreichen, welches zu einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes beiträgt und das Ortsbild visuell belebt. Deshalb werden im Plangebiet Bäume und Gehölzbestände zur Erhaltung dort festgesetzt, wo es trotz Bebauung, Tiefgaragenanlage und Bodenaustausch möglich ist. Darüber hinaus werden zur Minimierung von Beeinträchtigungen

des Orts- und Landschaftsbildes die Gartenflächen, Stellplätze und Parkplätze eingegrünt und Festsetzungen für Baum- und Heckpflanzungen getroffen.

### Erhaltungsbindung

Innerhalb des Plangebietes bestehen eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelbäume, Sträucher und weitere Bepflanzungen. Aufgrund der umfangreichen Neuordnung der Bebauung ist ein Erhalt dieser Grünstrukturen nur bedingt möglich. Gleichwohl sind die Projektbeteiligten bestrebt den Baumbestand im Zuge der späteren Freiraumplanung zu erhalten. Eine Festsetzung zum Erhalt ist auf Ebene der Bebauungsplanung jedoch zunächst nicht zielführend.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Entwurfsplanung hingegen ausreichend konkret, so dass der vorhandene Straßenbaumbestand entsprechend zum Erhalt festgesetzt wird. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### Anpflanzbindung

Zur Sicherung eines durchgrüntes Stadtquartiers setzt der Bebauungsplan entsprechende Anpflanzbindung fest. Hierbei wird unterschieden in konkrete, zeichnerisch festgesetzte Einzelstandorte und flächenbezogene textliche Festsetzungen.

Die zeichnerisch festgesetzten Einzelstandorte wurden auf Grundlage der bestehenden Entwurfsplanung für die öffentlichen Straßenflächen festgesetzt. Diese sind als standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> und einer Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Soweit sich im Rahmen der späteren Ausbauplanung Änderungen ergeben, ist eine Verschiebung des Standortes um bis zu 6,0 m zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“ sind mindestens fünf gebietsheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Durch die Anlage von Stellplatzanlagen kommt es zumeist zu einer großflächigen Versiegelung von Flächen. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigung setzt der Bebauungsplan ein Mindestmaß an Durchgrünung fest. So sind Stellplatzanlagen bei mehr als vier offenen Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 12 m<sup>2</sup> großen, offenen Baumscheibe, gemessen zwischen den Rückenstützen und mit mindestens 18 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen. Die Bäume sind zwischen den Stellplätzen oder in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Sollte dies aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen und damit wegen der Besonnung oder aus anderen technischen Gründen eine Überstellung mit Bäumen nicht möglich sein, so ist abweichend der rechnerisch erforderliche Anteil der Bäume in den angrenzenden Bereichen innerhalb der jeweiligen Baufläche zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind gedeckte Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze in Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser).

Nicht zuletzt dienen die geplanten Baumpflanzungen auch dem Ausgleich der erforderlichen Eingriffe in den Baumbestand. Zur Sicherung der Umsetzung setzt der Bebauungsplan in den

einzelnen Baugebieten eine Mindestanzahl an Bäumen - unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze - fest.

#### **5.4 Gestaltung**

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in die bestehenden Siedlungsstrukturen werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Gestalterisches Ziel ist es, einen Rahmen für eine ortsverträgliche Bebauung zu setzen. Einheitliche Merkmale sind in erster Linie die Dachform, die Dacheindeckung und die Dachneigung bei geneigten Dächern, die Gestaltung der Fassaden.

*- Die konkreten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt -*

##### Werbeanlagen

Ein wichtiger weiter Baustein ist die Gestaltung von Werbeanlagen. Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potenziellen Kund:innen auf die zu bewerbenden Nutzungen lenken. Werbeanlagen können hierbei sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine maßgeblich über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe. Dies kann das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, den städtebaulichen Charakter und die spezielle Lage berücksichtigen und sich unterordnen. Aus diesen Gründen erfolgt an dieser prädestinierten Stelle in der Nähe zum künftigen Bahnhofpunkt als „Eingangstor zur Stadt“ und dem neuen „Moislinger Markt“ eine rechtliche Steuerung zur Gestaltung von Werbeanlagen.

