



Neues Wohnquartier

Lauerhofer Feld

Gebrauchsanweisung

Nutzungskonzept für die städtebauliche Umsetzung des Wohnquartieres

Hansestadt Lübeck
Fachbereich 5 Planen und Bauen
Bereich 610 Stadtplanung und Bauordnung
Bebauungsplanung und Projektentwicklung
Mühlendamm 12 | 23552 Lübeck
(0451) 115
www.luebeck.de



Inhalt

Einleitung	3
Städtebau	4
Städtebauliche Zielstellung	4
Städtebauliches Konzept	4
Baufelder	4
Lärmschutzmaßnahmen.....	5
Höhenentwicklung	5
Loggien und Balkone	5
Staffelgeschosse	5
Dachform und Dachnutzung.....	5
Nutzungen.....	6
Materialität	6
Beziehung des Geschosswohnungsbaus zum öffentlichen Raum	7
Nebenanlagen	7
Grüngestaltung	7
Öffentliche Grün- / Platzflächen.....	8
Grundsätzliches	8
Wegenetz.....	8
Zentrale Grünachse.....	9
Spielplatz Süden.....	9
Grüngürtel Quartiersrand	9
Innenbereiche der Baufelder	10
Baumkonzept	10
Öffentliche Verkehrsflächen.....	10
Grundsätze Erschließung.....	10
Mobilität	10
Erschließung.....	10
Ruhender Verkehr	11
Radverkehr	11
Fahrradabstellanlagen	11
Quartiersgarage.....	11
Telekommunikationseinrichtungen	12
Regenwasserbewirtschaftung	12
Regenwasserkonzept.....	12
Energiekonzept.....	13
Grundsätze Energiekonzept	13
Grundsätzliche Konzeption Energie	13
Energetische Vorgaben Gebäude.....	14
Energieversorgungskonzept.....	14
Soziale Infrastruktur	15
Wohnungsbau	15
Kindertagesstätte.....	15
Senioreneinrichtung	15
Realisierung	15



Einleitung

Die Hansestadt Lübeck plant im Stadtteil St. Gertrud, Ortsteil Marli an der Schlutuper Straße die Entwicklung des neuen Wohnquartieres Lauerhofer Feld.

Die vorliegende Gebrauchsanweisung dient der Erläuterung der Planung und der städtebaulichen Qualitätssicherung bei deren Umsetzung. Sie befasst sich mit den Themen Städtebau, Gestaltung, Grünplanung, Regenwasserbewirtschaftung, Verkehr, Energie und Sozialplanung sowie Klimaschutz bzw. Anpassung an den Klimawandel.

Die Gebrauchsanweisung wird als Anlage dem Bebauungsplan 07.32.00 Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld sowie den städtebaulichen Verträgen hinzugefügt.



Städtebau

Städtebauliche Zielstellung

Auf der etwa 11 ha großen Fläche der ehemaligen Kleingartenanlage an der Schlutuper Straße samt umgebenden Grünstreifen soll eine grün eingebettete Wohnsiedlung realisiert werden. Um einer nachhaltigen und auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner:innen abgestimmten Siedlungsentwicklung gerecht zu werden, wurde zur Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes ein kooperatives Gutachter:innenverfahren durchgeführt. Ziel war die Ausarbeitung eines Konzeptes zur Realisierung einer Wohnbebauung aus einem Mix verschiedener Wohnformen des Geschosswohnungsbaus und des Einfamilienhausbaus. Dazu gehört die Gestaltung von öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen ebenso wie die Vernetzung mit der Umgebung und der Erhalt der umgebenden Grünstruktur. Der Siegerentwurf des Architektur- und Stadtplanungsbüros Meyer Steffens bildet die Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Entwurfes.



Luftbild

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Entwurfskonzept greift die Begabung des Ortes durch eine Platzausbildung an der St. Philippus Kirche auf. Die hier angedachte Unterbringung von Einrichtungen wie Senioren:innenwohnen, Kita, Läden usw.

unterstützen die Bildung einer guten Nachbarschaft im geplanten Wohnquartier. Die Bebauung stuft sich von viergeschossigen Geschosswohnungsbauten an der Schlutuper Straße bis zum Quartiersrand mit Einfamilienhäusern in Form von Doppel- und Reihenhäusern in Bezug auf Höhe und Dichte hin ab.

Die Grundstücke des Wohnquartieres werden durch einen Grünzug auf natürliche Weise in zwei Bereiche gegliedert. Die mittige grüne Achse ist ein gutes Instrument zur Identitätsstiftung im Quartier, sie ist in die Hofstruktur mit ihren Wegeverknüpfungen einbezogen und erlaubt ein fußläufiges Durchqueren ohne Unterbrechungen durch Fahrverkehr. Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild. Die Nachbarschaftsbildung wird durch ein weitverzweigtes Wegenetz und den Quartiersplatz an der St. Philippus Kirche unterstützt. Die geplanten Geschosswohnungsbauten an der Schlutuper Straße geben der Straße ein städtisches Gesicht.

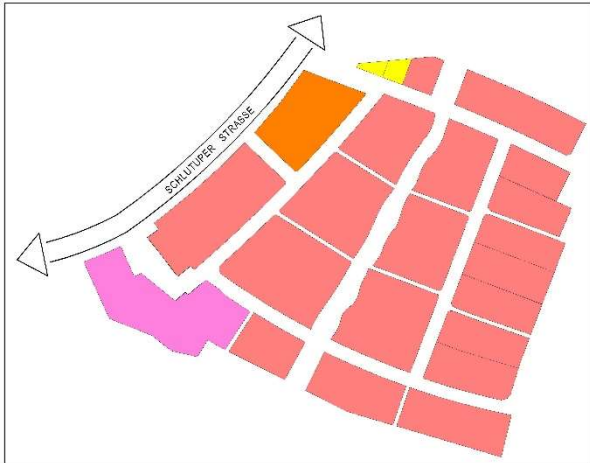


Städtebauliches Konzept

Baufelder

Die Feingliederung des Wohnquartieres erfolgt über die einzelnen Baufelder. Die Baufelder werden entsprechend der Art der Nut-

zung als allgemeine Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen, Sondergebiete und Gebiete für die Ver- und Entsorgung gegliedert.



