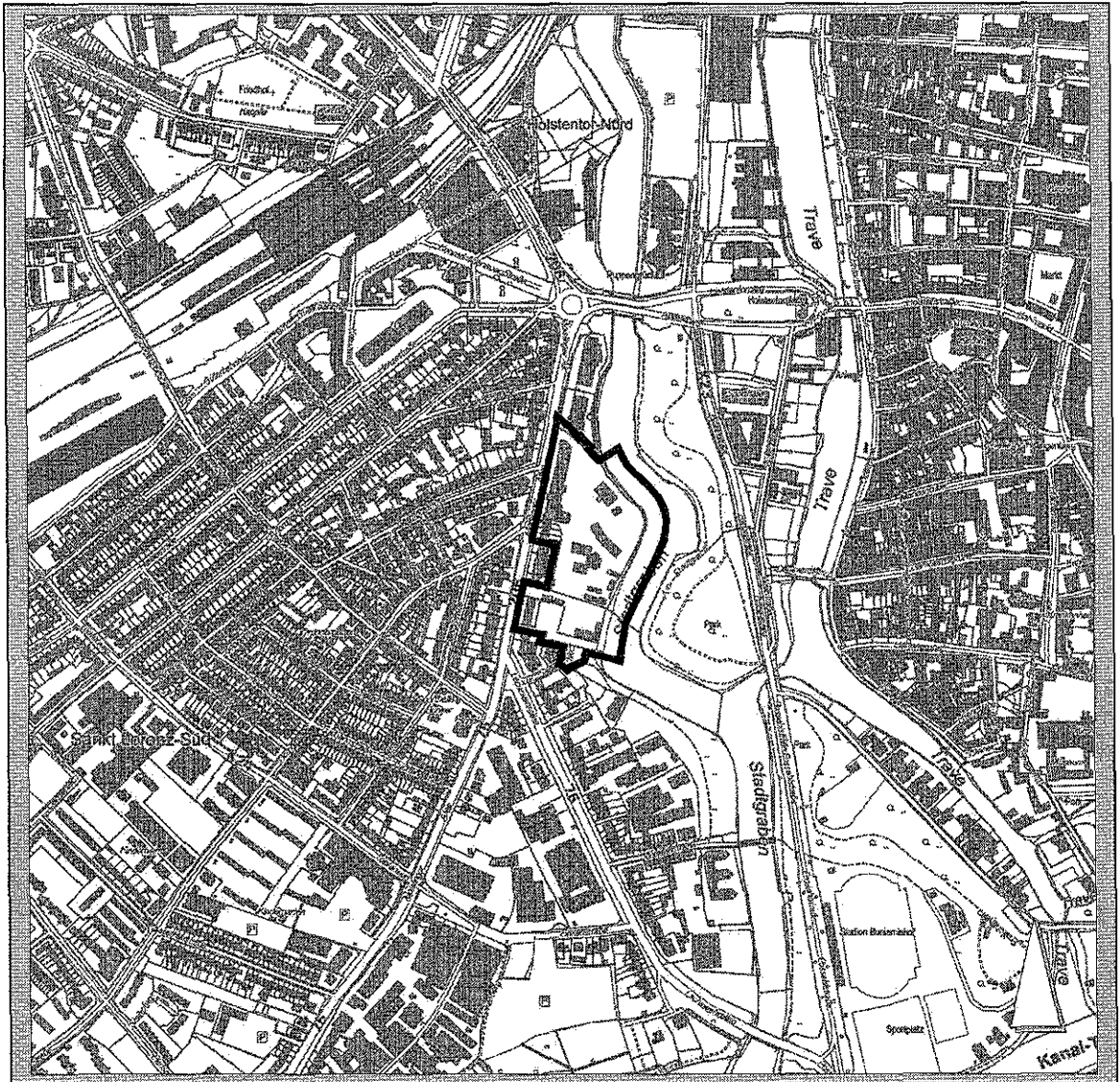


**BEGRÜNDUNG**  
**(§ 9 (8) BauGB)**

**Bebauungsplan 03.10.00 – Stadtwerke Moislinger Allee –**

**Ausfertigung**



Übersichtsplan M 1:10000

**Inhalt**

1. Städtebauliche Vergleichswerte	
1.1. Flächenwerte	3
1.2. Wohngebäude	3
1.3. Einwohner	3
2. Plangebiet	3
3. Städtebauliche Ausgangssituation	4
3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
3.2. Bisherige Festsetzungen	4
3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen	4
4. Planungsgrundsätze	4
4.1. Ziel und Zweck der Planung	4
5. Inhalt der Planung	5
5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	5
5.1.1. Art der baulichen Nutzung	5
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	5
5.1.3. Bauweise	5
5.1.4. Uferschutzstreifen	5
5.2. Gestaltung	6
5.2.1. Hochbau	6
5.2.2. Grün- und Freiflächen	6
5.3. Verkehrliche Erschließung	8
5.4. Parkplätze, Stellplätze und Garagen	8
5.5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	8
5.5.1. Entwässerung	8
5.5.2. Versorgung	9
5.6. Umweltschutz	9
5.6.1. Lärm	9
5.6.2. Altlasten	9
5.7. Hochwasserschutz	10
5.8. Denkmalpflege / Archäologie	10
5.9. Nachhaltigkeit	10
6. Kosten und Finanzierung	11
7. Anlagen	11
8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	11
8.1. Verfahrensübersicht	11
8.2. Rechtsgrundlagen	12
8.3. Fachgutachten	13

## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1. Flächenwerte

Geltungsbereich	ca.	3,9733 ha,
Wasserfläche	ca.	0,7210 ha
Mischgebiete	ca.	2,9720 ha
öffentliche Grünfläche	ca.	0,2610 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	0,0193 ha

### 1.2. Wohngebäude

In sieben viergeschossigen Gebäuden, einem dreigeschossigen Gebäude mit jeweils einem Staffelgeschoss und der Schließung der viergeschossigen Baulücke an der Moislinger Allee können ca. 100 Wohneinheiten (WE) entstehen.