*- Die konkreten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt -*

##### Pkw-Stellplätze/Fahrradstellplätze

Die Lage des Plangebietes zeichnet sich durch seine Nähe zum geplanten Bahnhofpunkt, dem neuen „Moislinger Markt“ als Nahversorgungsstandort und unterschiedlichster sozialer Einrichtungen aus. Neben dem eigentlichen schienengebundenen Verkehr befinden sich mehrere Bushaltestellen ebenfalls innerhalb des Plangebietes. Im näheren Umfeld des Quartiers verkehren insgesamt vier Buslinien.

Durch eine ansprechende Ausstattung und ein entsprechendes Angebot sollen für die zukünftigen Nutzer:innen des Quartiers Anreize für ein Mobilitätsverhalten geschaffen werden, das die Nutzung des ÖPNV und Carsharing-Angeboten sowie der Infrastruktur für Fahrräder und Fußgänger:innen fördert und nicht zwangsläufig auch zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet und der Umgebung führt. Im Zuge der Rahmenplanerarbeitung wurden hierzu unterschiedlichste Konzepte erarbeitet, welche eine Reihe von Maßnahmen vorsehen, die zu einer Reduzierung des Kfz-Verkehrs und damit einem reduzierten Stellplatzbedarf für Kfz im Plangebiet beitragen können.

Dadurch kann eine höhere Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes vermieden und der Stellplatzbedarf für private Kfz insgesamt vermindert werden, so dass im Bebauungsplan eine Reduzierung der erforderlichen Kfz-Stellplätze vorgesehen ist.

*- Die konkreten Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt -*

## 5.5 Hinweise

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Amt für Katastrophenschutz ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

### Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens sind bei Baumaßnahmen die Regelungen der DIN 19639 zu beachten.

### Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zur Sicherung von Bestandsbäumen wird auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 verwiesen. Diese ist in der Bauphase zu beachten.

### Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Soweit erforderlich werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen.

*- Die konkreten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt -*

## 6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

#### Wohneinheiten

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend bebaut und entwickelt. Die Planung sieht eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers vor.

Es ist herauszustellen, dass durch die geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen insgesamt ca. 360 neue Wohnungen zuzüglich 140 Pflgewohnplätze mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 30.740 m<sup>2</sup> entstehen werden. Als durchschnittliche Größe der neu zubauenden Wohnungen wurde mit 70 qm gerechnet. Zusätzlich werden mit den beiden wesentlichen Sanierungsmaßnahmen Sterntalerweg 1-3 und Hasselbreite 3 insgesamt 124 grundsanierte (Bestands-)Wohnungen entstehen/ erhalten.

Aktuell gibt es 429 Bestandswohnungen (mit einer Durchschnittsgröße von 62 m<sup>2</sup>) und rund 26.160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Davon sind zur Neuordnung der „Neuen Mitte“ 311 Wohneinheiten (WE) für die Freilegung der Grundstücke, zum Abriss vorgesehen. Der Verlust von Wohneinheiten wird durch die Steigerung der Wohnflächen im Neubau kompensiert, so dass sich eine leichte Verdichtung durch die Neubebauung ergibt.

Die verschiedenen Sanierungs- und Neubaumaßnahmen der „Neuen Mitte“ führen zu einer Kompensation des geringen Verlusts der Wohneinheitenanzahl und insgesamt zu einer Steigerung der Wohnflächen (30.740 m<sup>2</sup> Neubau > 26.160 m<sup>2</sup> Bestand) und damit zu einer Verdichtung im Gebiet der „Neuen Mitte“.



Der geplante Wohnungsmix dient der Schaffung eines attraktiven, nachfragegerechten und vor allem eines ausdifferenzierten Wohnungsangebotes.