Darstellung Baufelder

Die Adressierung des Geschosswohnbaus im westlichen Teilbereich erfolgt von der Blockaußenseite. Die Erschließungskerne sollen so realisiert werden, dass jeweils auch ein Zugang zum Hof geschaffen wird.

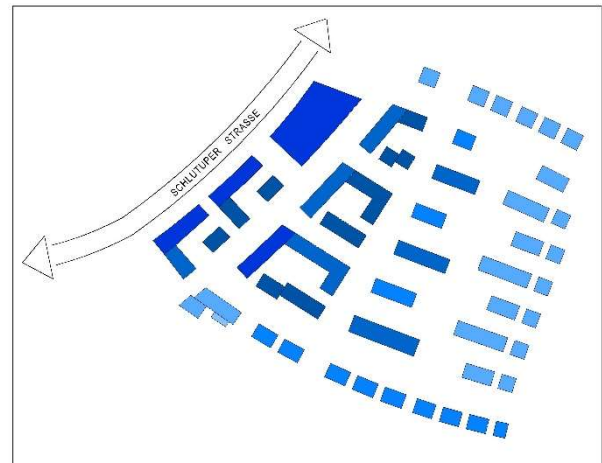
Lärmschutzmaßnahmen

Auf das geplante Wohnquartier wirkt Lärm von der Schlutuper Straße ein. Um die dahinterliegende Bebauung abzuschirmen, werden als erster Bauabschnitt entlang der Schlutuper Straße zwei Baukörper, die straßenseitig eine Höhe von vier Geschossen aufweisen und die viergeschossige Quartiersgarage errichtet. Für die betroffenen Gebäude sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. So sollen möglichst Räume wie Küchen, Bäder und die Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während Aufenthaltsräume an den ruhigen Innenhöfen liegen sollten. Die Quartiersgarage ist aus Gründen des Lärmschutzes zu überdachen und mit einer flächigen Verkleidung zu versehen.

Höhenentwicklung

Es soll ein Wohnquartier mit lebendiger Atmosphäre und einem menschlichen Maßstab entstehen, daher ist für die Geschosswohnungsbauten eine maximale Höhe von vier

Geschossen (ca. 12,5 m) vorgesehen. Die Gebäudehöhen stufen sich von der viergeschossigen Bebauung an der Schlutuper Straße über eine dreigeschossige Bebauung im Bereich der zentralen Grünachse bis zu den zweigeschossigen Doppelhäusern am Quartiersrand ab.



Darstellung Geschossigkeit

Loggien und Balkone

Die zulässige Tiefe der Mehrfamilienhäuser von max. 12 m darf für Balkone um max. 2,5 m überschritten werden, um eine gestalterisch ansprechende Fassadengestaltung zu gewährleisten. Um den hohen Ansprüchen zur flexiblen Benutzbarkeit des Freibereiches gerecht zu werden, sind halb eingezogene Balkone angedacht.

Staffelgeschosse

Es sind auf einigen Baugrundstücken Staffelgeschosse vorgesehen, die Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen ermöglichen. Die Staffelgeschosse müssen an den Gebäudelängsseiten um mindestens einen Meter zurückspringen.

Dachform und Dachnutzung

Um das Ziel einer klar ablesbaren Baukörperstruktur zu unterstützen und eine optimale Ausnutzbarkeit der Sonnenenergie zu gewährleisten sind im neuen Wohnquartier nur Flachdächer zulässig. Aufgrund der Retentionswirkung und der positiven Auswirkungen

auf das Kleinklima sind die Dächer extensiv zu begrünen, mit Solarthermie und Photovoltaik zu versehen und als Retentionsfläche auszubilden. Das Gründach und die solaraktive Nutzung der Dachflächen sind miteinander in Einklang zu bringen. Die Solarmodule dürfen nicht verschattet werden. Verschiedene Hersteller:innen bieten PV-Systeme an, die speziell für den Einsatz auf Gründächern konzipiert sind.

Nutzungen

Das neue Quartier dient hauptsächlich der Wohnnutzung. Neben Geschosswohnungsbau als Sozial-, Miet- und Eigentumswohnungen sind Einfamilienhäuser in Form von Reihen- und Doppelhäusern geplant. Zur Erhöhung der Attraktivität des Wohnquartieres sollen entsprechende Wohnfolgeeinrichtungen (Kita, Läden, Nachbarschaftstreff usw.) vorgesehen werden.



Darstellung Nutzung

Die Erdgeschosszone des Wohngebäudes am Quartiersplatz eignet sich besonders für Gastronomie, Dienstleistung oder einen kleinen Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs wie einen Kiosk oder eine Bäckerei. Ebenso sollten hier Räume für soziale und kulturelle Nutzungen z.B. ein Nachbarschaftstreff zur Verfügung gestellt werden. Die vorhandene soziale Infrastruktur wird durch eine weitere Kindertagesstätte am Quartiersplatz ergänzt.

Materialität

Um den gestalterischen Zusammenhalt der Bebauung innerhalb des neuen Wohnquartieres sicherzustellen, wird ein Farb- und Materialkonzept in Form einer Gestaltungsfibel bereitgestellt. Daraus ergeben sich Empfehlungen für die Bauherr:innen, Architekt:innen und Investor:innen.

Als Materialien wird Klinker und Mauerwerk für den westlichen Teilbereich und Holz für den östlichen Teilbereich vorgeschlagen. Auf Metallfassaden und Wärmedämmverbund-Fassaden soll möglichst verzichtet werden, während Leimbauten als Alternative willkommen sind.

Das Wohnquartier wird in einen östlichen und einen westlichen Bereich gegliedert mit folgenden gestalterischen Schwerpunkten:

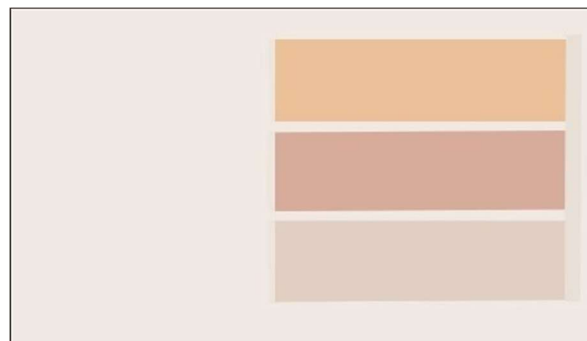
Teilbereich West Geschosswohnungsbau:

Die Gestaltung erfolgt in Blöcken, wobei das Staffelgeschoss ebenso wie die PV-Anlagen als Teil der Gesamtform zu betrachten sind.

Die Dachaufbauten (Fotovoltaik) sollen durch eine Attika aufgenommen werden.

Durchführung eines Fassadenwettbewerbes an der Schlutuper Straße unter Einbeziehung der Quartiersgarage und des „Kirchplatzes“ wird empfohlen.

Als Fassadenfarbe sollen gedeckte Naturfarben verwandt werden.



Darstellung Beispiel Farbspektrum

Die Quartiersgarage soll mit einer möglichst geschlossenen Fassade aufgelockert durch

begrünte Kletterhilfen realisiert werden.

Zur besseren Orientierung und Wahrung der Maßstäblichkeit soll jedem Haus ein eigener Eingang zugeordnet werden. (Stichwort Zweispänner).

Teilbereich Ost Doppel- und Reihenhäuser:

Für die Fassaden der Gebäude soll Holz vorwiegend Verwendung finden, insgesamt wird eine Holzständerbauweise angeregt.

Insbesondere den straßenseitig ausgerichteten Giebeln ist gestalterisch besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Sie sind als Vorderseite zu behandeln.

Als Fassadenfarbe sollen mit Ausnahme der Eingangsbereiche ebenfalls gedeckte Naturfarben verwandt werden.

Unterschiedliche Farbgebung in den Eingangsbereichen dienen der Orientierung und Individualisierung.

Dem Wohnquartier soll innerhalb seiner heterogenen Umgebung Identität als zusammengehöriges Wohnquartier geben werden, bei gleichzeitiger Hervorhebung der Individualität der einzelnen Gebäude.

Es wird vorgeschlagen den Bauenden im Rahmen der Grundstücksvergabe eine grundsätzliche Farbpalette und grundsätzliche Materialien anhand zugeben. Die endgültige Entscheidung zu den Farben und Materialien könnte anhand einer Bemusterung anlog zum Gründungsquartier (Fassadenschnitt) getroffen werden.

Beziehung des Geschosswohnbaus zum öffentlichen Raum

Die Grundrisse sollen aus der jeweiligen Lage im Quartier zum angrenzenden Freiraum hin entwickelt werden. Sie sind so zu organisieren, dass ein größtmöglicher Beitrag zur Urbanität und Belebung des öffentlichen Raums geleistet wird. Die Zugangsbereiche dienen der Nachbarschaft als Kommunikationsraum

und Treffpunkt. Sitzgelegenheiten sind an diesen Stellen erwünscht.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind jeweils als Teil der Hauptgebäude zu verstehen. Ein Konzept für die Anordnung und Ausformung von Nebenanlagen als Gartenschuppen oder auch Fahrradabstellanlagen ist für die einzelnen Wohnhöfe zu erstellen. Sie sind im Umfang so einzuschränken, dass weder die Belichtung der angrenzenden Bebauung noch der offene Charakter des Gartenhofs übermäßig beeinträchtigt wird.

Mit Ausnahme der am südlichen und nördlichen Plangebietsrand gelegenen Doppelhausgrundstücke ist die Lage der Müllsammelplätze mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Das Abfallbeseitigungskonzept sieht Müllsammelanlagen in Form von Unterflursammelbehältern vor. Hier können Abfallcontainer für vier Sorten von Müll – Papier-, Rest- und Biomüll, Wertstoffbehälter - installiert werden. Die Regelung bedingt einen flächensparenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Bauflächen und beugt einer Überfrachtung der Grundstücke mit Nebenanlagen vor. Lediglich den Nutzern der o.g. größeren Doppelhausgrundstücke wird die Lage der Müllsammelbehälter freigestellt.

Grüngestaltung

Vorgärten

Die Vorgärten bilden den Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Wohnbereich. Um die Privatheit und die Wohnqualität im Erdgeschoss zu steigern, soll eine privat gestaltete begrünte Vorgartenzone geschaffen werden. In dieser Zone sind Nebenanlagen auf das absolut erforderliche Minimum zu beschränken.

Im Bereich der Hauseingänge werden Funktionen wie Fahrradabstellanlagen oder Sitzgelegenheiten vorgesehen.

Eine gewünschte Einfriedigung (Zaun) soll mit

Hecken aus einheimischen Pflanzen realisiert werden. Diese dürfen eine maximale Höhe von 1,2 m haben.

Sammelstellplätze und Müllstandplätze sind zum öffentlichen Raum mit blickdichten, geschnittenen Hecken einzufrieden.

Wohnhöfe

Die Gestaltung der Wohnhöfe soll trotz geteilter Baufelder eine zusammenhängende Freiraumstruktur aufweisen, die den Austausch und die Kommunikation zwischen den Bewohner:innen fördert.

Bepflanzung, Mulden, Spielangebote, Nebenanlagen und gemeinschaftliche Freiräume sind in einem Blockkonzept aufeinander abzustimmen. Dabei sollen die versiegelten Flächen auf das Minimum reduziert werden.

In den Erdgeschosszonen befinden sich individuell zugeordnete Privatgärten, die eine Tiefe von 5 m erreichen und mit Hecken einzufrieden sind.

Die empfohlenen Unterflurbehälter für die Entsorgung des Mülls wirken sich positiv auf das städtebauliche Gesamtbild sowie den Außenbezug der Geschosswohnungen aus.



Darstellung exemplarisches Baufeld

Öffentliche Grün- / Platzflächen Grundsätzliches

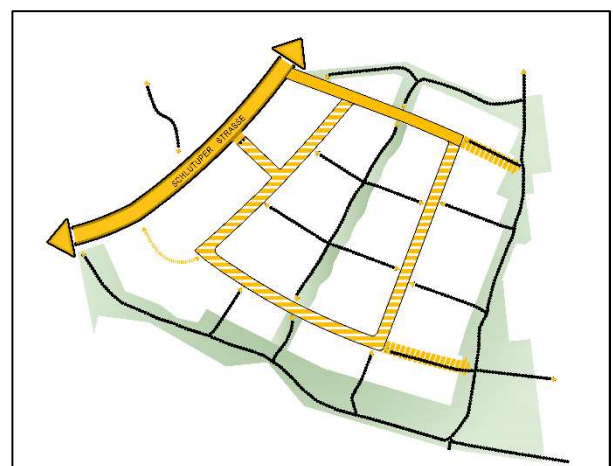
Die moderne Gartenstadt als Grundidee des

städtebaulichen Entwurfes wird u.a. durch die öffentlichen Räume der mittleren Grünachse und des Kirchplatzes repräsentiert. Auf dem städtisch gestalteten Kirchplatz soll sozialer Austausch und Kommunikation stattfinden. Die mittlere Grünachse bildet als öffentlicher Raum das Rückgrat des Stadtquartiers. Sie hat einen ökologischen Wert und dient der Erholung und Attraktivitätssteigerung. Hier schließt sich der private Blockinnenraum als erweiterter Lebensraum für die Bewohner an.

Wegenetz

Die Realisierung eines engmaschigen Wegenetzes gewährleistet die Möglichkeiten des sozialen Miteinanders. Die Hauptwegeverbindungen werden durch Wege in der zentralen Grünachse und im Grüngürtel am Quartiersrand gebildet. Daneben durchziehen zwei in West/Ost-Richtung verlaufende Wege, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgänger:innen und Radfahrer:innen) das Wohnquartier.

Außerdem können untergeordnete Wegeverbindungen auf Privatflächen über öffentliche Geh- und Leitungsrechte geschaffen werden, teilweise laufen die Verknüpfungen über straßenbegleitende Fußwege.



Darstellung Wegenetz

Kirchplatz

Der Kirchplatz stellt eine Verknüpfung zwi-

schen der bestehenden und der neuen Bebauung dar, wobei das Kirchengebäude als optisches Bindeglied fungiert.

Direkt am Kirchplatz befinden sich soziale Nutzungen wie die Kindertagesstätte und der Nachbarschaftstreff, die Ergänzung der Nutzungen durch ein Café oder Bistro zur Belebung des Platzes ist gewünscht. Der Quartiersplatz befindet sich zwischen der St. Philippus Kirche und einem III- bis IV- geschossigen Wohngebäude, welches den bewussten Einsatz von Straßen- und Platzfassaden bedarf. Insbesondere die den Platz abgrenzende Fassade braucht besondere Aufmerksamkeit, daher wird ein konkurrierendes Verfahren beispielsweise in Form eines Wettbewerbes zu Fassaden- und Platzgestaltung empfohlen. Folgende Entwurfsgrundsätze sollen bei der Platzgestaltung berücksichtigt werden: Gute Zugänglichkeit, städtischer Charakter, Anbindung Kita sowie Schaffung von Terrassenflächen für Gastronomie, Ladenlokale und Dienstleistungseinrichtungen.



Darstellung Kirchplatz

Zentrale Grünachse

Die zum Spaziergehen und Erholen einladende zentrale Grünachse teilt das Wohnquartier in zwei Bereiche. Neben der Aufenthaltsfunktion soll die Fläche zur Entsorgung des Regenwassers welches auf den öffentlichen Flächen anfällt sowie kurzfristig als Stauraum für Starkregenereignisse dienen. Das

aufgestaute Regenwasser darf aus Sicherheitsgründen eine Wassertiefe von 30 cm nicht überschreiten.



Darstellung zentrale Grünachse

Die mittige Grünachse bleibt als öffentliche Grünfläche in städtischer Hand und wird gemeinsam mit den Erschließungsmaßnahmen durch den Erschließungsträger:in hergestellt. Die angrenzenden Gartenflächen sollen die Grünachse optisch erweitern.

Es sind direkte Zugänge zu den Wohnhöfen vorgesehen. Als Abgrenzung der Privatgärten und als gestalterisches Element sind Laubhecken vorgesehen. Die Grünachse wird in ihrer Höhenentwicklung rinnenähnlich ausgebildet und mit einzelnen kleineren Baumgruppen gestaltet. Die kreuzenden Hauptwege werden so geplant, dass sie auch nach Starkregenereignissen nutzbar bleiben.

Spielplatz Süden

Der bestehende Spiel- und Bolzplatz im Südosten des Plangebietes wird in die Planung des neuen Wohnquartieres einbezogen.

Grüngürtel Quartiersrand

Die Quartiersränder im Norden, Osten und Süden sind durch bereits vorhandene Grüngürtel mit umlaufenden Wegen geprägt, die an die Privatgärten der geplanten Doppelhausbebauung angrenzen. Sie werden in ihrem Bestand erhalten.

Innenbereiche der Baufelder

Neben den öffentlichen Freiflächen sind auch die privaten Gemeinschaftshöfe als aktive Freiräume entworfen und stellen einen intimeren Treffpunkt für die Bewohner:innen eines jeweiligen Blocks dar.

Baumkonzept

Die bestehenden Bäume der Baumallee an der Schlutuper Straße werden durch Neupflanzungen ergänzt. Der Erschließungsring wird geprägt durch einseitig linear gepflanzte Einzelbäume, die hin und wieder straßenseitig verspringen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Grundsätze Erschließung

Die Nahmobilität zu Fuß oder mit dem Fahrrad hat im Wohnquartier Lauerhofer Feld Priorität. Kraftfahrzeugverkehr ist auf dem Erschließungsring vorgesehen, soll aber sowohl fahrend als auch parkend den Straßenraum nicht dominieren. Die Verkehrsberuhigung erfolgt über die straßenräumliche Gestaltung mit leichten Verschwenkungen der Fahrbahn und wechselnden Baumreihen.

Mobilität

Die Hansestadt Lübeck ist Mitglied im Klimabündnis und hat sich in dem Zusammenhang verpflichtet alle fünf Jahre 10% CO₂ einzusparen. Es wurde eine Klimabilanz erstellt, die aufgezeigt hat, dass sich im Bereich Verkehr keine Verbesserungen bezüglich des Einsparens von CO₂ ergeben haben. Für den Klimaschutz im Stadtverkehr gibt es also einen großen Nachholbedarf. Als ein Baustein einer ökologischen Mobilität soll das Carsharing zusammen mit elektronisch unterstützten Fahrrädern und der Nutzung der Stadtbusse vorangetrieben werden. Das Baugebiet eignet sich auf Grund seiner infrastrukturell günstigen Lage gut für ein Pilotprojekt in diesem Sinne. Im städtebaulichen Entwurf wurde bereits ein entsprechendes Konzept mitgedacht und Carsharing als wichtiger Baustein für ei-

nen leistungsfähigen umwelt- wie klimafreundlichen intermodalen Verkehr über geplante Mobilstationen berücksichtigt. Die Integration von Carsharing in die geplante Wohnsiedlung soll dazu beitragen den Stellplatzbedarf mittelfristig zu verringern und Potenziale für eine klimafreundliche „Stadt der kurzen Wege“ mit hoher Lebensqualität zu bieten. Die Außenbereiche des Wohnquartiers sollen durch die künftig dort lebenden Menschen und nicht durch das geparkte Auto dominiert werden.

Erschließung

Schlutuper Straße

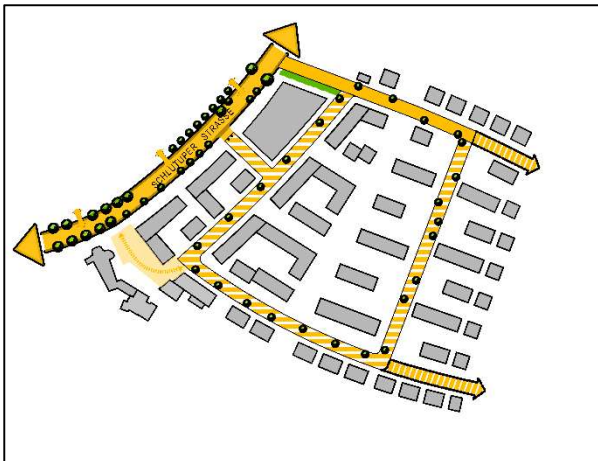
Das Wohnquartier wird von der Schlutuper Straße aus erschlossen, die in ihrem Ausbaustandard an die geplante Nutzung angepasst werden soll. Im Bereich des geplanten Wohnquartiers ist ein drei streifiger Ausbau vorgesehen, jeweils eine Fahrbahn Stadt ein- bzw. auswärts und ein Mittelstreifen, der als Abbiegestur, Fußgängerüberweg oder Grünstreifen genutzt werden kann. Der für die Lübecker Hauptstraßen typische Alleecharakter wird beibehalten bzw. wiederhergestellt. Es werden beidseitig Fußwege sowie ein drei Meter breiter Zweirichtungsradweg vorgesehen.

Ringerschließung Wohnquartier

Die innere Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über eine Ringstraße. Stichstraßen mit raumgreifenden Wendeanlagen werden dadurch vermieden und die Erschließungsflächen bei einem hohen Erschließungskomfort reduziert, die Hauseingänge sind maximal 60 m von der Straße entfernt.

Durch die Dimensionierung, die Flächenaufteilung, den Materialeinsatz und den Bewuchs der Ringstraße soll die Aufenthaltsqualität erhöht und damit zur vermehrten Nutzung der Wege zu Fuß und mit dem Fahrrad angeregt werden.





Darstellung Erschließung

Die Ausbildung der Ringstraße schafft durch die Anpflanzung von Baumreihen und den Ausschluss von Straßenrandparken eine angenehme Wohnquartiersatmosphäre. Der Wohncharakter wird zu dem durch die Hervorhebung der Bereiche in denen Fußgänger:innen und Radfahrer:innen die Straße queren gestärkt.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau im westlichen Teilbereich des Wohnquartiers werden in der Quartiersgarage untergebracht.

Der Stellplatzbedarf für die Reihen- und Doppelhäuser wird auf Sammelstellplätzen bzw. für die die Doppelhäuser am südlichen und nördlichen Quartiersrand auf den Grundstücken nachgewiesen.

In unmittelbaren Nähe zum Kirchplatz sind vier Kurzzeitparkplätze parallel zur Schlutuper Straße vorgesehen.

Radverkehr

Der Radverkehr wird im Wohnquartier auf der Fahrbahn geführt, daneben sind die Hauptwegebeziehungen in den Grünflächen und über den Platz für den Radverkehr nutzbar. An der Schlutuper Straße wird der Radverkehr neben der Fahrbahn getrennt vom motorisierter Individualverkehr (MIV) auf einem Radweg geführt.

Der Raumbedarf auf den sonstigen Wegen für Lastenfahrräder und Fahrradanhänger wird durch die festgesetzten Breiten von 3,0 m angemessen berücksichtigt.

Fahrradabstellanlagen

Die Fahrradstellplätze sind vorzugsweise ebenerdig, jeweils unmittelbar vor den Hauseingängen in offenen Abstellanlagen und in überdachten Abstellanlagen im Inneren der Gebäude bzw. in den Wohnhöfen unterzubringen. Der Zugang zu Fahrradabstellanlagen über Treppen ist nicht zulässig.

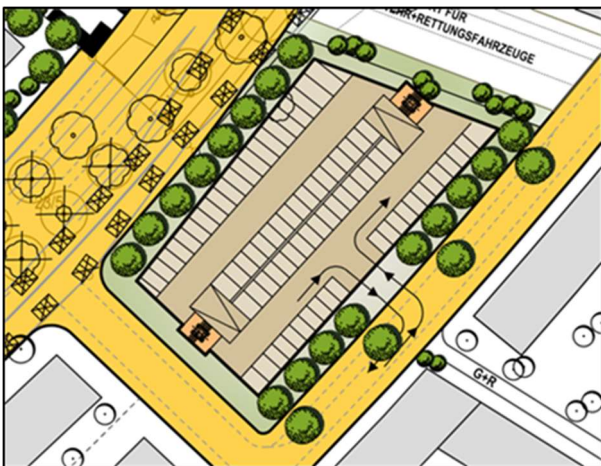
Im östlichen Bereich könnten in den Stellplatzanlagen für die Reihen- und Doppelhäuser moderne Fahrradschuppen integriert werden. Vorlagen zum Modell können im Rahmen der Ausschreibung festgelegt werden.

Quartiersgarage

In der Hauptsache dient die Quartiersgarage der Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze des westlichen Teilbereiches des Wohnquartiers. Die Entfernung zwischen Wohnung und Quartiersgarage reichen von 25m bis 150m, somit sind die Stellplätze über attraktive Wegeverbindungen moderat erreichbar.

In der Quartiersgarage können etwa 300 bis 330 Stellplätze untergebracht werden. Der ermittelte voraussichtliche Stellplatzbedarf beträgt etwa 250 Stellplätze und 50 öffentliche Besucherparkplätze, die in der Quartiersgarage untergebracht werden müssen. Daneben ergibt sich ein Nachfragepotential für Zweitautos und von den Besuchern der sozialen Nutzungen wie Kirche und Kita.

Die Nutzung der Quartiersgarage könnte durch zusätzliche Angebote wie überdachte Fahrradabstellanlagen, Verleih von Lastenfahrräder bzw.-karren, Postdepot oder Vermietung von Lagerräumen (Storages) gesteigert und gleichzeitig die Klimafreundlichkeit des Quartiers gefördert werden.



Darstellung Quartiersgarage

Telekommunikationseinrichtungen

Für die Glasfaserinfrastruktur sind in den Gebäuden Leerrohre vorzusehen. Die geplanten Straßen und Wege werden so geplant, dass sie für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes genutzt werden können, dabei sind ggf. Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers zu berücksichtigen. Die Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen erfolgt in Koordinierung mit den Tiefbauarbeiten für den Straßenbau durch den Erschließungsträger:innen.

Regenwasserbewirtschaftung

Regenwasserkonzept

Ziel des Regenwasserkonzeptes für das Wohnquartier Lauerhofer Feld ist die Umsetzung eines naturverträglichen Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung. Neben der entwässerungstechnischen Betrachtung sollen auch der natürliche Wasserkreislauf sowie die Grundwasserneubildungsrate und gestalterische Aspekte berücksichtigt werden. Dabei ist das überlastete Mischwassernetz der Hansestadt Lübeck, das aufgrund des Verschlechterungsverbotes kein Regenwasser mehr aufnehmen kann, zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen die Abwasserbeseitigungspflicht für Regenwasser auf die jeweiligen Grundstückseigentümer:innen zu übertragen, d.h. das Regenwasser für den Bemessungsfall

muss vollständig auf den Grundstücken zurückgehalten werden und darf mit Ausnahme des bei Starkregen anfallenden Niederschlagswasserabflusses nicht auf die öffentlichen Grünflächen und die öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen abgeleitet werden. Für die betreffenden Grundstücke fällt keine Niederschlagswassergebühr an. Die Beseitigung von Niederschlagswasser, welches auf öffentlichen Flächen anfällt und Niederschlagswasser, welches auf privaten Flächen anfällt, erfolgt in getrennten Systemen.

Niederschlagswasser öffentliche Flächen

Das Regenwasser von den öffentlichen Flächen wird in Retentionstiefbeeten und Retentionsbaumscheiben gesammelt, in eine im Straßenraum liegende Rinne geleitet und bei Bedarf in die mittige Grünachse weitergeführt, wo das Regenwasser zurückgehalten und versickert wird. Ein Notüberlauf erfolgt in den geschützten Landschaftsbestandteil rechnerisch einmal jährlich. Der Grünstreifen in der Mitte des Gebiets dient dabei als multifunktionale Fläche. Er verbindet die Regenwasserentwässerung mit einer hochwertigen Aufenthaltsqualität für die Bewohner:innen und bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten. Es soll eine Art „Flusslauf“ als Mulde ausgebildet werden, in der das Regenwasser versickern kann. Aus Sicherheitsgründen darf das Regenwasser in der Mulde maximal 30 cm aufgestaut werden. Die geplanten Fußwege sind so anzulegen, dass im Fall eines Regeneignisses keine Einschränkung der Benutzbarkeit der Wegebeziehung entsteht.



Darstellung Beispiel Versickerungsmulde

Niederschlagswasser private Grundstücke

Innerhalb des Wohnquartieres wird jeder Teilbereich für sich betrachtet und über Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert. Die Regenwasserversickerung erfolgt mittels offenen Mulden und/oder unterirdischen Rigolen jeweils auf den Grundstücken bzw. innerhalb des Schutzstreifens zum geschützten Landschaftsbestandteil. Je nach topografischer Lage beispielsweise unterhalb der Stellplatzanlagen, in der Vorgartenzone oder im hinteren Gartenbereich. Im Bebauungsplan sind die dafür vorgesehenen Flächen gekennzeichnet. Generell ist es vorgesehen im Plangebiet auf allen Gebäuden Gründächer anzulegen. Um einen größeren positiven Effekt durch die Dächer zu erzielen, sind Retentions Gründächern festgesetzt. Retentions Gründächer reduzieren nicht nur den Abfluss, sondern tragen auch zur Gebäudekühlung und somit auch zur Verbesserung des lokalen Klimas bei.

Rückhaltung:

Durch einen hohen Grünflächenanteil, Retentions-Gründächer, den wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Grundstückszufahrten, die Anlage von Retentionstiefbeeten sowie die Fassadenbegrünung wird der Oberflächenabfluss reduziert und damit die Versickerungs- sowie die Verdunstungsrate erhöht. Der Erhalt einer hohen Verdunstungsrate wirkt sich positiv auf das städtische Klima aus und wirkt im Sommer einer Überhitzung entgegen.

Oberflächenentwässerung:

Durch die (teilweise) offenen Systeme soll das Thema Regenwasser und Wasserhaushalt den Bewohner:innen nähergebracht. Zusätzlich tragen offene Systeme zu besseren klimatischen Bedingungen im innerstädtischen Bereich bei.

Überflutungsvorsorge im Starkregenfall

Durch die Planung von Notwasserwegen wird Schäden durch Starkregenereignisse vorgebeugt.

Energiekonzept

Grundsätze Energiekonzept

Im Wohnquartier Lauerhofer Feld wird ein umweltfreundliches Gesamtkonzept Energie umgesetzt. Die Energieversorgung soll die Zielstellung der Umweltfreundlichkeit und Minimierung der CO₂-Emissionen verbunden mit Wirtschaftlichkeit und einer langfristigen Versorgungssicherheit erfüllen. Dies erfolgt zum einen über energetische Vorgaben bezüglich der Gebäudehülle und zum anderen über ein kaltes Nahwärmenetz mit Erdwärme als Energielieferant. Die Erdwärme wird über Wärmepumpen den einzelnen Gebäuden zugeführt. Da das Betreiben von Wärmepumpen einen nicht unerheblichen Bedarf an Strom erfordert, werden auf allen Dachflächen Fotovoltaik-Anlagen installiert, die umweltfreundlich Strom erzeugen.

Grundsätzliche Konzeption Energie

Die Wärme entstammt der Erde, sie wird durch etwa 100 bis 150 m tief ins Erdreich hinreichende Sonden gefördert, in ein kaltes Nahwärmenetz geleitet und über Wärmepumpen den Häusern zugeführt. Der Strom für die Wärmeversorgung wird über Fotovoltaik-Anlagen auf den Dächern der Häuser generiert.

Sämtliche Hauseigentümer:innen werden über Verträge verpflichtet, sich an das kalte Nahwärmenetz anzuschließen und ihr Dach für Fotovoltaik-Anlagen zur Verfügung zu stellen.

Das Quartier kann so nahezu klimaneutral werden, allerdings wird im Winter, wenn die Sonne weniger scheint, Strom aus dem allgemeinen Stromnetz eingespeist werden müssen. Dies wird zwar durch Überschüsse im Sommer rechnerisch ausgeglichen, zur völligen Klimaneutralität wäre allerdings ein weiterer nachträglicher Baustein erforderlich, nämlich die quartierseigene Speicherung der Energie als Versorgungsgrundlage sowohl der Wärmepumpen als auch der Elektromobilität

(PKW/ Fahrräder).

Energetische Vorgaben Gebäude

Der Dämmstandard /Primärenergiebedarf wird mindestens an die Förderbedingungen eines KfW Effizienzhauses 55 angelehnt. Durch die zusätzliche Fördermöglichkeit verbessert sich die Wirtschaftlichkeit für die Investoren und Eigentümer bei gleichzeitig hochwertigem Energiestandard und guter baupraktischer Umsetzbarkeit.

Um regenerative Energien sinnvoll zu nutzen wird die maximale Vorlauftemperatur der Heizung begrenzt (Maximum 40°C, Optimal 30°C). Flächenheizungen wie Wand-, oder Fußbodenheizungen werden für die Umsetzung empfohlen.

Die Belüftung der Gebäude ist frei wählbar, empfohlen werden hybride Lüftungssysteme als Kombination aus natürlicher und mechanischer Lüftung mit Wärmerückgewinnung.

Energieversorgungskonzept

Um die nachhaltige Sicherung einer umweltverträglichen und wirtschaftlichen Energieversorgung unter Berücksichtigung möglicher Energieeffizienzmaßnahmen zu erreichen, wurde das fachlich qualifizierte Ingenieurbüro KApus aus Eckernförde mit der Erstellung eines Energiekonzeptes beauftragt. Aus dem Energiekonzeptes ergibt sich die Empfehlung ein kaltes Nahwärmenetz für die Gebäude. (Würde das gegenüber geplante Zentrum für Palliativmedizin und Hospizarbeit in das Konzept miteinbezogen, so wäre für die dortigen Hochtemperaturanforderungen eine zusätzliche Pelletanlage vorzusehen). Mit der kalten Nahwärme können die Energiemengen über dezentralen Wärmepumpen vor allem im Niedertemperaturbereich bereitgestellt werden. Als potentielle Wärmequellen soll Erdwärme genutzt werden. Über das kalte Nahwärmenetz ist auch eine effiziente Kältebereitstellung möglich.



Darstellung Energiekonzept

Bei dieser Art der Wärmeversorgung ergeben sich folgende Vorteile: Die CO₂-Bilanz 2050 kann ein Einsparpotential von 93% gegenüber dem gesetzlichen Standard aufweisen. Der Komfort für die Nutzer:innen ist hoch, der Wärmepreis vor allem bei Nutzung von quartiereigenem PV-Strom und netzdienlicher Verschiebung von Energiemengen langfristig gering. Die Investitionskosten können zusätzlich durch unterschiedliche Förderungen reduziert werden.

Zur regenerativen Stromerzeugung vor Ort werden die begrünten Dachflächen möglichst maximal mit aufgeständerten Photovoltaik-Modulen genutzt. Eine quartierseigene Energieversorgung (teilweise) inklusive eingebundener E-Mobilität und Wärmeversorgung wird so möglich. Durch den kombinierten Gründach und PV-Ansatz haben die Dachflächen einen relevanten Mehrfachnutzen (Stromerzeugung, Lebensraum, verbessertes Mikroklima, Niederschlagsaufnahme).

Elektrische Wärmepumpen bilden mit Blick auf die Energiewende hin zu grünem Strom und der PV-Anlage vor Ort einen weiteren Kern des Konzeptes.

Das geplante Energiekonzept ist unabhängig von Erdgas und Erdöl.

Aufgrund der innovativen Konzeptansätze sind verschiedene Förderungen denkbar, die

zu relevanten Kostenreduktionen führen (KfW, BAFA Wärmepumpen, BAFA Wärmenetzsysteme 4.0). Für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie als Grundlage der Umsetzung des Nahwärmenetzes konnte bereits eine Förderzusage erwirkt werden.

Die Nutzung der Energie aus Photovoltaik kann über ein Mieterstrommodell erfolgen. Mit dem im 2017 eingeführten Mieterstromgesetz hat die Bundesregierung die Förderung von Mieterstrom aus Solaranlagen ermöglicht. Solarstrom wird dazu nicht nur bei der Einspeisung in das öffentliche Stromnetz gefördert, sondern auch wenn er an Mieter:innen in einem Wohngebäude geliefert wird.

Soziale Infrastruktur

Wohnungsbau

Mindestens 50 % der geschätzten Wohneinheiten des geplanten Geschosswohnungsbaus sollen als Mietwohnungsbau realisiert werden.

Von den angenommenen 410 Wohneinheiten sollen 120 im sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden. Als Orientierung für den Wohnungsmix sollen folgende Haushaltsgrößen zugrunde gelegt werden:

Anteil	Wohnfläche	Zimmer	Personen
30%	bis 50 m ²	-----	1
15%	bis 60 m ²	2	2
20%	bis 75 m ²	3	3
20%	bis 90 m ²	4	4
15%	bis 105 m ²	5	5

Für den Geschosswohnungsbau sollen Gemeinschaftsräume bereitgestellt werden, um beispielweise Quartiersversammlungen durchführen oder Kurse im Gesundheits- oder Kultursektor vor Ort anbieten zu können.

Kindertagesstätte

Südöstlich der St. Philippus Kirche wird eine zusätzliche 3-4gruppige Kindertagesstätte (Kita) realisiert.

Senior:inneneinrichtung

Am Quartierplatz sollte die Unterbringung einer Senior:innenwohnanlage mit der Prämisse „Älter werden – aber im Quartier bleiben“ geprüft werden. Es geht um die Entwicklung einer Wohneinrichtung mit Serviceangeboten, die im angestammten Wohnumfeld Lebensqualität im Alter, soziale Teilhabe sowie gesundheitliche und pflegerische Versorgung zusammenführt. Die angegliederten Einrichtungen wie Frisör, Fußpflege, Café usw. würden zur Belebung des Platzes beitragen. Die Nähe zur Kita ist ausdrücklich erwünscht.

Realisierung

Die Grundstücke werden erschlossen von der Hansestadt Lübeck vermarktet.

Die Erschließungsmaßnahmen für das geplante Wohnquartier werden durch die KWL GmbH durchgeführt.

Das Vermarktungskonzept wird durch den Bereich Liegenschaften erstellt und abgestimmt und anschließend den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Aufgestellt:

5.610 Stadtplanung und Bauordnung,
5.610.4 Ly, Stand 10.03.2022