### 1.3. Einwohner

In 100 neuen WE x 2,5 Einwohner / WE können hier ca. 250 Einwohner zuziehen.

Im Geltungsbereich leben heute in bestehenden Wohngebäuden in 28 WE ca. 60 Menschen.

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weicht gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses ab. Im Laufe des Verfahrens hat sich ergeben, dass zusätzlich ein Regelungsbedarf für einige bebaute Grundstücke an der Moislinger Allee besteht. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war er nicht absehbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd, Gemarkung St. Lorenz, Flur 9:

Er umfasst die Flurstücke 1491, 1489, 471/28 tlw. (Uferwanderweg), 471/13 tlw. (Wasserfläche), 189/3, 471/24, 471/25, 471/26 und das Flurstück 471/13 tlw. 471/28 tlw., 1488, 1493, 1495, 1497, 1487 und 1486..

Gemarkung St. Lorenz, Flur 10:

319/3 tlw. (Wasserfläche), 1139, 1138, 1136, 1133, 1135, 339 1137, 1134 und 284/11.

Das Plangebiet liegt altstadtnah zwischen der Moislinger Allee und dem Stadtgraben und bezieht den Zufahrtsbereich an der Straße „Zur Sägemühle“ ein.

Die Grundstücke Moislinger Allee 17 a bis b werden durch diesen Bebauungsplan überplant, da die bisherigen Festsetzungen den angestrebten Planungszielen widersprechen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

Für die Grundstücke Moislinger Allee 11 b bis 15 a besteht kein Planungserfordernis. Sie sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Moislinger Allee 7-5 und die Wasserflächen des Stadtgrabens,
- im Westen durch die Moislinger Allee,
- im Osten durch den Stadtgraben und
- im Süden durch eine Grünanlage, die Straße „Zur Sägemühle“, die hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke Zur Sägemühle 1 und Moislinger Allee 19.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Betriebsgrundstück der Stadtwerke Lübeck mit Bürogebäuden, der Kantine, einer Fahrzeugwaschhalle, sowie den Flächen der ca. 250 Stellplätze.

#### **3.2. Bisherige Festsetzungen**

Die südlichen Flächen zwischen der Moislinger Allee Nr. 15 a, dem Stadtgraben und der Straße „Zur Sägemühle“ sind Bestandteil des seit 1989 geltenden Bebauungsplanes 03.08.00 – Lachswehrallee /Stadtgraben –. Die Flächen sind überwiegend als Mischgebiete festgesetzt.

Der Text, Teil B, enthält eine Festsetzung, dass die jetzigen Festsetzungen an die Stelle der bisherigen treten.

#### **3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck entwickelt, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner Änderungen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und als Gemischte Baufläche dar. Er wird im Wege der Berichtigung als 106. F- Planänderung angepasst.

Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept), das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, benennt als Ziele der Einzelhandelsentwicklung Lübecks den Schutz und die Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung der Nahversorgung. Das Zentrenkonzept ist bei der Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

### **4. Planungsgrundsätze**

#### **4.1. Ziel und Zweck der Planung**

Die Verlagerung der Nutzungen der Stadtwerke bietet erstmals die Chance, die attraktiven Flächen im rückwärtigen Bereich zur Wasserseite am Stadtgraben in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt ihrer Lagegunst entsprechend neu zu ordnen. Die Realisierung des Preisträgerentwurfes im Gutachterverfahren garantiert ein Wohnquartier von hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität.

Der Bebauungsplan bereitet unmittelbar bevorstehende Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vor und dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und darf deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Eine frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann entfallen. Von der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden. Da gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, ist die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

#### **5.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Die vorhandenen Bürogebäude bleiben bestehen und werden ggf. umgenutzt. Eine Wohnnutzung an der Moislinger Allee ist wegen der Lärmbelastung nur in untergeordnetem Maße möglich. Der Baubestand und die Eigenart der näheren Umgebung legen die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO nahe.

Hinter der geschlossenen Bebauung an der Moislinger Allee liegt der rückwärtige Grundstücksteil auf der dem Lärm abgewandten Seite ca. ein Geschoss tiefer. Daher ist es besonders geeignet, dem Bedarf nach qualitativem „Wohnen am Wasser“ Rechnung zu tragen. Zur Sicherung der Qualität des durchgrünten Wohngebietes und auch um vermeidbaren Verkehrs- und Immissionsbelastungen vorzubeugen, enthält der Text, Teil B, Festsetzungen zu allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen.

Die Neubebauung steht, selbst wenn sie ausschließlich dem Wohnen dienen sollte, nicht im Widerspruch zur festgesetzten Mischgebietenutzung, da die vorhandenen Nutzungen in bestehenden Gebäuden und die Eigenart der näheren Umgebung die Mischung gewährleisten.

Da das Bebauungsplangebiet außerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereiche liegt, enthält der Text, Teil B, Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

#### **5.1.2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Für die rückwärtigen Grundstücksteile ist das städtebauliche Ziel, eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil zu realisieren. Daraus resultieren auch die niedrigen Ausnutzungsziffern.

Jeweils 4 Wohngebäude auf einem Tiefgaragengeschoss bilden im Norden und Süden des Grundstückes je eine Hausgruppe (Cluster). Es entstehen jeweils vier 3 bis 4-geschossige Wohnhäuser mit einem Staffelgeschoss um einen Gemeinschaftshof. Durch diese Konzentration der Wohnbauten entsteht ein maximaler gemeinschaftlich nutzbarer Außenraum. Die mittig bestehenden Bürogebäude bleiben erhalten. In der Moislinger Allee wird die geschlossene Bebauung ergänzt. Das Maß der baulichen Nutzung der Baulücke orientiert sich an der Nachbarbebauung links und rechts. Der Durchgang von der Moislinger Allee ist die fußläufige Erschließung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich. Er wird durch einen zweiten Durchgang innerhalb der Baulücke ergänzt.

#### **5.1.3. Bauweise**

An der Moislinger Allee wird die bestehende geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Höhenentwicklung und die Proportionen der Bebauungsstruktur entsprechen der Lage des Plangebietes innerhalb der Pufferzone des UNESCO – Welterbes „Lübecker Altstadt“. Wegen des Landschaftsbezuges zu den Wallanlagen und um Gebäude ins „Grüne“ zu setzen, ist für die Flächen zum Stadtgraben die offene Bauweise festgesetzt.

Da Teilflächen des Plangebietes unter 3,87 m über NHN im Überflutungsbereich der Ostsee liegen, enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zur Höhenlage baulicher Anlagen und eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

#### **5.1.4. Uferschutzstreifen**

Der Stadtgraben ist ein Gewässer II. Ordnung.

Das Bebauungsplangebiet ist wegen seiner Lage im Stadtgebiet dem Innenbereich zuzurechnen. Nach der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG)

Anfang 2010 ist an Gewässern I. und II. Ordnung im Innenbereich die Einhaltung eines Uferschutzstreifens entfallen.

Das Plangebiet umfasst Teile des FFH-Schutzgebietes DE 2127-391 Travetal. Dies erfordert im Übergangsbereich zwischen privaten Flächen und dem FFH-Gebiet eine öffentliche Grünfläche als Pufferzone. Innerhalb der Grünfläche verläuft der kombinierte Geh- und Radwanderweg.

Da für FFH-Gebiete ein Verbesserungsgebot besteht und Zäune in der Landschaft untypisch sind, enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zu Einfriedigungen.

## **5.2. Gestaltung**

### **5.2.1. Hochbau**

Der Text, Teil B, enthält gestalterische Festsetzungen. Zum Einen um das Planungsziel der hohen gestalterischen Qualität zu sichern und zum Anderen um ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung zu erreichen.

Für die durch Baulasten gesicherten Stellplätze müssen zusätzliche Grundstücksteile versiegelt werden. Der Ausblick der zukünftigen Bewohner nach Süden und Westen ist durch die Anlage gestört. Der Text, Teil B, enthält aus diesen Gründen eine Festsetzung zu deren Gestaltung.

Da die Dachflächen von der Puppenbrücke, vom Uferwanderweg der Wallanlagen und vom Bastionenwanderweg auf den bis zu 21 m hohen Wallanlagen als „fünfte Fassade“ nicht unerheblich öffentlich wahrnehmbar sind, enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zu deren Ausbildung.

### **5.2.2. Grün- und Freiflächen**

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck enthält für die Landflächen des Plangebietes keine Entwicklungs- und Schutzgebietsdarstellungen.

Die Wasserflächen des Stadtgrabens und seine Uferzonen gehören zum FFH-Gebiet 2127-391 „Travetal“.

Der Landschaftsplan sieht den Stadtgraben als „Eignungsfläche für den Biotopverbund“ und die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes vor.

Für die Grün- und Freiflächen gibt es die folgende konzeptionelle Entwurfsbeschreibung des Büros Landschafts.Architektur Birgit Hammer, Berlin vom 10.05.2011:

„Das Leitmotiv des Gesamtentwurfs für die Neubebauung an der Moislinger Allee bildet eine großzügige Parklandschaft, in das die geplanten Baukörpergruppen wie mineralische Kerne eingeschlossen werden. Den Grund bilden die vegetativen Flächen: großzügig modellierte Wiesenflächen, die mit standortgerechten, heimischen Solitär-bäumen z.B. der Gemeinen Esche bepflanzt werden. Aus diesem „Grund“ wächst ein relativ dicht bebautes und intensiv gestaltetes „Plateau“. Mit seiner geradlinigen, orthogonalen Gliederung steht das Plateau in einem bewussten Kontrast zu den extensiv gestalteten, weich modellierten Wiesenflächen. Schließt das Plateau in Richtung der Moislinger Allee ebenengleich an das vorhandene Niveau an, wird der Unterschied zwischen mineralischer und vegetativer Fläche bewusst als eine harte Kante mit einem Höhenunterschied von ca. 1,20 m zu den ufernahen Wiesenflächen ausgebildet. Ein Geländer unterstützt den Eindruck, es handelt sich hier um eine Art „Reling“.

Das Plateau mit seinen intensiv gestalteten Flächen ist der nachbarschaftliche Treffpunkt der neuen Wohnanlage. Neben dem geplanten lockeren Baumdach sorgen attraktive Stauden- und Gräserpflanzungen sowie großzügige Sitzbänke für eine angenehme Atmosphäre.

Das Plateau

Die Gliederung des Plateaus wird im Wesentlichen durch die Lage und Dimensionierung der erforderlichen Feuerwehrtrassen bestimmt, wobei der

vorliegende Freiraumentwurf den Versuch unternimmt, die befahrbaren Flächen so harmonisch wie möglich in das Raumkonzept einzubinden. Schwieriger gestaltet sich dagegen die Einbeziehung der Lüftungseinrichtungen. Aufgrund ihrer zentralen Anordnung und der beidseitigen Umfahrung durch Feuerwehrlflächen wird an dieser Stelle eine hochwertige Detailausbildung zwingend erforderlich.

Der Bodenbelag wird durch schmale, befahrbare Betonplatten (z.B. in Anlehnung an ein Schiffsbodenparkett (20/80/10) mit hochwertiger Oberflächenoptik / Natursteinvorsatz) charakterisiert. Die Farbigekeit der Platten ist in Abhängigkeit von der Materialfarbe der Gebäudefassaden zu wählen.