## **6.2 Wohnfolgebedarfe**

### Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Dem leichten Verlust von Wohneinheiten steht eine insgesamt wachsende Wohnfläche in der „Neuen Mitte“ gegen über, so dass in etwa von einer gleichbleibenden Bewohner:innenzahl ausgegangen werden kann.

Auch die hinzu kommenden rund 140 Pflegeplätze in der geplanten Senior:inneneneinrichtung, die mit der 1:1 Belegung eine geringere Belegung im Vergleich zu einer klassischen Geschosswohnung aufweisen und entsprechend zu berücksichtigen sind, werden sich nicht auf die Bewohner:innenzahl auswirken, da es sich beim abgängigen Wohnungsbestand in größerem Umfang um Kleinstwohnungen handelt, die in der Regel auch nur von einer Person bewohnt werden. (s. Anhang 1)

### Zusätzlicher Kitaplatzbedarfe

Da von einer in etwa gleichbleibenden Einwohner:innenzahl ausgegangen wird, ist ein Mehrbedarf an Kitaplätzen nicht zu erwarten.

### Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Da von einer in etwa gleichbleibenden Einwohner:innenzahl ausgegangen wird, ist ein Mehrbedarf an Grundschulplätzen nicht zu erwarten.

### Spielplatzbedarf

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher keine flächenbezogenen Richtwerte bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt werden, wird aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der Überplanung des vorhandenen Spielplatzes im Kiwittredder die Anlage eines neuen öffentlichen Spielplatzes für erforderlich erachtet. Dieser öffentliche Frei- und Aufenthaltsbereich mit attraktiven Spiel- und Freizeitangeboten - insbesondere für Jugendliche, aber auch für Kinder - entsteht in Richtung Hasselbreite auf der Ostseite des „Stadtteilhauses“ und bietet hier auch den Nutzer:innen des Jugendzentrums ein entsprechendes Freiraumangebot.

Darüber hinaus besteht gemäß § 8 Abs. 2 LBO die Verpflichtung, für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als zehn Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dabei kann alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden.

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

Durch die Planung eines Wohngebietes werden die Belange von Kindern und Jugendlichen insofern berührt, als die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens in der geplanten Größe gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen auslöst. Gemäß § 8 Abs. 2 LBO kann dabei alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden. Über ein mögliches Erfordernis kleiner und dezentral anzuordnender Einrichtungen für das Kleinkinderspiel (Sandkästen etc.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden.

## 6.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die städtebauliche und funktionale Neuordnung des Wohnquartiers ist zunächst keine wesentliche Änderung der Verkehrsmenge im Plangebiet abzuleiten. Gleichwohl ist durch die Entwicklung der „Neuen Mitte Moislings“ mit einem attraktiven Angebot an Einzelhandelsnutzungen, sozialen und kulturellen Einrichtungen mit einer verstärkten Nachfrage zu rechnen. Auch durch den geplanten Bahnhofpunkt ist von einer Steigerung der Verkehrsmenge auszugehen.

Aufgrund der guten Anbindung und die geplante Vernetzung des Angebotes des ÖPNV wird sich die Steigerung des Verkehrsaufkommens voraussichtlich nicht ausschließlich durch ein Mehr an Pkw abbilden.

*Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens, welches die neuen Verkehrsmengen ermittelt. Mögliche Maßnahmen werden entsprechend im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.*

## 6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend bebaut und entwickelt. Die Planung sieht eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers vor. Dementsprechend sind im weiteren Verfahren die erforderlichen Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes zu prüfen und Maßnahmen zu benennen. Soweit erforderlich, werden die Ergebnisse in den Bebauungsplan übernommen.

## 6.6 Auswirkungen auf die Umwelt

### 6.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend bebaut und entwickelt. Die Planung sieht eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers vor. Zwar erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB, jedoch besteht die Möglichkeit des Verzichtes auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich lediglich für Bebauungspläne mit einer zu erwartenden Grundfläche von < 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe sind somit im weiteren Verfahren zu ermitteln und entsprechend auszugleichen.

