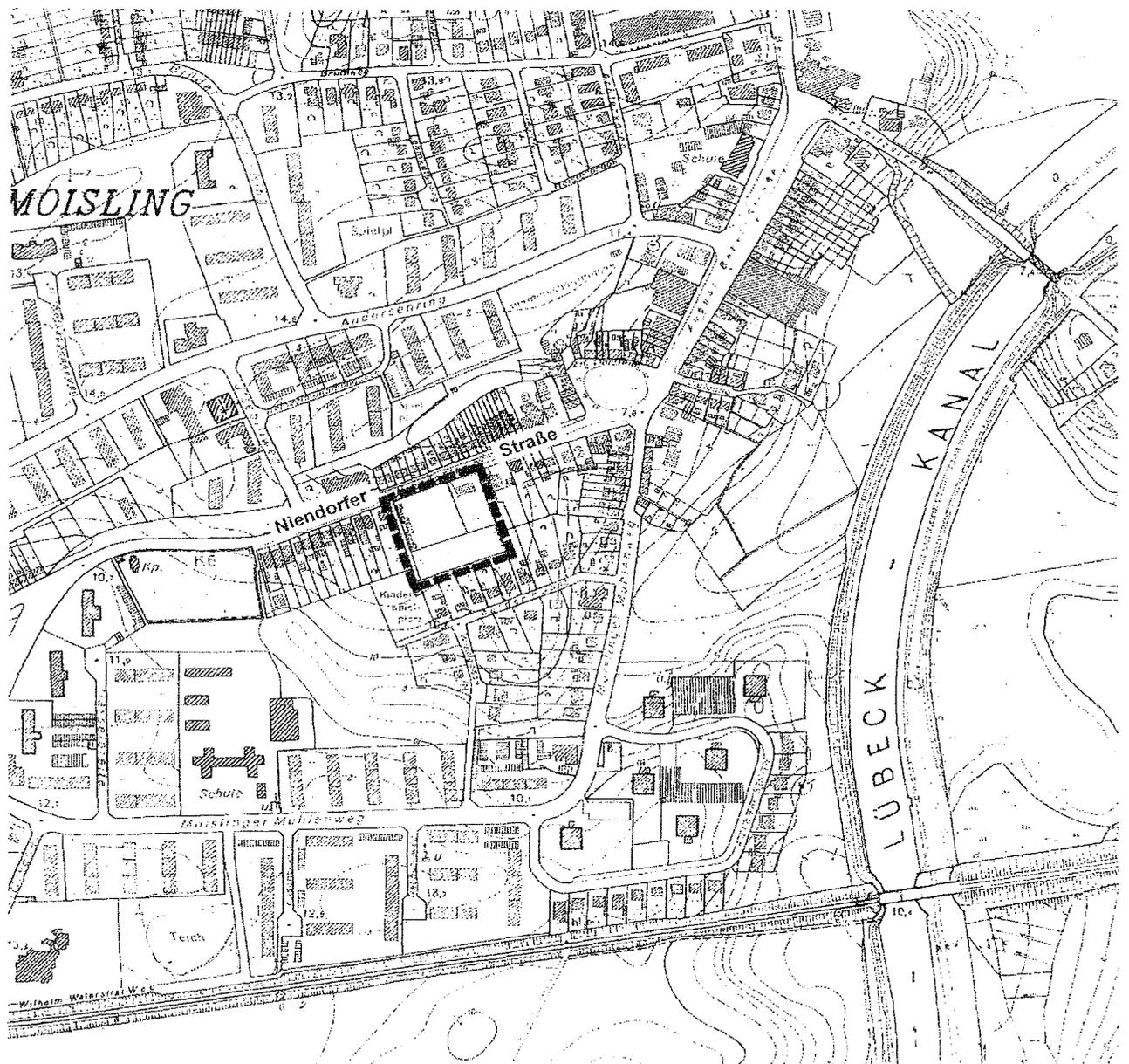


HANSESTADT LÜBECK

Bebauungsplan 21.06.00 – Moising/Niendorfer Straße

Fassung vom 08.03.2004

BEGRÜNDUNG



Maßstab: 1:5.000

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	0,66 ha
Mischgebiete	0,64 ha
Verkehrsflächen	0,02 ha

1.2 Nutzung

Pflegeheim mit ca. 90 Zimmern
Bestandsgebäude mit 1 WE

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21.06.00 – Moisling-Niendorfer Straße liegt in Moisling und umfasst folgende Flurstücke: 110/2 (teilw.), 110/6 und 110/7.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet liegt der Niendorfer Straße im Zentrum Moislings.