Das an der Außenkante der Tiefgarage erforderliche Geländer erinnert an eine „Reling“ und ist aus lackiertem Stahl (vorzugsweise mit Horizontalsprossen / Stahlseile). Den oberen Abschluss bildet eine breite, ggf. schräg gestellte Holzbohle. Der Abgang zum Uferweg kann in Form einer abschließbaren Tür ausgebildet werden. Für die Realisierung von Vegetationsflächen auf der Tiefgaragendecke werden unterschiedlich hohe Einfassungen erforderlich. Die unterschiedlich grün gefärbten Flächen stehen für unterschiedlich hohe Substratstärken. Niedrige Kanten wie z.B. Stahlkanten (Tiergartenband) dienen der Einfassung flacher Stauden- und Bodendeckerpflanzungen. Bei den Stauden dominieren verschiedene Gräserarten, Schmuckblattstauden und Bodendeckerpflanzungen. Hier beträgt die Substrathöhe mind. 30 cm. Für niedrige Gehölzpflanzungen sind mind. 50-60 cm Substrathöhe notwendig. Zur Einfassung der geplanten Baumpflanzungen werden mind. 80-100 cm hohe Kanten erforderlich. Für die Bepflanzung des Plateaus werden robuste Baumarten gewählt, die sich für eine Pflanzung auf Tiefgaragen eignen. Im Gegensatz zu den großkronigen Eschen im Bereich der Wiesenlandschaft schlagen wir für die TG schmalkronige Baumarten mit attraktiver Blüte und Herbstfärbung wie den Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) und eine Zierbirne (*Pyrus chanticleer*) vor.

Die höheren Kanten werden genutzt, um hier großzügige Sitzmöglichkeiten anzubieten.

#### Die Uferwiesen

Der gegenüber dem Plateau ca. 1,20 bis 3,0 m tiefer gelegene Wiesenraum hat eine eher naturnahe Anmutung: großzügige extensive Wiesenflächen, die locker mit Einzelbäumen und Baumgruppen aus gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), überstanden sind und ggf. durch einzelne Strauchgruppen aus verschiedenen, flach wachsenden Weiden ergänzt werden.

...

...

Die Stichwege zum Ufer werden schlicht mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigt. Die Einfassung erfolgt mit Stahlkanten. Die Treppe zum Plateau wird als Stahltreppe ausgebildet.“

Der durchgängige Uferweg für Fußgänger und Radfahrer ist Bestandteil des von der Bürgerschaft beschlossenen Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes „Erholung in Lübeck“ und ist Teil des umfassenden Grünzugs „Rund um St. Lorenz Süd“. Der F-Plan der HL stellt den Uferwanderweg als städtischen Hauptwanderweg dar.

Der bis zu 3,00 m breite ertüchtigte Uferwanderweg zur Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer liegt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

#### 5.2.3. FFH-Vorprüfung

Es ist eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6 (3) FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG durchgeführt worden.

Als Ergebnis konnten keine relevanten Wirkfaktoren durch das geplante Vorhaben ermittelt werden, die die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Travetal“ beeinträchtigen.

#### **5.2.4 Artenschutz**

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ist, dass der Bebauung bei Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme und den Ausgleichsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen stehen.

#### **5.3. Verkehrliche Erschließung**

Das Baugebiet ist über die Straße „Zur Sägemühle“ im Süden und über die Moislinger Allee im Norden zwischen dem Gebäude der Stadtwerke und dem „Merkur-Haus“ erschlossen. Die Moislinger Allee garantiert den Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz. Ein Ausbau der Moislinger Allee im Bereich von Grundstück Nr. 17 a bis zum Lindenplatz ist mittelfristig vorgesehen. Die innere Erschließung erfolgt durch die Anlage von Wohnwegen.

Die Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens an der Einmündung der Straße Moislinger Allee/Zur Sägemühle hat ergeben, dass keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität eintreten.

Die Haltestellen des ÖPNV befinden sich in der Moislinger Allee in unmittelbarer Nähe des Standortes. Die Anbindung an den ÖPNV genügt den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans (2. RNVP 2004-2006). Der ZOB und der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Für die Allgemeinheit wird der vorhandene Uferwanderweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Stadtgraben ertüchtigt. Die Ertüchtigung erfolgt durch Veränderung der Höhenlage durch Auffüllungen, Aufweitungen bis zu einer Wegbreite von 3,00 m. Die festgesetzte Breite soll die Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer im Begegnungsverkehr nahezu ganzjährig, wenn auch nicht bei maximalem Hochwasserstand, ermöglichen. Die Böschungsflächen zum Stadtgraben sollen angemessen erlebbar bleiben.

#### **5.4. Parkplätze, Stellplätze und Garagen**

Öffentliche Parkplätze befinden sich an der Moislinger Allee und der Straße „Zur Sägemühle“.

Für die Wahrung der Belange des ruhenden Verkehrs ist für Stellplätze eine Kennzahl von mindestens 0,8 je Wohneinheit berücksichtigt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in 2 direkt anfahrbaren Gemeinschaftstiefgaragen (TGa) nachgewiesen. Für das südliche Cluster werden 76 TGa- Stellplätze hergestellt. Für die Büro- und Wohnnutzung werden im nördlichen Cluster ca. 150 TGa- Stellplätze und 13 offene Besucherplätze entstehen.

Die bestehenden und über eine Baulast gesicherten Stellplätze mit einer Zufahrt von der Straße „Zur Sägemühle“ werden neu geordnet und geringfügig auf 58 Stück erweitert. Sie werden als gedeckelte Garagen hergestellt.

Die fußläufige Erschließung von der Moislinger Allee ist sichergestellt.

#### **5.5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

##### **5.5.1. Entwässerung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers der Mi2-, Mi3- und Mi4- Gebiete ist nur über das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Zur Sägemühle“ möglich.

Im Bereich der Moislinger Allee befinden sich noch Mischwasserkanäle, die hydraulisch überlastet sind. Hier ist lediglich ein Anschluss für Schmutzwasser der straßenseitigen Gebäude möglich.



Im Plangebiet anfallendes Niederschlagwasser ist in den Stadtgraben einzuleiten. Dieses gilt auch für die Bebauung an der Moislinger Allee. Es bestehen 3 Regenwassereinleitungen in den Stadtgraben, die nachrichtlich in den B-Plan übernommen wurden. Neue Einleitungsbauwerke sind mit dem Bereich Lübeck Port Authority abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Sollte eine Einleitung in die Leitung der Moislinger Allee erforderlich sein, ist die Rückhaltung des Niederschlagwassers erforderlich.

### **5.5.2. Versorgung**

Die Versorgungsleitungen sind in der Moislinger Allee und der Straße „Zur Sägemühle“ verlegt. Die Querschnitte sind ausreichend dimensioniert, um das Plangebiet zu versorgen.

Zur Gasversorgung ist die Verlegung einer Gasdruckregelstation erforderlich und deren Standort festgesetzt.

## **5.6. Umweltschutz**

### **5.6.1. Lärm**

Das Plangebiet wird von der Hauptverkehrsstraße Moislinger Allee tangiert. Sie ist Teil der Ortsdurchfahrten der Bundesstraßen B 75 und B 207. Die vorhandene Wohnbebauung ist erheblich vorbelastet. Eine Änderung hin zu weniger lärmempfindlichen Nutzungen wie Geschäfts- oder Büronutzung soll wegen der gewachsenen Wohnnutzung nicht verfolgt werden. Dem Verbesserungsgebot kann durch die Anordnung von Schlafräumen zur Lärm abgewandten Seite und durch den Einbau von Schallschutzfenstern Rechnung getragen werden. Daher wird für die Grundstücke an der Moislinger Allee die textliche Festsetzung zu den Schallschutzmaßnahmen aus dem Bebauungsplan 03.08.00 übernommen.

Das vorliegende Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht für die Neubebauung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Eine Festsetzung zur Deckelung der ebenerdigen Stellplätze ist erforderlich, um die Nachtwerte der DIN 18005 einhalten zu können.

Dennoch wird die Anregung des Gutachters zur Ausführung von Fenstern wegen der gewünschten hochwertigen Bauweise in den Text, Teil B, als Festsetzung aufgenommen.

### **5.6.2. Altlasten**

Im Umgriff des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke ein alter Gaswerksstandort (Betrieb ab 1854, Abbruch 1923/24), der aufgrund in Teilbereichen vorliegender Boden- und Grundwasserverunreinigungen insbesondere mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) eine Altlast im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) darstellt.

Die vorliegenden Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung haben für das bisherige Betriebsgelände der Stadtwerke ergeben, dass bei der gegenwärtigen Nutzung und dem hohen Versiegelungsgrad kein sofortiger Handlungsbedarf zur Gefahrenabwehr besteht, jedoch mittelfristig Maßnahmen zur Minimierung lokaler Grundwasserverunreinigungen erforderlich werden.

Von den lokalen Bodenverunreinigungen geht über den Pfad Grundwasser ausweislich vorgenommener Wasserprobenahmen im Stadtgraben keine unmittelbare Gefährdung für dieses Oberflächengewässer aus.

Aufgrund des Verkaufs der Betriebsgrundstücke und der vorgesehenen sensibleren Nutzung wurde zur Bewältigung der Altlastenproblematik von den Altlasten-Gutachtern der Käufer- und Verkäuferseite ein Sanierungskonzept entwickelt, dessen Umsetzung über eine von den beteiligten Vertragsparteien abgeschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung (Sanierungsvertrag) gemäß § 13 Abs. 4 BBodSchG gewährleistet wird.

Zur Minimierung der lokal vorliegenden Grundwasserverunreinigungen ist nach Vergleich der am Standort in Betracht kommenden Sanierungs- bzw. Sicherungsvarianten die Kapselung der stellenweise noch in das Grundwasser hineinreichenden Bodenverunreinigungen durch die Errichtung einer Dichtwand favorisiert worden.

Die Dichtwand wird das aus westlicher Richtung anströmende Grundwasser zum Stadtgraben umleiten. Durch die Absenkung des Grundwassers im abgekapselten Bereich erfolgt eine „Trockenlegung“ der dortigen Bodenverunreinigungen verbunden mit einer sehr deutlichen Minimierung der Auswaschung von Schadstoffen.

Ergänzt wird dieses durch die geplanten Abdeck- und Abdichtungsmaßnahmen im Oberbodenbereich. Neben der Minimierung von Direktkontakten mit dem Boden wird eine Minimierung des Einsickerns von Niederschlägen in den Boden erreicht. Im Rahmen der Bautätigkeit werden nach dem Aushub verbleibende, tiefer liegende Bodenverunreinigungen vor eventuellen Auswaschungen geschützt.

Regenwasserversickerungen müssen dementsprechend insbesondere im abgekapselten Bereich des Bebauungsplanes unterbleiben.

Die Lage der Dichtwand ist nachrichtlich in die Planzeichnung, Teil A, übernommen.

### **5.6.3 Kampfmittel**

Im Bebauungsplangebiet sind Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg nicht auszuschließen. Deshalb enthält der Text, Teil B, einen Hinweis wie mit dem Verdacht umzugehen ist.

### **5.7. Hochwasserschutz**

Der östliche Teil des Grundstückes am Stadtgraben liegt unterhalb der Überflutungshöhe des Ausbreitungshochwassers der Trave von 3,87 m über NHN.

Der Text, Teil B, enthält aus diesem Grund Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen.

### **5.8. Denkmalpflege / Archäologie**

Der Uferbereich am Stadtgraben ist Randbestandteil des großen Gesamtbodendenkmals „Wallanlagen und anliegende Gewässer“, eingetragen unter Nr.117 in das Denkmaltbuch der Hansestadt Lübeck als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung.

Der Text, Teil B, enthält eine entsprechende nachrichtliche Übernahme.

### **5.9. Nachhaltigkeit**

Bei der Erschließung von Baugebieten ist die Planung nach den Gesichtspunkten der Energieeinsparung und nach den Belangen des Klimaschutzes zu optimieren. Aufgabe der Bauleitplanung ist es hierbei, durch Entwurf und planungsrechtliche Festsetzungen den Energiebedarf und den Flächenverbrauch zu vermindern. Durch die Festsetzungen sind geeignete Voraussetzungen zu schaffen, um energiesparende Bauweisen und die Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen.

In Bezug auf die Belange des Klimaschutzes handelt es sich um eine nachhaltige städtebauliche Planung: Das Plangebiet nutzt die vorhandene äußere Erschließung und liegt in unmittelbarer Nähe zur Lübecker Altstadt mit ihren oberzentralen Einrichtungen. Die vorhandene technische und soziale Infrastruktur erfährt eine höhere Auslastung. Indem diese Fläche für eine Bebauung bereit gestellt wird, wird die Inanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen im Außenbereich mit den damit üblicherweise verbundenen negativen Auswirkungen (Verkehrserzeugung, Neuversiegelung, Infrastrukturkosten) reduziert.

Durch die Revitalisierung der Flächen wird insbesondere der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1 a (2) Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll

sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Der städtebauliche Entwurf folgt den Grundsätzen einer sparsamen Erschließung und einer kompakten Bebauung. Die Versiegelung und die Inanspruchnahme von Grund und Boden sind damit minimiert.

Der Text, Teil B, enthält keine Festsetzungen zum Ausschluss genehmigungs- und anzeigefreier Vorhaben nach § 69 LBO für Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000, wie Solaranlagen, Blockheizkraftwerke, Brennstoffzellen und Wärmepumpen, sodass deren Anlage ohne weiteres möglich ist.

Die Bauherren entwickeln in Kooperation mit den Stadtwerken ein umweltschonendes regeneratives System zur Nahwärmeversorgung.

Die gesetzlichen Vorschriften zu energetischen Standards und der Nutzung erneuerbarer Energien bei Neubauten wurden in den letzten Jahren erheblich verschärft. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden.

## 6. **Kosten und Finanzierung**

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten.

Der städtebauliche Vertrag vom 14.04.2011 für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist mit Datum vom 11.04.2012 um die Pflichten zur dauerhaften Übernahme der Herstellungs- und Unterhaltungskosten für den Uferwanderweg durch den Investor ergänzt worden.

Gasdruckreglerstation einschl. Grunderwerb	210.000,--€
--	-------------

Die Finanzierung wird im Haushalt der Stadtwerke geregelt.

## 7. **Anlagen**

1. Übersichtsplan
2. 106. F-Planänderung:  
Bestand und Berichtigung

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

### 8.1. **Verfahrensübersicht**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06. September 2010 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

#### **Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB**

Die Bürger konnten sich in der Zeit vom 21. März 2011 bis einschließlich 01. April 2011 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern.

In einer öffentlichen Veranstaltung am 23. März 2011 wurde das Ergebnis des Gutachterverfahrens vorgestellt.

Es wurde die Höhenentwicklung der Gebäude (4 Geschosse plus 1 Staffelgeschoss) kritisch angemerkt.

#### **Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26. April 2011 gebeten bis zum 30. Mai 2011 eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden Anregungen redaktionell übernommen.

#### **Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 13. Juli 2011 bis einschließlich 15. August 2011 öffentlich ausgelegen. Während der Auslegungsfrist wurden keine Stellungnahmen gegen die Planung abgegeben.

#### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 05. Mai 2012 bis einschließlich 01. Juni 2012 erneut öffentlich ausgelegen.

Diese Auslegung wurde erforderlich, da durch Änderungen in der Planzeichnung, Teil A und im Text, Teil B die Grundzüge der Planung berührt waren. Besondere Wichtigkeit war durch die Optimierung der öffentlichen Grünfläche am Stadtgraben für die Ertüchtigung des Uferwanderweges gegeben. Der Plan enthält jetzt alle im Uferbereich realisierbaren Flächenaufweitungen.

In einem Bericht mit einem Plan der vor Ort vereinbarten Ertüchtigung des Uferwanderweges und Datum vom 25.01.2012 wurden dem Bauausschuss die Gründe für die erneute Auslegung ausführlich dargelegt.

Es wurden keine Stellungnahme gegen die Planung abgegeben.

#### **Satzungsbeschluss**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 21.03.2013 als Satzung beschlossen.

### **8.2. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom

23. Januar 1990 BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom  
22. April 1993 (BGBl. I S. 466  
Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009.  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)

### 8.3. Fachgutachten

Sanierungskonzept: Boden – Grundwasser vom 25.08.2010

Sanierungskonzept: Boden – Mensch vom 16.08.2012

Lärmprognose vom 23.04.2010



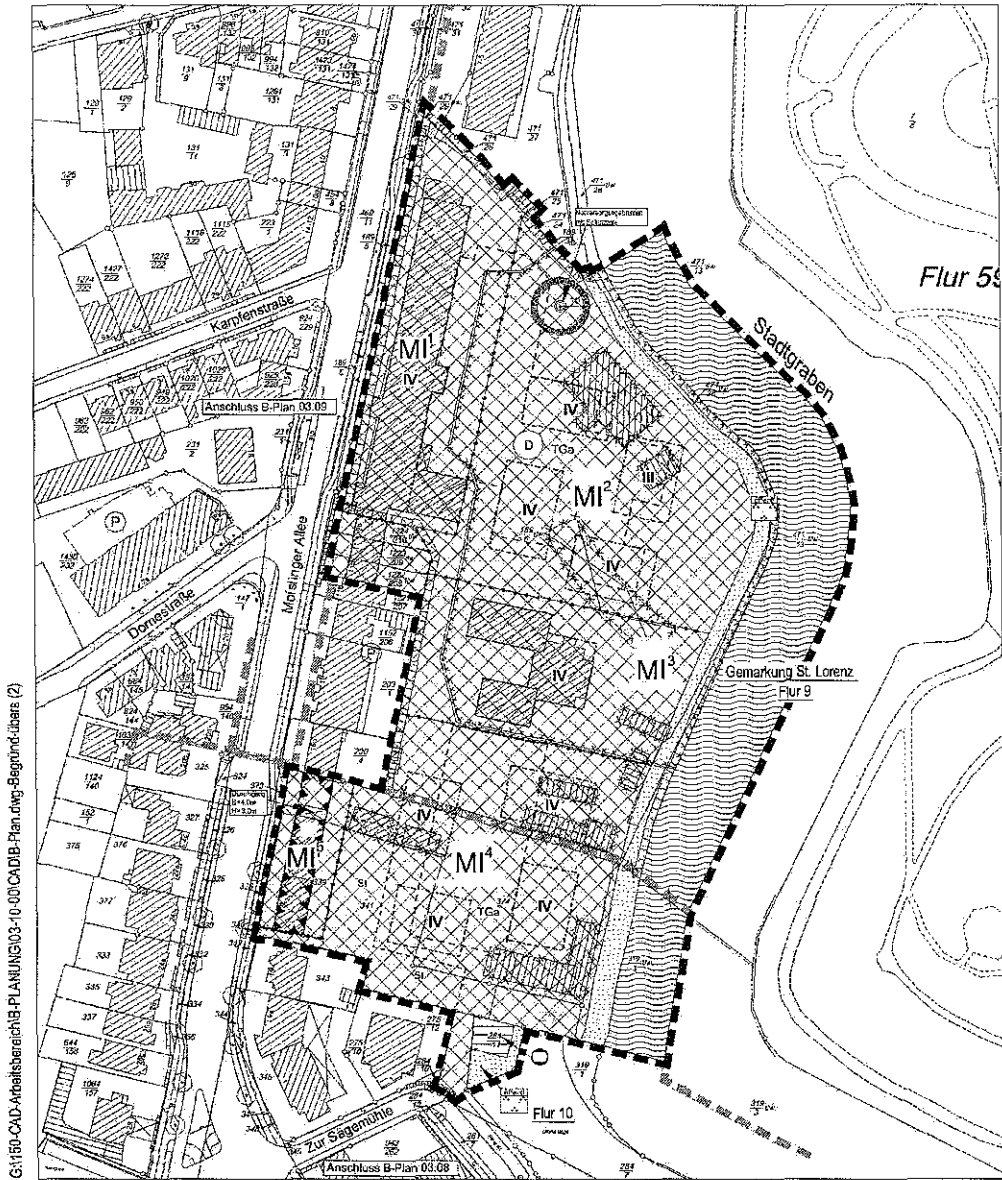
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag

Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

Karsten Schröder  
Bereichsleiter

### 7.1 Übersichtsplan



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\03-10-00\CAD\B-Plan.dwg-Begründungsbae (2)