Ergänzend sind die fachlich erforderlichen Eingriffe in die bestehenden gesetzlich geschützten Biotop auszugleichen. Der innerhalb des Plangeltungsbereich bestehende artenreiche Steilhang ist nach § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt.

Durch die Beseitigung des gesetzlich geschützten artenreichen Steilhanges im Zuge der Umsetzung der Planung entsteht ein Ausgleichserfordernis, welches sich nach dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Stand 2014)<sup>5</sup> bemisst.

---

<sup>5</sup> MELUR (2018): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht - Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, 01.01.2014, Kiel

Können Beeinträchtigungen nicht vermieden werden, sind zusätzlich zu den unter Nummer 3.1 des Erlasses genannten Maßnahmen weitergehende Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen.

*Die konkrete Ausgestaltung des erforderlichen Ausgleiches erfolgt im weiteren Verfahren.*

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

*Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im weiteren Verfahren die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens. Soweit erforderlich werden die sich ergebenden Maßnahmen zur Minimierung oder zum Ausgleich in den Bebauungsplan aufgenommen.*

### **6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

#### Integrierte Lage

Die Lage des Plangebietes zeichnet sich durch seine Nähe zum geplanten Bahnhofsteppunkt, dem neuen „Moislinger Markt“ als Nahversorgungsstandort und unterschiedlichster sozialer Einrichtungen aus. Neben dem eigentlichen schienengebundenen Verkehr befinden sich mehrere Bushaltestellen ebenfalls innerhalb des Plangebietes. Im näheren Umfeld des Quartiers verkehren insgesamt vier Buslinien.

Durch ein entsprechendes Angebot sollen für die zukünftigen Nutzer:innen des Quartiers Anreize für ein Mobilitätsverhalten geschaffen werden, das die Nutzung des ÖPNV, Carsharing-Angeboten sowie der Infrastruktur für Fahrräder und Fußgänger:innen fördert und nicht zwangsläufig auch zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet und der Umgebung führt. Im Zuge der Rahmenplanerarbeitung wurden hierzu unterschiedlichste Konzepte erarbeitet, welche eine Reihe von Maßnahmen vorsieht, die zu einer Reduzierung des Kfz-Verkehrs und damit dem Stellplatzbedarf von Kfz im Plangebiet beitragen können.

Dadurch kann eine höhere Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes vermieden und der Stellplatzbedarf für private Kfz insgesamt vermindert werden.

#### Energetische Optimierung

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend bebaut und entwickelt. Die Planung sieht eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers vor. Die derzeit bestehende Zeilenbebauung wird hierbei durch eine kompakte Bauform in blockähnlicher Struktur ersetzt.

Ein wichtiger Baustein einer energetisch optimierten Bauweise ist die Kompaktheit von Baukörpern, welche durch das Verhältnis der wärmeabgebenden Hüllfläche (A) zum beheizten Volumen (V) angegeben wird, dem sogenannten A/V-Verhältnis. Je kleiner das A/V-Verhältnis, desto geringer ist der spezifische Energiebedarf pro m<sup>3</sup> beheiztem Raum bei sonst gleichen Bedingungen. Primär ist das A/V-Verhältnis von der absoluten Größe des Baukörpers, sekundär von dessen Ausformung abhängig. Im Grunde gilt die Faustregel, möglichst großvolumige Baukörper zu errichten.

Durch die geplante kompakte städtebauliche Figur erfolgt somit eine Verbesserung des A/V-Verhältnisses.