Moisling ist ein ehemals selbständiges Dorf dessen Ursprünge wahrscheinlich bis in wendische Zeit zurück reichen. Das Dorf wurde 1350 von Lübecker Bürgern erworben. 1646 kaufte es Gotthard von Höveln. Die gezielte Ansiedlung von Handwerkern und Händlern, insbesondere jüdischer Herkunft, führte zu einem ersten wirtschaftlichen Aufschwung. Die sich daraus entwickelnden Auseinandersetzungen mit Lübeck führten zum Bruch und Moisling bat um holsteinisch-dänischen Schutz. Die Moislinger Judengemeinde entwickelte sich zum Mittelpunkt aller Juden in der Umgebung Lübecks mit Sitz eines Rabbiners. Von dieser Zeit zeugt der heute noch bestehende jüdische Friedhof in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Erst 1802 konnte Lübeck Moisling wieder zurückkaufen. Mit der Aufhebung der Diskriminierung der Juden durch Lübeck im Zuge der Revolution von 1848 zog der größte Teil in die Stadt. In die nach dem Wegzug der Juden frei gewordenen Häuser zogen nach und nach Handwerker ein, die bis zum 2. Weltkrieg das Dorf prägten.

Vor dem Entstehen der Verbrauchermärkte im Lübecker Umland galt Moisling für viele Jahre als eine preiswerte Einkaufsmöglichkeit für die Lübecker Bevölkerung.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Die neu zu bebauende Fläche liegt an der Niendorfer Straße und ist zzt. planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen, da es keinen Bebauungsplan gibt. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich als gemischte Baufläche aus.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Pflegeheimes an diesem im Stadtteil gut integrierten Standort zu schaffen. Der Bau des Pflegeheimes ist nach § 34 BauGB aufgrund seines erheblichen Bauvolumens an diesem Standort nicht zulässig. Es gibt aber im Stadtteil Moisling eine Unterversorgung von Pflegekapazitäten in der Altenbetreuung, so dass mit dem geplanten Pflegeheim diese Lücke geschlossen werden kann. - Ziel ist es älteren Menschen, deren Pflege nicht mehr im häuslichen Bereich organisiert werden kann, die Möglichkeit zu eröffnen, in ihrem angestammten sozialen Umfeld ein neues zu Hause zu finden. Neben dieser sozialen Bedeutung weist dieser Standort eine sehr gute Lage im Stadtteil Moisling auf: Die Nähe zu kulturellen und Versorgungsinfrastrukturen schafft auch für nur noch bedingt mobile Menschen Möglichkeiten ein Leben auch außerhalb ihres Zimmers zu führen. Neben der Zentralität sind ein Grünzug südwestlich des Pflegeheimes und der Friedhof, Freiräume in unmittelbarer Nähe.

Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Stärkung des Stadtteilzentrums von Moisling
- Schaffung fehlender Kapazitäten für ein altersgerechtes, betreutes Wohnen
- Berücksichtigung der ortstypisch vorhandenen Einzelhausbebauung bei baulicher Ausformung der besonderen Nutzung

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Der bestehende Flächennutzungsplan von 1990, gültig in der Fassung der 65. Änderung vom 15.10.2003, weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mischflächen aus. Der Bebauungsplan folgt somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung ist nicht notwendig.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Im Pflegeheim sollen ca. 90 BewohnerInnen untergebracht werden können. Im östlich an das Pflegeheim angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplanes wird die bestehende Nutzung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist notwendig, weil sich das geplante Pflegeheim vom Volumen des Gebäudes und damit vom Maß der baulichen Nutzung und den überbauten Grundstücksflächen nicht in die vorhandene Bebauung nach § 34 BauGB einfügen würde.

Die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung gehört zu Alt Moisling und wird im Wesentlichen - von Ausnahmen wie z.B. gewerblicher Erdgeschossnutzung, der Polizei und dem Ärztehaus einmal abgesehen - durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. Der Bau des geplanten Pflegeheims ergänzt die Nutzung des Wohnens, überschreitet den vorhandenen städtebauli-

chen Maßstab aber deutlich, da unter heutigen Bedingungen Pflegeheime nur ab einer gewissen Größe wirtschaftlich zu betreiben sind. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die an dieser Stelle gewünschte und deswegen hier geplante Nutzung „Pflegeheim“ in die vorhandene gewachsene Nutzungsstruktur einzubinden und die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen unter weitgehender Berücksichtigung des Bestandes zu ermöglichen. So wird es möglich ein Pflegeheim unter den gegebenen Bedingungen in den gewachsenen Stadtteil an zentraler Stelle zu integrieren.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des neuen Mischgebietes erfolgt über die Niendorfer Straße. Ein öffentlicher Fußweg im Westen des Geltungsbereiches verbindet die Niendorfer Straße mit einem öffentlichen Spielplatz und dem angrenzenden Grünzug im Südwesten des Geltungsbereiches.

Eine ÖPNV-Erschließung ist durch die derzeitige Linie 11 in der Niendorfer Straße mit den Haltestellen Oberbüssauer Weg und Mühlenweg gegeben. Die genannten Haltestellen sind in westlicher und östlicher Richtung jeweils ca. 250 m entfernt. Dies entspricht den Standards des Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

5.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Die für das Baugebiet notwendigen Stellplätze werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht. Ihr Nachweis erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Auf dem Grundstück des Pflegeheimes sind 10 -12 Stellplätze vorgesehen. Damit wird der von der Bauordnung geforderte notwendige Bedarf von 6 Stellplätzen deutlich überschritten.

5.4 Soziale Infrastruktur

Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind durch die zentrale Lage des Bebauungsplangebietes in direkter Umgebung vorhanden und zumeist fußläufig erreichbar.

Der Bedarf an sozialer Infrastruktur für ein Pflegeheim ist wegen der zumindest eingeschränkten Mobilität der BewohnerInnen relativ gering und wird im Wesentlichen im Haus selbst vorgehalten. Die geplante Cafeteria im Hause, die auch für BewohnerInnen des Stadtteils zugänglich sein soll, wird das Zentrum des Hauses darstellen. Gesundheitlich bedingt wird sich das Leben der BewohnerInnen zum überwiegenden Teil auf das Pflegeheim und das direkte Hausumfeld beschränken.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Entwässerung sowie die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Telefon sind bereits vorhanden. Die Erhöhung der versiegelten Fläche auf dem Grundstück des Pflegeheimes wird die zu beseitigenden Regenwassermengen erhöhen. Im Bereich des Grundstückes wird eine Rückstauleitung angelegt, um eine Überlastung des vorhandenen Netzes auszuschließen. Zusätzlich wird im südöstlichen Bereich des Grundstückes eine Fläche für den Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die Dimensionierung der Rückstauleitung erfolgt nach Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben im Bauantragsverfahren.

Die Löschwassermenge von 48 m³/h wird bereitgestellt.

Die Wärmeversorgung soll über Einzelfeuerungsanlagen bzw. eine zentrale Beheizung des Pflegeheimes erfolgen.

Die Müllentsorgung erfolgt jeweils auf den Grundstücken. Der Standort ist so festgelegt, dass Belästigungen der Anwohner durch mögliche Emissionen vermieden werden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sollte geprüft werden, ob eventuell zusätzliche Maßnahmen wie eine Einhausung, Begrünung oder ähnlich wirksame Maßnahmen erforderlich sind.

5.6 Grünordnung

5.6.1 Einleitung

Das durch den Bebauungsplan 21.06.00 ermöglichte Bauvorhaben des Pflegeheims ist bauplanungsrechtlich nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen. Insofern ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Die Eingriffsschwere wird einerseits durch die Wertigkeit des Bestandes im Voreingriffszustand und andererseits durch die Merkmale des Vorhabens selber bestimmt. Bei städtebaulichen Vorhaben ist der Versiegelungsgrad dabei eine wichtige Kenngröße.

Die Herleitung der erforderlichen Eingriffskompensation erfolgt gemäß dem Gemeinsamen Runderlass zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von 1998.

Im Plangebiet einbezogen ist das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit der Hausnummer 19. Die dort vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit des Gebäudebestandes wäre auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan zu realisieren, so dass dieses Grundstück bei den nachfolgenden Darstellungen zur Eingriffsbeschreibung unberücksichtigt bleibt.

5.6.2 Bestandsbeschreibung und -wertung

Die eingriffsrelevante Teilfläche des Bebauungsplanes umgrenzt eine innerstädtische Brach- und Freifläche an der Niendorfer Straße. Fundament- und Betonreste sowie abrisssreifer bzw. kürzlich abgetragener Gebäudebestand prägen das Erscheinungsbild im vorderen Grundstücksteil. Das Gelände wird teilweise als Stellplatz genutzt. Die siedlungsgeprägte Ruderalflora ist auf kleine, nicht befahrbare Randbereiche beschränkt. Der überwiegende Teil ist hier vegetationslos und durch die flächenhafte Befahrung oberflächlich stark verdichtet.

Infolge der langjährigen Nutzungsaufgabe hat sich in den hinteren Grundstücksanteilen umfangreicher Gehölzaufwuchs entwickelt. Brombeere, Schwarzer Holunder, Bergahorn und Sandbirken sind dominante Gehölzarten. Letztere Art steht vorwiegend im Grenzbereich zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Dem Grundstück ist im vorderen Teil eine allgemeine Bedeutung für den Naturschutz zuzusprechen. Die höherwertigen gehölzbestandenen Anteile im hinteren Grundstücksteil erfüllen dagegen Lebensraum- und Schutzfunktionen, so dass dieser ca. 1.000 m² großen Fläche besondere Bedeutung für den Naturschutz beizumessen ist. Hervorzuheben ist hier der Strukturreichtum und die Unzugänglichkeit des Geländes, so dass in Verbindung mit den angrenzenden Gartengrundstücken zahlreiche Nischen- und Versteckmöglichkeiten für Kleintiere und Vögel entstanden sind. Im vorderen Grundstücksteil sind nutzungsbedingt Vorbelastungen für den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Ortsbild zu bewerten.

5.6.3 Eingriffsbeschreibung und -wertung

Auf dem 4.926 m² großen Eingriffsgrundstück ist die Errichtung eines maximal dreigeschossigen Gebäudes innerhalb der dargestellten Baugrenzen möglich. Die maximale Firsthöhe beträgt 16 m. Das geplante Gebäude gliedert sich in ein parallel zur Straße stehenden Baukörper, von dem im rückwärtigen Bereich ein weiterer Gebäudetrakt bis 8 m vor der hinteren Grundstücksgrenze geplant ist. Bei einer GRZ von 0,4 kann inklusive der nach Baurecht zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen eine Fläche von maximal 2.956 m² überbaut werden.

Innerhalb der umgebenden Freiflächen sind 8 Stellplätze auf der Ostseite des hinteren Gebäudeteiles sowie ein Regenrückhaltebecken geplant. Die Restflächen sind für die Zufahrt, Terrassen und Gehwege sowie für gärtnerisch genutzte Flächen vorgesehen.

Mit der Überbauung gehen irreversibel die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Eingriffsmindernd ist allerdings die Inanspruchnahme von diesbezüglich vorbelasteten Flächen im vorderen Grundstücksteil. Bei der Gebäudegröße sind auch im Umfeld der Bebauung - also innerhalb der nicht überbauten Flächenanteile erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Auf- und Abträge, Bodenbewegungen und Baubetrieb zu veranschlagen. Der vollständige Verlust der gehölzbestandenen Flächenanteile ist zusätzlich mit Beeinträchtigungen von Arten- und Lebensgemeinschaften verbunden. Durch die deutlich über dem umgebenden Gebäudebestand liegende Gebäudehöhe des Pflegeheimes und durch die Massivität des großkubaturigen Baukörpers wird sich das Gebäude kaum in die Umgebung einfügen. Das Ortsbild wird erheblich verändert; eingriffsmindernd allerdings auch hier die diesbezüglichen Vorbelastungen im derzeitigen Zustand des Grundstückes (ungeordnete Entwicklung, marode Gebäudeteile).

5.6.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Schutzgut Boden und Wasser

Auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan wäre das Grundstück bebaubar. Würde man ein Gebäude vorsehen, das sich bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB einfügen würde, so könnte bei einer GRZ von 0,2 inklusive der zulässigen 50%-tigen Überschreitungsmöglichkeit und der gegebenen Grundstücksgröße von 4.926 m² maximal 1.478 m² überbaut werden. Diese theoretisch hergeleitete Versiegelungsgröße ist somit nicht eingriffspflichtig und bei der nachfolgenden Bilanz zu berücksichtigen.

2.956 abzüglich 1.478 m² = 1.478 m² eingriffsrelevante Versiegelungsgröße

Berechnet wird nur die Netto-Neuversiegelung, so dass von der maximal überbaubaren Fläche von 2.956 m² der vorhandene Gebäudebestand und sonstige versiegelte Flächenanteile in einer Größe von insgesamt 635 m² abgezogen werden können.

1.478 m² abzüglich 635 m² = 843 m² ausgleichspflichtige Versiegelungsgröße

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind für voll versiegelte Flächen im Verhältnis 1: 0,5 und für Flächenanteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen im Verhältnis 1:0,3 auszugleichen.

$843 \text{ m}^2 \times 0,5 = 421,5 \text{ m}^2$ Kompensationsbedarf

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Flächeninanspruchnahme der ca. 1.000 m² großen Brachfläche im hinteren Grundstücksteil mit höherwertigen Gehölzflächen ist als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gesondert zu bewerten. Es handelt sich nicht um eine nach § 15 a LNatSchG gesetzlich geschützte Fläche, so dass die in dem Gemeinsamen Runderlass zur Eingriffsregelung genannten Ausgleichsgrundsätze auf 1:0,5 reduziert werden. Somit ergibt sich folgender Bedarf:

$1.000 \text{ m}^2 \times 0,5 = 500 \text{ m}^2$ Kompensationsbedarf

Schutzgut Landschaftsbild

Zur besseren Einbindung des Objektes in das Umfeld werden Randbegrünungen (im hinteren Grundstücksteil) und Neuanspflanzungen, insbesondere Fassadenbegrünungen und Einzelbaumpflanzungen auf dem Eingriffsgrundstück, u.a. auch entlang der Straße festgesetzt. Die Eingriffsfolgen können minimiert werden. In Anbetracht der Vorbelastungen lässt sich hier kein weiterer Ausgleichsbedarf ableiten.

Gesamt

	Kompensationsbedarf
Schutzgut Boden und Wasser	421,5 m ²
Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	500 m ²
Schutzgut Landschaftsbild	entfällt
gesamt	921,5 m²

5.6.5 Kompensation

Zur Kompensation kann auf dem Eingriffsgrundstück die geforderte Ausgleichsfläche bereitgestellt werden. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen bezüglich der Ausgestaltung und der Maßnahmen gewährleisten die volle Ausgleichsfunktion der Flächen. Zum einen ist eine randliche Knickbepflanzung aus heimischen Gehölzarten vorgesehen, zum anderen wird die verbleibende Fläche zwischen Regenrückhaltebecken und Knick mittels heimischen Gehölzarten flächig bepflanzt. So kann für den Verlust der Gehölzflächen im hinteren Grundstücksteil ein funktionsgleicher Ausgleich geschaffen werden. Entsprechende Festsetzungen gewährleisten einen naturnahen Ausbau des Regenrückhaltebeckens. Das ca. 240 m² große Regenrückhaltebecken ist entweder mit einer Tonschicht oder eine Folie, dann aber mit vollflächiger Substratauflage aus Grobsand und Kies / Kieselsteinen abzudichten. Die Flächenform ist unregelmäßig zu gestalten. Unter diesen Voraussetzungen kann der Teich in Verbindung mit den umgebenden Anpflanzflächen Ausgleichsfunktion erfüllen. Es wird die Hälfte der Flächengröße (ca. 120 m²) als Ausgleich bewertet.

Knickanpflanzung	411 m ²
flächige Gehölzanpflanzung	400 m ²
Regenrückhaltebecken	120 m ²
gesamt	931 m ²

Die naturschutzrechtlich zu wertenden Eingriffe innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 21.06.00 sind ausgeglichen.

5.7 Umweltschutz

5.7.1 Verkehrslärm

Die Grenzwerte der von der Niendorfer Straße ausgehenden Emissionen sind durch entsprechend festgesetzten Passivmaßnahmen am Gebäude einzuhalten.

Das geplante Pflegeheim ist im Vergleich zur vorhandenen Wohndichte gering emittierend. Im Verhältnis zu einer normalen Wohnbebauung wird es nur eine untergeordnete Zunahme von PKW-Verkehren geben, da die BewohnerInnen in der Regel kein Fahrzeug mehr führen können. PKW-Verkehre durch Besucher und Angestellte werden die für ein Mischgebiet bzw. ein allgemeines Wohngebiet übliche Größenordnung nicht überschreiten. Die Einbindung in den Stadtteil und die gute ÖPNV-Anbindung reduzieren die Notwendigkeit einer PKW-Nutzung.

5.7.2 Gestaltungsvorschriften

Ziel der Gestaltungsvorschriften ist die Unterstützung des Erscheinungsbildes der vorhandenen Siedlungsstruktur und die Einbindung des Baukörpers „Pflegeheim“ in die vorhandene kleinteilige Baustruktur. Zur Erreichung des Ziels werden gestalterische Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO Schl.-Holst. getroffen.

Zur Wahrung und Fortführung der städtebaulichen Ordnung und der materialmäßigen Einheit im baulichen Bestand des Planungsgebietes, werden pfannengedechte Dächer in orangeroter oder rotbrauner Farbe festgesetzt. Die Fassaden sollen aus hellem Putz oder rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk hergestellt werden. Für den Sonderbaukörper „Pflegeheim“ sind auch Metall- und Gründächer zulässig. Damit werden auch flachere Dachneigungen ermöglicht, über die eine optische Zurücknahme der Dachflächen erreicht werden kann. Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung der rückwärtigen Bauteile dienen der Durchgrünung, dem Mikroklima und einer optischen Einbindung der rückwärtigen Baumassen. Das gleiche Ziel verfolgen auch die Anpflanzbindungen auf dem Grundstück des Pflegeheimes.

Die Einschränkungen der Trauf- und Firsthöhe erfolgen, um die Größe des Baukörpers durch maximale Höhen zu begrenzen. Dieses Ziel wird auch mit der Festlegung der Haupttrauflinie des Pflegeheimes auf die Firstlinie des westlich benachbarten Gebäudes verfolgt. Dazu zählen auch das optische Absetzen des dritten Vollgeschosses und die Staffelung der Fassade.

Um den Anteil versiegelter Flächen klein zu halten, sollen die privaten Wege und Zufahrten in möglichst geringer Breite und wasserdurchlässigem Material (großfugiges Pflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke oder Schotterrasen) hergestellt werden. Ausgenommen davon sind befestigten Wege, die der fußläufigen Erschließung des Pflegeheimes dienen, um die eingeschränkte Beweglichkeit der BewohnerInnen z. B. durch die Benutzung von Gehhilfen nicht weiter zu behindern.

6. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Bebauungsplanes setzen sich aus den Planungskosten und dazugehöriger Gutachten zusammen. Die Gesamtkosten betragen ca. 30.000 €.

Die Kosten werden komplett vom privaten Investor übernommen.

Lübeck, 09.03.2004
5.611.3 - Stadtentwicklung
Schr. Begründung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

Im Auftrag



Franz-Peter Boden
Bausenator

Martin Schreiner