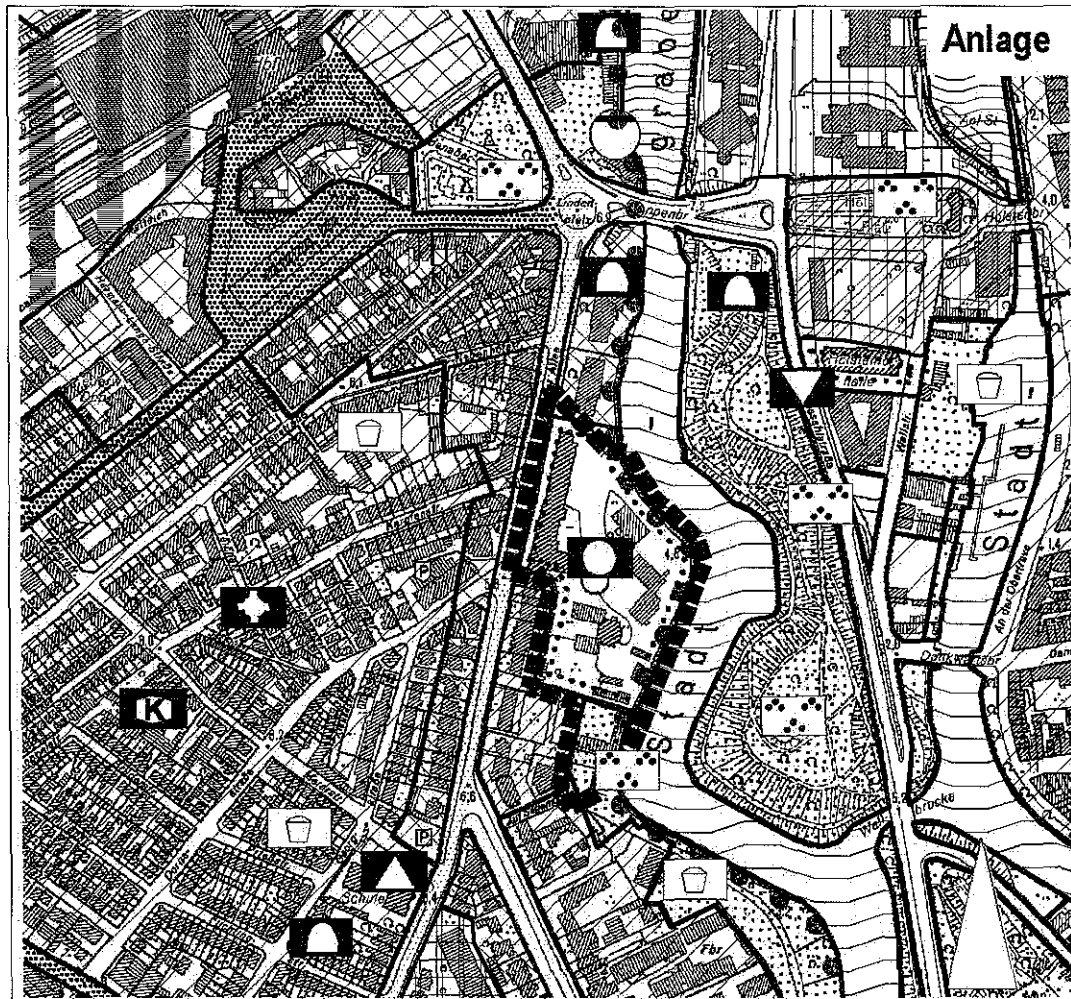
#### ZEICHENERKLÄRUNG

- |         |                          |  |                                      |
|---------|--------------------------|--|--------------------------------------|
|         | Mischgebiet              |  | Bodendenkmal                         |
| z.B. IV | Zahl der Vollgeschosse   |  | Flächen für Nebenanlagen TGA/St      |
|         | Baulinie                 |  | Altlastverdachtsfläche               |
|         | Baugrenze                |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
|         | Grünfläche (öffentlich)  |  | Anschl. B-Plan                       |
|         | Wasserflächen            |  | Geltungsbereich des B-Planes         |
|         | Versorgungsanlagen (Gas) |  |                                      |



M. 1 : 2000

# 7.2 106. F-Plan Änderung im Wege der Berichtigung Bestand



M. ca. 1 : 5000

## AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

für den Bereich  
Stadtwerke / Moislinger Allee

### Zeichenerklärung:

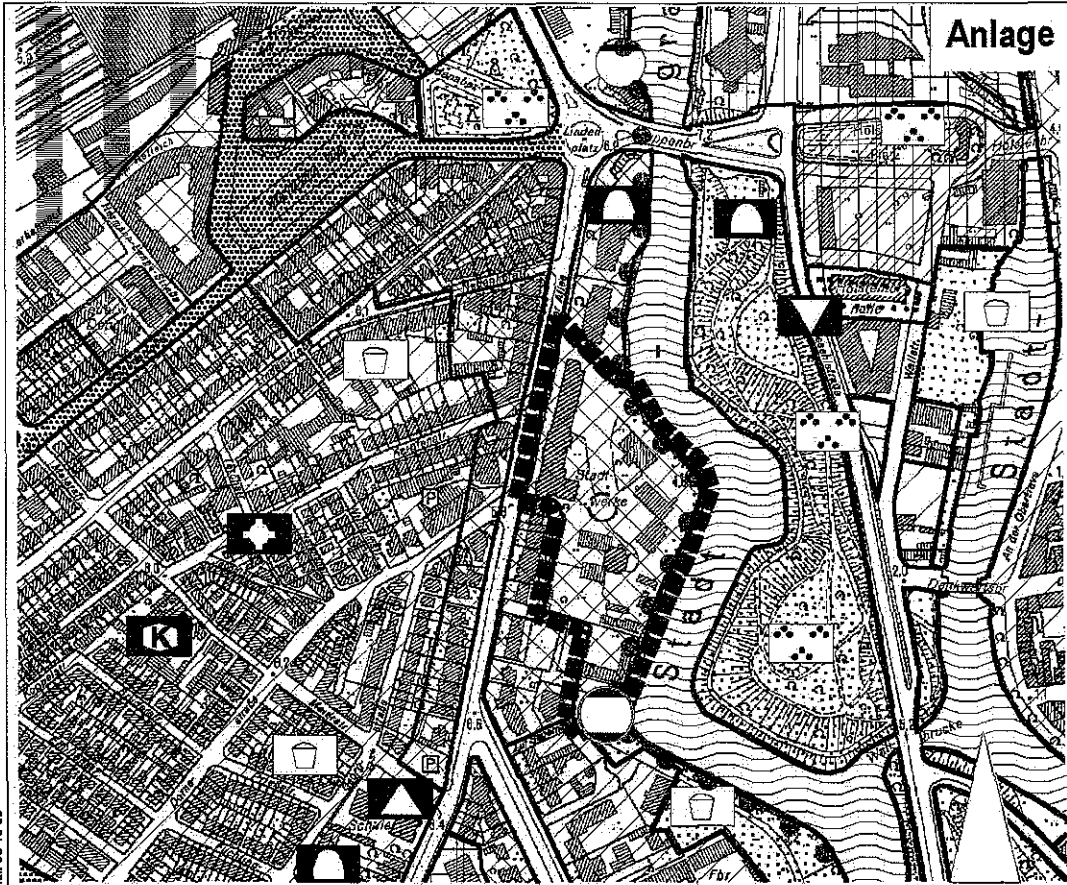
-  Fläche für Gemeinbedarf
-  Verwaltung
-  Grünfläche
-  Bereich Berichtigung

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.6'10 Stadtplanung

C:\150-CAD-Abwärtshilfen\PLANNING\F-PLAN\CAD\mp-2010-1-17\_Awg-Bestand-Berichtigung

01.02.2011 HDG / Sto

# Berichtigung



M. 1 : 5000

## 106. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK DURCH BERICHTIGUNG

Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB für den Bereich des  
Bebauungsplan 03.10.00, Stadtwerke / Moislinger Allee

### Zeichenerklärung:

-  Gemischte Baufläche
-  Wanderweg
-  Versorgungsanlagen Gas
-  Bereich Berichtigung

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 - Planen und Bauen  
Bereich 5.610 Stadtplanung

G:\1630-CAD-Altbeibehaltung\PLANUNG\IF-PLAN\BERICHTIGUNG\CAD\Imp-2008-02-27-berich-81-xx.dwg-106-Bericht-09-10-00

01.02.2011 HDG/Sto