#### Versorgungstechnik

Die Gebäude lassen eine Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik zu. Im weiteren Verfahren werden konkrete Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien definiert und soweit erforderlich in den Bebauungsplan übernommen. *Hierzu erfolgt u.a. die Erarbeitung eines Energiekonzeptes.*

### Topografie / Kleinklima

Bereits heute ist das Plangebiet weitestgehend bebaut. Die bestehende Zeilenbebauung ist hierbei kleinklimatisch geringfügig besser als die geplante Blockstruktur. Gleichwohl entspricht die derzeitige Ausrichtung der Zeilen nicht der Hauptwindrichtung, so dass auch im Bestand keine optimale Durchlüftung der Flächen erfolgt. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher nicht anzunehmen.

#### **6.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Das Plangebiet ist weitestgehend eben bei Geländehöhen zwischen 11,0 und 13,0 m ü.NHN. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave.

#### **6.6.5 Sonstige Umweltauswirkungen**

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

Mit der Eröffnung der Fehmarnbelt-Querung wird sich die Belastung auf der Strecke insbesondere durch Güterverkehre deutlich erhöhen. Der vorhandene Lärmschutz nördlich der Bahntrasse besteht aktuell aus einer 3,50 m hohen Lärmschutzwand.

Der übergesetzliche Lärmschutz im Rahmen der Fehmarnbelt-Querung sieht die Förderung einer Lärmschutzwand entlang der Trasse durch bewohnte Gebiete der Hansestadt Lübeck in einer Höhe von 6,0 m, den sogenannten übergesetzlichen „Vollschutz“, vor. Die Hansestadt Lübeck plant die Förderung auszuschöpfen und prüft derzeit die Vor- und Nachteile, die eine 6,0 m hohe Lärmschutzwand auch gestalterisch für den Stadtteil bedeutet.

Das Planfeststellungsverfahren zur Einrichtung des Bahnhofpunktes Moisling sieht die Versetzung der bestehenden Lärmschutzwand vor. In den Zugangsbereichen zum Bahnsteig sind differenzierte, z.T. transparente Elemente als Lärmschutzwand geplant.

Der Lärmschutz ist eine grundlegend zu beachtende Anforderung für die Planung der Bahnstation. Im Zuge der Erarbeitung der Bauleitplanung wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, um die Anforderungen an gesundes Arbeiten und Wohnen zu sichern und gleichzeitig Gestaltungsspielräume auszuloten und so die Planung entsprechend der Erfordernisse anpassen zu können.

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

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

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

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend bebaut. Die bebaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Lediglich die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt. Die geplante städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümer:innen.

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

### Bodenordnung

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

### Städtebaulicher Vertrag

Die geplante städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümer:innen. Inwieweit zur Umsetzung der Planung vertragliche Regelungen erforderlich sind, wird im weiteren Verfahren geklärt.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

### **8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

#### unmittelbare Kosten

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Hansestadt Lübeck Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten.

#### mittelbare Kosten

Die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Weitere mittelbare Kosten betreffen die Errichtung und Unterhaltung der sozialen Infrastrukturen.

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

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling - beschlossen.

#### Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt die Flächen innerhalb des Plangebietes als Wohnbauflächen (W) dar.

Die geplante Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes als Urbanes Gebiet sowie als sonstige Sondergebiete deckt sich demnach nicht mit der bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Die für die Planung erforderliche Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund der gesetzlichen Grundlagen im Sinne des § 13 a BauGB nicht in einem separaten Planverfahren, sondern durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Anpassung. Diese Anpassung erfolgt ohne formalisiertes Planverfahren, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Im Zuge der Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die im Plangebiet derzeit als Wohnbauflächen dargestellten Flächen durch gemischte Bauflächen (M) und Sonderbauflächen (SO) ersetzt.

## 9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002)

## 9.3 Fachgutachten

Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden voraussichtlich folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Verkehrsuntersuchung
- Schalltechnisches Gutachten (Lärm)
- Erschütterungsprognose
- Mobilitätskonzept
- Energiekonzept
- Sichtachsenstudie Weltkulturerbe (nach Bedarf)

Lübeck, den 27.04.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / Schr

in Zusammenarbeit mit der PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH