



► **Nr. VO/2026/14967-01**  
**öffentlich**

**Lübeck, 10.03.2026**

## **Vorlage** **-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: [ulrike.schroeder@luebeck.de](mailto:ulrike.schroeder@luebeck.de) Telefon: 122-6126)**

## **Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moisling - Satzungsbeschluss**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
23.03.2026	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.04.2026	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.04.2026	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2026	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.04.2026	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 21.01.00 – Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moisling – sowie die in der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu Änderungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind.  
Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.
2. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 21.01.00 – Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moisling – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.
4. Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.
5. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan entsprechend dem beiliegenden Entwurf zu berichtigen.

6. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die Berichtigung des Flächennutzungsplans ortsüblich bekannt zu machen.

**Verfahren:**

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja

Nein- Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde im Rahmen der Bebauungsplanung nicht mehr durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen bereits während der Erarbeitung des Rahmenplanes NMM umfassend erfolgte.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 8 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

**Begründung:**

Siehe Anlage 5

**Anlagen:**

Anlage 1	Abwägung
Anlage 2	Bebauungsplan (Planoriginal)
Anlage 3	Teil A – Planzeichnung mit Legende (DIN A3-Druckfassung)
Anlage 4	Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
Anlage 5	Begründung

Senatorin Joanna Hagen

**Bebauungsplan 21.01.00 – Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling -  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 01.04.2025**

**Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

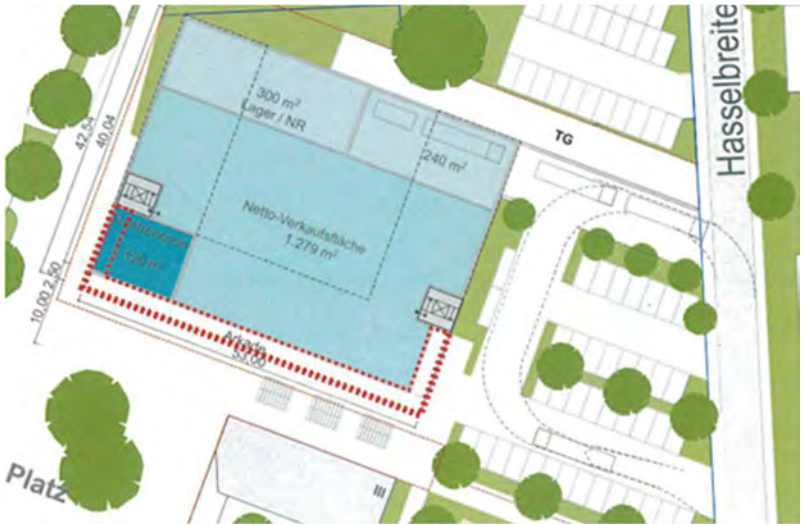
Vorbemerkung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.05.23 bis einschließlich 31.05.23 durch Auslegung der vorliegenden Planunterlagen, der Begründung sowie der bereits vorliegenden Gutachten im Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung sowie der ergänzenden Veröffentlichung im Internet unter: [www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung](http://www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung).

Während dieses Zeitraumes wurden 2 Stellungnahmen abgegeben.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>1. Stellungnahme einer Einwender:in vom 31.05.2023</b>		
Wir danken Ihnen für die frühzeitige Beteiligung im laufenden Bebauungsplanverfahren und möchten mit unserer nachfolgenden Stellungnahme zur weiteren Entwicklung des Bebauungsplanes beitragen:		
<p><b>1.1 <u>Anregungen zur Nutzungsgliederung</u></b>  In den Teilgebieten MU1 + MU3 sollte die Wohnnutzung bereits über dem Erdgeschoss zulässig sein; eine Wohnnutzung im Erdgeschoss sollte ausnahmsweise zulässig sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Neuordnung der Neuen Mitte Moisling entfallen bereits viele Bestandswohnungen; unter Berücksichtigung der anhaltenden Wohnungsmangellage sollten Möglichkeiten für die Wohnraumherstellung genutzt/ ausgeweitet werden. Weiterhin ist im städtebaulichen Rahmenplan für MU1 eine Senioreneinrichtung geplant, sodass eine Wohnnutzung in den Obergeschossen (ggf. auch im EG) zwingend erforderlich ist.</li> </ul>	Die Anregung wird aufgenommen und berücksichtigt.	berücksichtigen
<p><b>1.2 <u>Anregungen zur Gestaltung der Stellplatzanlagen</u></b>  Für die Stellplatzanlage in SO 2 „Wohn- und Geschäftshaus“ sollten ausschließlich offene Stellplätze zulässig sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine mögliche Überbauung durch gedeckte Stellplätze oder Garagen verändert maßgeblich den städtebaulichen Charakter der Rahmenplanung und mindert die Aufenthaltsqualität östlich des Stadtteilhauses. Die städtebauliche Leitidee sollte berücksichtigt werden.</li> </ul>	Die Anregung wird aufgenommen und berücksichtigt.	berücksichtigen
<p><b>1.3 <u>Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung</u></b>  Zulässigkeit von Anlagen zur Regenrückhaltung und -versicherung sind in SO 2 (Stellplatzflächen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entsprechend der Rahmenplanung.</li> </ul>	Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig. Die Anregung wird daher berücksichtigt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><b>1.4 <u>Anregungen zur Gestaltung der Erdgeschosszonen</u></b></p> <p>Für die maximalen Gebäudehöhen in SO2 + MU1, 2 und 3 sind in den Bereichen, in denen Gewerbenutzungen zulässig sind, überhöhte Erdgeschosse zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Geschosshöhe im EG sollte zwischen 4,00 und 4,50 m liegen, um eine auskömmliche Installationsfläche für Gewerbeeinheiten vorhalten zu können. Die erhöhten Erdgeschosse sollten dennoch nicht zu Lasten der darüberliegenden Wohngeschosse gehen, sondern in der max. Gebäudehöhe berücksichtigt werden. überhöhte Erdgeschosse sind nur dort zu berücksichtigen, in den Gewerbenutzungen zulässig sind. (entlang Stadtachse + Wohn- u. Geschäftshaus)</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan setzt eine absolute Gebäudehöhe fest, die die genannten Anregungen berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><b>1.5 <u>Anregungen zur Arkadengestaltung</u></b></p> <p>Zur Ausbildung der Arkaden zum Quartiersplatz, sollten Rücksprünge in den Erdgeschossen des SO 2 „Wohn- und Geschäftshaus“, mit mindestens 2 bis 5 m festgesetzt sein; eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien sollte auf 0,5 m verringert werden. Zusätzlich sollten Rücksprünge in den Obergeschossen bis 1,20 m zulässig sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arkaden tragen maßgeblich zur Belebung der Gebäudefassade und zur Aufwertung des Platzcharakters bei, stellen ein Wiedererkennungsmerkmal dar und schaffen einen konstruktiven Sonnenschutz. Entsprechend der städtebaulichen Leitidee des Rahmenplans sollten daher für SO 2 „Wohn- und Geschäftshaus“ zwingend Arkaden zum Moislinger Markt (Südseite) festgesetzt werden. Die Baulinie des Wohn-u. Geschäftshauses sollte dabei auf 10,00m zum Stadtteilhaus (SO 1) verschoben werden, welches nach Aussage der Planer noch ein verträgliches lichtet Durchgangsmaß bietet. Weiterhin empfehlen wir eine partielle Arkadenausbildung an West- u. Ostseite (siehe nachfolgende Skizze)</li> </ul>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Zur Sicherung einer ausreichenden Belichtung der Erdgeschosszone wird der Rücksprung für die Arkadenausbildung auf 2,5 m mit einem zulässigen weiteren Rücksprung um 1,5 m begrenzt. Zudem ist die Ausbildung der Arkade auf die südliche Fassadenseite beschränkt.</p> <p>Die weiteren Anregungen zu Vor- und Rücksprüngen werden berücksichtigt.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
 <p>Die Ausbildung von Arkaden im EG entlang der Stadtachse in MU 1-3 erachten wir ebenso als sinnvolle Option zur Aufwertung des Quartiers.</p> <p>Dagegen sollte das zulässige Vortreten der Fassade entlang der gesamten Stadtachse zugunsten der städtebaulichen Leitidee auf 0,5 m verringert werden. Als Kompensation empfehlen wir, die Zulässigkeit großzügigere Rücksprünge (bis ca. 1,20m) in den Obergeschossen, um dort mögliche Freisitze für Wohnnutzungen zu realisieren. Von Stadtachse und Moisinger Markt, abgewandte Fassadenseiten sind dabei nicht zu betrachten.</p>		
<p>1.6 <u>Anregungen zu Einfriedungen</u></p> <p>Einfriedungen bis 1,0 m sind entlang der Stadtachse bzw. entlang der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung auszuschließen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einfriedungen sind in den Bereichen entlang der Stadtachse und am Stadtteilplatz auszuschließen, um den Öffentlichkeitscharakter dort zu unterstreichen.</li> </ul>	Die Anregung wird aufgenommen und berücksichtigt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>1.7 <u>Anregung einer temporären Nutzung der zuvor geplanten öffentlichen Grünfläche</u></p> <p>Temporäre Zwischennutzung für, im Zuge der Neuordnung, entfallene Bewohnerstellplätze im Bereich der öffentlichen Grünfläche zulassen.</p> <p>- da im Zuge der Herstellung der Neuen Mitte maßgeblich Bewohnerstellplätze, v.a. der Garagenhof in der Hasselbreite, bis zur Errichtung der Quartiers- und Tiefgaragen entfallen, sehen wir es als notwendig an, für die Dauer der Herstellungsmaßnahmen eine temporäre Ausweichfläche vorzusehen. Eine temporäre Zwischennutzung der geplanten öffentlichen Grünfläche für entfallene Stellplätze schafft dabei Akzeptanz in der Bevölkerung und mindert Konfliktpotenziale. Die Zwischennutzung sollausschließlich bis zur Herstellung der Quartiersgarage aufrechterhalten werden können.</p>	<p>Eine solche Zwischennutzung widerspricht der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Auch wenn dies als temporäre Nutzung angedacht wäre, so steht dies im deutlichen Widerspruch einer geordneten Entwicklung der Flächen im Plangeltungsbereich. Hierbei ist insbesondere auch die geplante zeitliche Abfolge der einzelnen Entwicklungsbausteine zu berücksichtigen. Zwischenzeitlich wurde das Konzept planerisch weiterentwickelt, so dass die vormals geplante öffentliche Grünfläche nunmehr Bestandteil der Fläche für den gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ ist. Dementsprechend ist hier eher von einer halböffentlichen Nutzung der Fläche auszugehen und die Fläche steht einer Zwischennutzung nicht zur Verfügung.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>1.8 <u>Hinweise zu den Festsetzungen der Planzeichnung</u></p> <p>Weitere Anmerkungen können der kommentierten Planzeichnung entnommen werden.</p> <p>(Anlage 1)</p>		<p>berücksichtigen</p>



Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>2. Stellungnahme einer Einwender:in vom 12.05.2023</b>		
<p><u>Anregung zur Gestaltung und Pflanzenwahl</u></p> <p>Am Stadtteilplatz „Moislinger Markt“ sollte die Neubepflanzung nur mit Baum-Hasel, Schnee-Felsenbirne und Eberesche erfolgen.</p> <p>Es handelt sich dabei um Obstgehölze, die bienen-, vogel- und auch menschenfreundlich sind. Zudem werden diese in Ihrer Pflanzliste vorgesehenen Arten nicht so riesig wie Ahorn, Eiche und Linde.</p>	<p>Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan gibt hierzu einen planungsrechtlichen Rahmen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

**Bebauungsplan 21.01.00 – Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moising -  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 01.04.2025**

**Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Vorbemerkung: Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden **60** Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie städtische Dienststellen beteiligt, deren Belange durch die Planung berührt sein können. Auch wenn den anerkannten Naturschutzverbänden im Rahmen der Bauleitplanung nicht die Funktion von Trägern öffentlicher Belange zukommt, wurden sie im Rahmen der Behördenbeteiligung als externe Einrichtungen beteiligt.

Insgesamt sind im Rahmen der **17** Stellungnahmen abgegeben worden.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

Nr. 1	Deutsche Bahn (Schreiben vom 08.06.2023) .....	11
Nr. 2	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 12.05.2023).....	14
Nr. 3	Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 01.06.2023) .....	17
Nr. 4	Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 17.05.2023).....	19
Nr. 5	Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 12.05.2023/31.05.2023) .....	20
Nr. 6	Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Rf. IV 62 Landesplanung (Schreiben vom 08.06.2023).....	20
Nr. 7	Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Ref. IV 52 Städtebau und Ortsplanung. (Schreiben vom 14.06.2023).....	26
Nr. 8	Hansestadt Lübeck, Bereich 2.000.3 Beirat für Menschen mit Behinderung (Schreiben vom 15.05.2023).....	27
Nr. 9	Hansestadt Lübeck, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 02.06.2023).....	28
Nr. 10	Hansestadt Lübeck, Bereich 2.502 Wirtschaft und Soziales, Seniorinneneinrichtungen (Schreiben vom 19.06.2023).....	28
Nr. 11	Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 22.05.2023).....	29
Nr. 12	Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 30.05.2023).....	29
Nr. 11	Hansestadt Lübeck, Bereich 3.990 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 15.06.2023).....	31
Nr. 12	Hansestadt Lübeck, Bereich 3.990 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, UWB (Schreiben vom 02.06.2023) .....	40

- |        |  |    |
|--------|--|----|
| Nr. 13 | Hansestadt Lübeck, Bereich 3.990 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 01.06.2023) ..... | 42 |
| Nr. 14 | Entsorgungsbetriebe Lübeck, Bereich Planung Neubau (Schreiben vom 02.06.2023) .....  | 43 |
| Nr. 15 | Hansestadt Lübeck, Bereich 4.510 Jugendamt - Familienhilfen (Schreiben vom 31.05.2023).....  | 45 |
| Nr. 16 | Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Archäologie (Schreiben vom 01.06.2023).....                        | 45 |
| Nr. 17 | Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Denkmalpflege (Schreiben vom 16.05.2023).....                      | 47 |
| Nr. 18 | Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 02.06.2023).....   | 48 |
- b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:
- |        |   |
|--------|---|
| Nr. 19 | Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 12.05.2023)  |
| Nr. 20 | Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (Schreiben vom 15.05.2023)   |
| Nr. 21 | Industrie- und Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 01.06.2023)  |
| Nr. 22 | Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 (Schreiben vom 15.05.2023)  |
| Nr. 23 | Stadtwerke Mobil, Mobilitätsplanung (Schreiben vom 16.05.2023)  |
| Nr. 24 | TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 11.05.2023)  |
| Nr. 25 | Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 01.06.2023)  |
| Nr. 26 | Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 11.05.2023)   |
| Nr. 27 | Hansestadt Lübeck Bereich 1.201.1 Finanzwirtschaft, Bereich Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 22.05.2023) |
| Nr. 28 | Hansestadt Lübeck Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 31.05.2023)                      |
| Nr. 29 | Hansestadt Lübeck Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 12.06.2023)                                   |
| Nr. 30 | Hansestadt Lübeck Bereich 5.651 Gebäudemanagement (Schreiben vom 08.06.2023)                                  |
- c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren:
- Deutsche Post AG, Immobilien
  - Erzbischöfliches Amt Kiel
  - Kirchenkreis Lübeck der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 2 Landwirtschaft, Regionaldezernat Südost
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 5 Naturschutz und Forst
  - Landesamt für Umwelt, Abt. 7 Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost
  - Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck
  - Landesweite Nahverkehrsservicegesellschaft mbH
  - Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Schleswig-Holstein

- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 414
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 – Verkehr und Straßenbau
- Römisch-katholische Kirche Lübeck
- Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Gemeinden Mönkhagen, Heilshoop, Bodendorf, Hamberge, Wesenberg und Klein Wesenberg über das Amt Nordstormarn
- Gemeinde Groß Schenkenberg über das Amt Sandesneben-Nusse
- Gemeinde Bliestorf
- Gemeinde Klempau
- Gemeinde Krummesse
- AG29
- AGU
- Behindertenbeauftragte/Behindertenbeirat Lübeck
- BUND e.V.
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Vertreter der Jugend Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 f GO
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 2 Landwirtschaft, Regionaldezernat Mitte I
- Hansestadt Lübeck, Bereich 1.160 Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck, Bereich 4.510 Familienhilfen / Jugendamt
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Bauaufsicht

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>1. Deutsche Bahn (Schreiben vom 08.06.2023)</b>		
<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und DB Station&amp;Service AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 21.01.00 – Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p>		
<p><u>Allgemeine und Vorhabenbezogene Hinweise zur Beachtung der Auswirkungen der angrenzenden Bahnstrecke</u></p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von dem Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der</p>	<p>Die Hinweise wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Hierzu erfolgte u.a. die Erarbeitung einer Schalltechnische Untersuchung, welche die lärmtechnischen Auswirkungen der Schienentrasse auf das geplante Quartier untersucht und entsprechende Immissionsschutzmaßnahmen definiert.</p> <p>Zudem erfolgt die Erarbeitung einer Erschütterungsprognose zur Untersuchung der Erschütterungen aus dem Schienenverkehr. Für die Erarbeitung der Gutachten wurden die aktuellen Daten und Angaben der DB als Grundlage herangezogen.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.</p> <p>Im Zuge der Inbetriebnahme der Schienenanbindung der Festen Fehmarnbeltquerung (FBQ) ergeben sich deutliche Verkehrszunahmen in den Anschlussstrecken, welche einhergehen mit einer Zunahme des Lärmpegels. Unter Berücksichtigung des „Bericht über das Ergebnis der Vorplanung und der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ausbau-/Neubaustrecke Hamburg – Lübeck – Puttgarden“ (Bundestagsdrucksache 19/19500) vom 28.05.2020 hat der Bundestag am 2. Juli 2020 einen Beschluss für die Bereitstellung zusätzlicher finanzieller Mittel für über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Maßnahmen zum Schall- und Erschütterungsschutz gefasst. Hintergrund des Beschlusses ist die Gleichbehandlung aller Anwohnenden im Stadtbereich Lübeck auf Basis einer Lärmvorsorge mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen. In Umsetzung des Bundestagsbeschlusses sind im Bereich Lübeck-Moisling (DB-Strecke 1120) insgesamt sechs Lärmschutzwände mit einer Gesamtlänge von 3.649 m und einer Wandhöhe von bis zu 6,0 m über die Schienenoberkante vorgesehen.</p> <p>Prognostizierte Verkehrszahlen 2030:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>SGüter</b>Verkehr: 91 (54 tags, 37 nachts)</li> <li>- <b>SPersonen</b>FernVerkehr: 24 tags</li> <li>- <b>SPersonen</b>NahVerkehr: 72 (66 tags, 6 nachts)</li> </ul> <p>In dem angrenzenden Bereich des Plangebiets des B-Plans 21.01.00 wurde der Haltepunkt Lübeck-Moisling von der DB Station&amp;Service AG gebaut. Hieraus resultieren Lärmschutzwände mit einer Höhe bis maximal 3,75 m.</p> <p>Weitere infrastrukturelle Belange:</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Durchlässe, Entwässerungsanla-</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>gen, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, GSM-R, Oberleitungsmasten, Gleise, Bahnübergänge etc.) sind stets zu gewährleisten.</p> <p>Aus Sicht der DB Netz AG Telekommunikation darf es bei dem Verfahren nicht zur Beeinträchtigung der GSM-R Funkversorgung (digitaler Zugfunk) der Bahnstrecke kommen.</p> <p>Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) nicht beeinträchtigt werden dürfen. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein. Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftspflege und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik – Kundenservice, Mail: <a href="mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com">dzd-bestellservice@deutschebahn.com</a>.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Um Aufnahme der vorgenannten Punkte und um Zusendung der Abwägung bzw. Satzung zu gegebener Zeit wird gebeten.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>2. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 12.05.2023)</b>		
<p><u>Hinweis auf die südlich des Plangebietes verlaufende Erdgas transportleitung</u></p> <p>Von dem oben genannten Vorhaben sind Erdgashochdruckleitungen/ Kabel der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen.</p> <p>Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren.</p> <p>Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:</p> <p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Standort Eckel Vaenser Dorfstraße 45 21244 Buchholz i. d. N. Tel.: 0 4181 / 3403-65</p> <p>Die Stellungnahme inklusive Pläne und Schutzanweisung ist auf der Baustelle vorzuhalten.</p> <p>Nachfolgende Auflagen sind zu beachten und unbedingt einzuhalten.</p> <p>Im Störfall außerhalb der Dienstzeit wenden Sie sich bitte an die ständig besetzte Leitzentrale 0800 / 69 666 96.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Die Lage der Erdgastransportleitung wurde entsprechend in der Planzeichnung aufgenommen und ein Hinweis ergänzt. Die Leitung selbst befindet sich deutlich außerhalb des Plangeltungsbereiches südlich der Bahntrasse. Auch der 50,0m Näherungsbereich erfasst lediglich die südlichen Flächen des Sondergebietes SO 3 „Bahnhaltelpunkt“.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis															
<p>Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die von Ihnen angefragten Tätigkeiten können <u>ohne</u> Auflagen durchgeführt werden.</li> <li>- Von Ihrer Anfrage abweichende Tätigkeiten sind erneut anzufragen.</li> </ul> <p>Kosten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen/ Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.</li> <li>- Gasunie ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.</li> </ul> <p>Aktuell betroffene Anlagen:</p> <table border="1" data-bbox="152 794 943 927"> <thead> <tr> <th>Erdgastransportleitung(en) / Kabel</th> <th>Durchmesser in mm</th> <th>Schutzstreifen in m</th> <th>Begleitkabel</th> <th>Bestandsplan Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ETL 0030.000 Reitbrook - Lübeck</td> <td>250</td> <td>6,00</td> <td>ja</td> <td>BP 58, BP 59</td> </tr> <tr> <td>ETL 0042.220 Abs. Schiphorst - Elbe-Lübeck-Kanal West</td> <td>300</td> <td>6,00</td> <td>ja</td> <td>BP 59, BP 60</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden.</li> <li>- Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen.</li> </ul> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.	ETL 0030.000 Reitbrook - Lübeck	250	6,00	ja	BP 58, BP 59	ETL 0042.220 Abs. Schiphorst - Elbe-Lübeck-Kanal West	300	6,00	ja	BP 59, BP 60		
Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.													
ETL 0030.000 Reitbrook - Lübeck	250	6,00	ja	BP 58, BP 59													
ETL 0042.220 Abs. Schiphorst - Elbe-Lübeck-Kanal West	300	6,00	ja	BP 59, BP 60													

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Legende: <span style="color: green;">—</span> Erdgasleitung, <span style="color: blue;">—</span> Wasser/Abwasserleitung, <span style="color: red;">- - -</span> Fernwärme/3-Kabel, <span style="color: yellow;">—</span> Antenne/Überkabel, <span style="color: red;">—</span> opt. Lichtkabel, <span style="color: green;">■</span> Stationen</p> <p>© GeoBasis-DE/LVemGeo SH 2022</p> <p><b>Detailplan 1</b></p> <p><b>Zur unverbindlichen Vorinformation</b> Mit Abweichungen der wirklichen Lage von den Eintragungen im Detailplan muss gerechnet werden!</p> <p><b>gasunie</b></p> <p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Pasteurallee 1 30655 Hannover Tel.: (0511) 640607-2483</p> <p>Maßstab: 1:5000    Erstellt am: 11.05.2023    Vorgang: 2023-1874</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>3. Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 01.06.2023)</b>		
<p><u>Hinweise zur Flächenbegrenzung der Verkaufsflächen im Plangebiet und des Zentrenkonzeptes</u></p> <p>Die Hansestadt Lübeck strebt im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Stadtteils Moisling an. Ein wichtiger Baustein der geplanten Entwicklung innerhalb der Neuen Mitte Moisling soll dabei die Schaffung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes am Moislinger Markt sein. Im vorgesehenen Sondergebiet 2 sollen nach der textlichen Festsetzung in Teil B Ziff. 1.3.2 des Entwurfs daher unter anderem auch großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.600 m<sup>2</sup> zugelassen werden.</p> <p>Zunächst gehen wir davon aus, dass mit der vorgesehenen Festsetzung eine Gesamtverkaufsfläche aller möglichen Einzelhandelsbetriebe in Höhe von max. 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgeschrieben werden sollen und diese nicht für jeweilige Einheiten gelten. Wir empfehlen dies klarzustellen indem das Wort „Gesamtverkaufsfläche“ statt „Verkaufsfläche“ benutzt wird und das Wort „insgesamt“ vor „max. 2.600 m<sup>2</sup>“ eingefügt wird.</p> <p>Losgelöst davon übersteigt das damit mögliche Einzelhandelsangebot schon mit dieser Klarstellung unseres Erachtens den aktuellen und auch den zukünftigen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums.</p> <p>Ein Großteil der Fläche ist für einen Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen, dessen Einzugsbereich über den des Nahversorgungszentrums hinausgehen würde.</p> <p>Aus unserer Sicht müssten die Festsetzungen wesentlich konkreter und am Bedarf orientiert ausgerichtet sein. Es fehlt nicht nur eine einschränkende Angabe zum Anteil der zentrenrele-</p>	<p>Die genannten Hinweise wurden berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgte die Erarbeitung einer Teilfortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts Lübeck für den Stadtteil Moisling und einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, welche die Auswirkungen auf die Zentrenstruktur des Stadtteiles untersuchen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>vanten Sortimente. Auch die Dimensionierung für den Sortimentsbereich Lebensmittel insgesamt sollte zentrenverträglich ermittelt werden.</p> <p>Wir haben aufgrund der hohen Ausstattung des Lebensmittelangebotes im Stadtteilzentrum und auch in den benachbarten Stadtteilzentren Bedenken, dass durch eine überdimensionierte Zulassung städtebaulich nachteilige Auswirkungen benachbarter Versorgungszentren entstehen. Insbesondere für das Stadtteilzentrum Moisling - Moisling-Ost / August-Bebel-Straße bleiben bei den vorgesehenen Festsetzungen die drohenden Auswirkungen viel zu ungewiss.</p> <p>Wir empfehlen, gutachterlich Verträglichkeitsgrenzen feststellen zu lassen und die vorgesehenen Festsetzungen entsprechend zu konkretisieren.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>4. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (Schreiben vom 17.05.2023)</b>		
<p><u>Allgemeiner Hinweis auf die Sicherung der langfristigen Unterhaltung der geplanten Grünflächen</u></p> <p>Hinsichtlich der Inhalte zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 21.01.00 für das vorbezeichnete Planungsgebiet wird seitens der unteren Forstbehörde Mölln wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Ziel des vorbezeichneten Bebauungsplanes ist es innerhalb eines vor allem bereits bebauten und versiegelten, innerstädtischen Bereiches die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Stadtteils Moisling zu realisieren.</p> <p>Die „Neue Mitte“ soll als attraktives und identitätsstiftendes Stadtteilzentrum realisiert werden. Grundlegende Ziele sind die Stärkung des bestehenden Nahversorgungszentrums Moisling und der sozialen Infrastruktur sowie der Angebote für private und öffentliche Dienstleistungen. Auch ist die Umsetzung von attraktivem und zeitgemäßem Wohnungsbau sowohl im sanierten Bestand als auch als Neubau geplant. Zudem soll die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil deutlich durch neue Grün- und Aufenthaltsbereiche verbessert werden.</p> <p>Waldflächen, gemäß § 2 LWaldG, sind von der Planung nicht betroffen und/oder werden dadurch berührt.</p> <p>Ich weise allerdings darauf hin, dass die künftig geplanten öffentlichen sowie privaten Grünflächen (u.a. mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ sowie „Parkanlage“, nach deren Herstellung einer kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung bedürfen.</p> <p>Unter der Voraussetzung der Beachtung des vorbezeichneten Hinweises bestehen aus forstbehördlicher Sicht gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes 21.01.00 keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Die Hinweise sind im Zuge der späteren Umsetzung und langfristigen Nutzung zu berücksichtigen. Auf Ebene der Bauleitplanung werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>5. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 12.05.2023/31.05.2023)</b>		
<p><u>Hinweise auf die erforderliche Kampfmitteluntersuchung im Zuge von Bauarbeiten</u></p> <p>In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p> <p>Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/ Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend im Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<b>6. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Rf. IV 62 Landesplanung (Schreiben vom 08.06.2023)</b>		
<p>Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moisling“ im Stadtteil Moisling auf der Grundlage des Rahmenplanes „Neue Mitte Moisling“ vom 23.02.2023 ein Nahversorgungszentrum mit sozialer Infrastruktur und Wohnen in direkter Zuordnung zum neuen Bahnhof Moising zu entwickeln.</p> <p>Dazu sollen neben öffentlichen und privaten Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer</p>	<p>Die Zusammenfassung der Planinhalte und -ziele wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Zweckbestimmung folgende unterschiedliche Nutzungsarten festgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeine Wohngebiete;</li> <li>- Urbanes Gebiet, in dem Einzelhandel nur in Form von Nachbarschaftsläden bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und als untergeordnete Verkaufsstätte bis 100 m<sup>2</sup> VK im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit gewerblichen Betrieben, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen, zulässig ist.</li> <li>- Sonstige Sondergebiete <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Stadtteilhaus“ für die Unterbringung von Nutzungen der öffentlichen Verwaltung, Bildung und Kultur;</li> <li>▪ „Bahnhalt“ für Nutzungen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bahnhofpunkt;</li> <li>▪ „Mobilitätsstation“ für die Unterbringung von PKW- und Fahrradstellplätzen;</li> <li>▪ „Gesundheitszentrum“ für die Unterbringung von Nutzungen des Gesundheitswesens;</li> <li>▪ „Stellplatzanlage Gesundheitszentrum“;</li> <li>▪ „Wohn- und Geschäftshaus“ für Wohnen und die Unterbringung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, in dem großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden ohne Sortimentssteuerung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.600 m<sup>2</sup> zugelassen werden sollen.</li> </ul> </li> </ul> <p>Derzeit setzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 181 (21.03.00) „Moisling/ Mühlenberg“ und Nr. 121 (21.02.04) „Moisling West, Teilbereich I“ im Plangebiet überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) fest.</p> <p>Zudem sind derzeit</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Flächen im Kreuzungsbereich ‚Oberbüssauer Weg‘ und ‚Moislinger Mühlenweg‘ als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“,</li> <li>- die Flächen des heutigen Gesundheitszentrums (‚Sterntalerweg‘) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“,</li> <li>- der Bereich der heutigen Stellplatzanlage des Gesundheitszentrums an der „Niendorfer Straße“ als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr“, „Tiefbauamt“ und „Stadtreinigung“</li> </ul> <p>planungsrechtlich festgesetzt.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar und soll im Wege der Berichtigung dahingehend geändert werden, dass die im Plangebiet als Wohnbauflächen dargestellten Flächen durch gemischte Bauflächen (M) und Sonderbauflächen (SO) ersetzt werden.</p> <p>Das 2011 von der Bürgerschaft beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) definiert große Teile des Plangebietes als „Nahversorgungszentrum Moisling - Moisling-West (demnächst: Neue Mitte Moisling/ Moislinger Markt)“.</p> <p>Das Plangebiet 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. In ca. 600 m Entfernung liegt das im Zentrenkonzept definierte Stadtteilzentrum „Moisling - Moisling- Ost / August-Bebel-Straße“.</p> <p>Das Plangebiet ist Bestandteil des durch die Hansestadt Lübeck förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 136 ff. BauGB (Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ ehemals „Soziale Stadt“).</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>Bestätigung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung</u></p> <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. a. Bauleitplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.- H. S. 1409) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum (alt) II (Reg.-Plan II).</p> <p>Der Stadtteil Moisling der Hansestadt Lübeck liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Hansestadt Lübeck und verfügt über die zentralörtliche (Versorgungs-) Funktion eines Stadtrandkerns I. Ordnung.</p> <p>Den geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungen mit dem Ziel einer städtebaulichen und funktionalen Neuordnung des Stadtteils Moisling und der Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums („Neue Mitte“) auf der Grundlage des städtischen Rahmenplanes „Neue Mitte Moisling“ werden aus hiesiger Sicht zur Kenntnis genommen. Gegenüber den Festsetzungen allgemeiner Wohngebiete, sowie der Sondergebiete „Stadtteilhaus“, „Bahnhalt“, „Mobilitätsstation“ und „Gesundheitszentrum“ bestehen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den geplanten urbanen Gebieten werden im Hinblick darauf, dass der überwiegende Teil der urbanen Gebiete außerhalb des im städtischen Zentrenkonzept definierten Nahversorgungszentrums „Moisling - Moisling-West (demnächst: Neue Mitte Moisling/ Moislinger Markt)“ liegt, aus landesplanerischer Sicht begrüßt.</p>	<p>Die Bestätigung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der Stadtrandkern I. Ordnung Lübeck-Moisling ist nach Kapitel 3.10 Absätze 3 und 5 (Zentralitäts- und Kongruenzgebot) der Fortschreibung 2021 des LEP regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der im sonstigen Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus“ geplanten Größenordnung geeignet. Der Planbereich des sonstigen Sondergebietes liegt zudem innerhalb des im städtischen Zentrenkonzept definierten Nahversorgungszentrums und entspricht dem Integrationsgebot nach Kapitel 3.10 Absatz 6 der Fortschreibung 2021 des LEP. Im Hinblick auf die Lage des geplanten sonstigen Sondergebietes „Wohn- und Geschäftshaus“ innerhalb eines im städtischen Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiches wird zudem auch keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes nach Kapitel 3.10 Absatz 4 der Fortschreibung 2021 des LEP erwartet.</p> <p>Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling“ der Hansestadt Lübeck und den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>Hinweise zur geplanten Einzelhandelsnutzung im Plangebiet</u> Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Planvorhaben zur Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums im Stadtteil Moisling durch Aufwertung des bestehenden Nahversorgungszentrums wird die Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen im Stadtteil nachhaltig und ggf. zulasten des bestehenden Stadtteilzentrums „Moisling - Moisling-Ost/ August-Bebel-Straße“ verändern. Verbunden mit dem Hinweis, dass eine Bezugnahme auf die Inhalte des aus dem Jahre 2011 stammenden Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren im Hinblick auf den Zeitablauf von rd. 12 Jahren ohnehin mit rechtlichen Risiken verbunden sein kann, wird der Hansestadt Lübeck empfohlen, eine Fortschreibung/ Aktualisierung des Konzeptes in Betracht zu ziehen. In diesem Zusammenhang könnte auch eine den städtischen Zielsetzungen entsprechende Neujustierung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Moisling geprüft bzw. in Betracht kommen.</li> </ul>	<p>Die genannten Hinweise wurden berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens erfolgte die Erarbeitung einer Teilfortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes Lübeck für den Stadtteil Moisling und zudem einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, welche die Beeinflussung eines großflächigen Einzelhandels auf die Zentrenstruktur im Stadtteil untersuchen und Vorschläge zur Umsetzung definiert. Der in Planung befindliche Bereich der Neuen Mitte Moisling rund um den Moislinger Markt und im direkten Einzugsbereich des Bahnhofpunktes Moisling wird deshalb im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zukünftig als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>Hinweise zur Festsetzung der Verkaufsfläche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die textlichen Festsetzungen zu dem geplanten sonstigen Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus“ sollten vor dem Hintergrund der Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (4 CN 03/7 und 04/7) bezüglich der eingegrenzten Möglichkeiten der Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche geprüft und erforderlichenfalls an den Stand der Rechtsprechung angepasst werden.</li> </ul>	<p>Die Festsetzung der Verkaufsfläche basiert auf den Erkenntnissen des genannten Urteils des BVerwG.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>Hinweise zur Definition der Verkaufsfläche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet</li> </ul>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf eine Definition der Verkaufsfläche verzichtet, damit hier auf die aktuelle Rechtsprechung Bezug genommen werden kann.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.</p>		
<p><u>Allgemeiner Hinweis über die Art der Stellungnahme</u> Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
<p><b>7. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Ref. IV 52 Städtebau und Ortsplanung. (Schreiben vom 14.06.2023)</b></p>		
<p><u>Hinweis zur Darstellung des Sondergebietes auf Ebene der Berichtigung des Flächennutzungsplanes</u> Hinsichtlich der o. g. Planung bitte ich Beachtung des folgenden Hinweises: Den Sonderbauflächen ist eine Zweckbestimmung zuzuordnen. Das BVerwG hat hierzu im Urteil vom 18.2.1994 (Vgl. BVerwG 18.2.1994 – 4 C 4/92, BVerwG 95, 123 ff.) dargelegt, dass zur Darstellung der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung die Darstellung einer Sonderbaufläche ohne weitere Zweckbestimmung nicht ausreicht. In den Planzeichnungen (B-Plan</p>	Im Sinne einer Generalisierung der einzelnen Darstellung des Flächennutzungsplanes hat sich die Hansestadt Lübeck nunmehr die Darstellung einer gemischten Baufläche für die einzelnen Sondergebietsflächen des Bebauungsplanes entschieden.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und F-Plan) sind die Zweckbestimmungen der Sonderbauflächen aufzunehmen.		
<b>8. Hansestadt Lübeck, Bereich 2.000.3 Beirat für Menschen mit Behinderung (Schreiben vom 15.05.2023)</b>		
Grundsätzlich wird diese städtebauliche Maßnahme im Rahmen der Städtebauförderung zur Verbesserung der Wohnqualität in Moisling seitens des Behindertenbeirates begrüßt, zumal Kommunen freundlich breite Gehwege und Grünanlagen vorgesehen sind. Auch ist die Absicht - über dem Supermarkt Wohnungen zu errichten - als eine in anderen Städten bereits durchgeführte Ressourcenschonung- anerkennenswert!		
<u>Hinweise auf den Wohntypenmix</u> Es ist anzumerken: a) Bei der Beschreibung der Wohngebäudeerrichtung hat man zwar an Großfamilien und einzelne Senioren* gedacht, es ist aber nicht explizit nachzulesen inwieweit tatsächlich an behindertengerechte Wohnungen gedacht worden ist und an mögliche Stellplätze im Treppeneingang für Rollatoren oder Krankenfahrstühle.	Als Bebauungsplan kann die vorliegende Planung nur einen planungsrechtlichen Rahmen für die geplante Entwicklung schaffen. Die konkrete Ausgestaltung von Grundrissen und Wohnungstypen kann hierüber rechtlich nicht gesteuert werden. Gleichwohl ist sicherlich zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Sanierungsmaßnahme der Hansestadt selbst handelt, so dass auf anderer Ebene Einflussmöglichkeiten bestehen.	nicht berücksichtigen
<u>Hinweise zur Anbindung des Bahnhofpunktes</u> b) Am Bahnhofpunkt Moisling sind die ausgewiesenen Parkplätze für Pendler zu wenig und in Bevölkerungskreisen wird ein Zuparken in den angrenzenden Straßen befürchtet. Zwar ist eine Anbindung des zukünftigen Bahnhofpunktes an den ÖPNV (Ende 2023) durch fast alle Buslinien in Moisling durch das Mobilitätsmanagement vorgesehen, aber ob die Anbindung von den Pendlern im erhofften Umfang tatsächlich überwiegend genutzt wird, ist fraglich.	Der südlich der Bahntrasse befindliche Bahnhofpunkt ist zunächst nicht Bestandteil des in Rede stehenden Bebauungsplanes. Auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung wird der Hinweis daher zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan für die Flächen des Park+Ride Parkplatzes sieht bereits heute langfristige Erweiterungsmöglichkeiten bei Bedarf vor.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>Hinweis zur geplanten Seniorenwohnanlage</u></p> <p>c) Es soll eine Seniorenwohnanlage mit 140 Betreuungsplätze errichtet werden. Aus den Unterlagen geht aber nicht hervor wer der Träger dieses Projektes sein soll. So scheint es nur eine nicht verpflichtende Absichtserklärung zu sein. Bedauerlich zumal der Bedarf an solchen Betreuungsplätzen in Lübeck im Hinblick auf den Alterungsprozess und entsprechend des Lübecker Pflegebedarfsplanes von Jahr zu Jahr zunimmt.</p>	<p>Als Bebauungsplan kann die vorliegende Planung nur einen planungsrechtlichen Rahmen für die geplante Entwicklung schaffen. Die Umsetzung erfolgt in den nachgelagerten Verfahren.</p> <p>Gleichwohl ist sicherlich zu berücksichtigen, dass es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Sanierungsmaßnahme der Hansestadt selbst handelt, so dass auf anderer Ebene Einflussmöglichkeiten bestehen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>9. Hansestadt Lübeck, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 02.06.2023)</b></p>		
<p><u>Aufzählung der geplanten sozialen Einrichtungen</u></p> <p>Ich weise nochmals auf den bestehenden Bürgerschaftsbeschluss hin, dass 30% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau realisiert werden sollen.</p> <p>Positiv ist die Schaffung von 140 Pflegeplätzen in einer Pflegeeinrichtung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine angegliederte Begegnungsstätte zum sozialen Austausch (der Generationen) sorgt für soziale Öffnungen und ist dringend nötig im Stadtteil Moisling</li> <li>• ÖPNV und Nahversorgung sind vorhanden</li> </ul>	<p>Die Auflistung der Inhalte der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>Hiweise zu Angeboten für mittleren und älteren Generationen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es fällt auf, dass im Stadtteilhaus neben der Bücherei und dem Stadtteilbüro zusätzlich zwei Angebote für Jugendliche vorgesehen sind (Beratungsstelle JA und Jugendfreizeitangebot) a) hier wäre ein Angebot für die mittleren und älteren Generationen ebenso denkbar.</li> </ul>	<p>Als Bebauungsplan kann die vorliegende Planung nur einen planungsrechtlichen Rahmen für die geplante Entwicklung schaffen. Die Umsetzung erfolgt in den nachgelagerten Verfahren. Zudem ist gegenüber im Gebäude der Seniorenresidenz auch eine Begegnungsstätte für diese vorgesehen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>10. Hansestadt Lübeck, Bereich 2.502 Wirtschaft und Soziales, Seniorinneneinrichtungen (Schreiben vom 19.06.2023)</b></p>		
<p><u>Positive Rückmeldung zu den geplanten Einrichtungen</u></p>		<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die unter 1.3.5 ausgeführten Nutzungen im Gesundheitswesen werden von den SIE als Träger vollstationärer Pflegereinrichtungen ausdrücklich begrüßt. Ansonsten gibt es aus unserer Sicht zum Bebauungsplan keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Die Zustimmung zu den Inhalten der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p><b>11. Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 22.05.2023)</b></p>		
<p><u>Hinweise zur Beteiligung</u></p> <p>Nach Prüfung der ausgelegten Unterlagen und Pläne teile ich Ihnen mit, dass die Belange des Bereiches Infektionsschutz bei dem derzeitigen Stand des Verfahrens nicht berührt werden.</p> <p>Ich bitte darum, den Bereich Infektionsschutz zu beteiligen, wenn in zukünftigen Planungsphasen bekannt werden sollte, dass als Nutzer der Einheiten Kitas, Schulen, Senioren- und Pflegeheime, Arztpraxen oder andere öffentliche Einrichtungen in Frage kommen.</p> <p>Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (UNV) sollte zu diesem Verfahren unbedingt beteiligt werden, falls noch nicht erfolgt.</p>	<p>Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck wurde gleichfalls im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><b>12. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 30.05.2023)</b></p>		
<p><u>Hinweise zur erforderlichen Löschwasserversorgung</u></p> <p>zu dem Bebauungsplan nimmt die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Lübeck wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der für das B-Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf hat unter Würdigung der tatsächlichen Bebauung und Nutzung auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W405 zu erfolgen. In Abhängigkeit der späteren Bebauung ist ein Löschwasserbedarf von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zu berücksichtigen.</li> <li>2. Der Löschwasserbedarf, der über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt, ist über Unterflurhydranten</li> </ol>	<p>Der Hinweis wird auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkreten Maßnahmen sind in der nachgelagerten Erschließungs- und Hochbauplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>nach EN 14339 sicherzustellen. Die Hydranten sind im Rahmen der weiteren Planung so anzuordnen, dass eine Löschwassarentnahme jederzeit leicht möglich ist. Die Hydranten dürfen nicht überbaut oder durch parkende Fahrzeuge in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die eine Einschränkung der Nutzung verhindern.</p> <p>3. Die Hydrantenabstände aus dem Versorgungsnetz, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydrantebedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwassarentnahmestellen.</p> <p>4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Grundstück bei einer Ergiebigkeit von mind. 50 % des insgesamt Löschwasserbedarfs sichergestellt werden. Die gesamte für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist in einem Umkreis von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sicherzustellen</p> <p>5. Die Lage der Hydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich zu kennzeichnen.</p> <p>6. Kann der erforderliche Löschwasserbedarf nur in Teilen über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, so ist die fehlende Löschwassermenge über andere, für die Feuerwehr nutzbare Löschwassarentnahmestellen im Umkreis von 300 m von dem betroffenen Objekt nachzuweisen. Dabei soll die in Frage kommende Löschwassarentnahmestelle gemäß DVGW W400-1 (A) von mind. 24 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden ermöglichen. Weitere Einzelheiten wären in diesem Fall mit der Brandschutzdienststelle der Hansestadt Lübeck abzustimmen</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7. Die Erreichbarkeit der geplanten Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen sicherzustellen. Die erforderlichen Bewegungsflächen und ggf. erforderlichen Aufstellflächen für den Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges sind bei der Planung des Straßenraumes zu berücksichtigen.</p> <p>Für die weitere Planung, Bemessung und Ausführung wird auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-10 lfd. Nr. A2.2.1.1 und Anlage A2.2.1.1/1 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Schl.-H. (VVTBSH), Ausgabe Mai 2022, verwiesen.</p>		
<p><b>13. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 15.06.2023)</b></p>		
<p><u>Wiedergabe des Planungskontextes</u></p> <p>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme und Eingriffe in die Natur</p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes befindet sich derzeit innerhalb des rechtskräftigen B-Plangebietes des B-Planes Nr. 21.03.00 (Stand: 17.10.1971) der Hansestadt Lübeck, sowie im weiteren Siedlungskontext des Stadtteils Moisling. Die Flächen sind bereits durch die vorhandene Wohnbebauung der 1960 und '70 er Jahre sowie deren damaliger Freiflächengestaltung geprägt. Das Verfahren zur Entwicklung der Innenbereichsflächen wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen dafür erfüllt sind. Grundsätzlich dient die geplante Bebauung der Wiedernutzbarmachung bereits in Anspruch genommener und versiegelter Flächen, was zunächst ausdrücklich befürwortet wird.</p>	<p>Die Wiedergabe der Inhalte wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>Hinweise zur Vernetzung des Plangebietes mit der Landschaft</u></p> <p>Der Geltungsbereich besitzt derzeit ein Mosaik an Freiflächen, die zum Teil öffentlich oder halböffentlich geprägt sind.</p>	<p>Die Anregung wird zunächst zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bestehenden Topographie, der trennenden Bahntrasse und</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Vorhandene Wege verbinden die bestehenden Wohnnutzungen mit größeren Sport- und Spielflächen sowie einem Grünzug. Dieser wiederum verbindet das Plangebiet mit Erholungsbereichen im räumlich-funktionalen Zusammenhang, insbesondere nach Westen in Richtung Trave und nach Osten in Richtung Elbe-Lübeck-Kanal. Schlecht entwickelt ist die Verbindung nach Süden in Richtung Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Talraum und Umfeld von Grienu und Quadbek“. Daher sollte die geplante Fußwegachse parallel zum Oberbüssauer Weg auch eine vernetzende Funktion mit der freien Landschaft übernehmen.</p> <p>Eine größere Trennwirkung besitzen die, für heutige Ansprüche z.T. zu groß dimensionierten, Verkehrswege innerhalb des Plangebietes. Es mangelt zudem an durchgängig verbindenden Elementen innerhalb der Quartiersstrukturen sowie an Bereichen mit Aufenthaltsqualität.</p>	<p>der in ihrer Breite beschränkten Brücke des Oberbüssauer Weges, ist die wünschenswerte Umsetzung kaum möglich. Die geplante Stadtachse verläuft zwar parallel zum Oberbüssauer Weg, schwenkt jedoch aufgrund der ansteigenden Verkehrsfläche im südlichen Bereich auf die Ebene des Vorplatzes zum Bahnhofpunkt.</p> <p>Allerdings gibt es entlang des Oberbüssauer Weges straßenbegleitend Geh- und Radwege in Richtung Süden.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p><u>Wiedergabe der Ziele der Planung</u></p> <p>Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB, des o.g. B-Plans, keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgend aufgeführten Hinweise berücksichtigt werden.</p> <p>Positiv hervorzuheben ist, dass in der Begründung zum B-Plan die „Revitalisierung und Realisierung von [neuen] Grün- und Aufenthaltsbereichen und deren Verbindungen, [welche] die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil deutlich verbessern [soll]“ (vgl. Kap. 1.2, S. 6) als Planungsziel beschrieben wird. Weiterhin sollen „großzügige Freiflächen [...] erhalten bleiben“ (vgl. vgl. Kap. 4.1, S. 23) und „Bestandsbäume [...] in größtmöglichem Umfang erhalten und neue Bäume gepflanzt werden.“ (vgl. Kap. 4.1, S. 27). Auch das Gestaltungskonzept zum Rahmenplan „Neue Mitte Moising“ (Stand 19.10.2022), berücksichtigt umfangreiche Neupflanzungen, Grünflächen und -räume.</p>	<p>Die Wiedergabe der Ziele der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>Anregungen zur Freiflächengestaltung</u></p> <p>Zum derzeitigen Planungsstand spiegeln die Festsetzungen unter Punkt 8 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB - noch nicht die genannten Planungsziele wider, den Baumbestand im größtmöglichen Umfang zu erhalten (vgl. dazu Biotop und Nutzungstypen, Stand: 12.04.2023) oder entsprechende Neupflanzungen zu berücksichtigen. Folglich ist eine Abstimmung mit der uNB und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr vorzunehmen, um ein entsprechendes Konzept - Grünordnungsplan (GOP) - zu erarbeiten.</p>	<p>Aufgrund der nicht abschließend vorhandenen Freiraum- und Hochbauplanung der einzelnen Baufelder ist eine konkrete Festsetzung von Bäumen und Grünflächen derzeit nicht zielführend.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist eine maßvolle Nachverdichtung und Revitalisierung des Stadtquartiers. Eine solche Maßnahme bedingt zumeist Eingriffe in den Grünbestand. Hierbei ist zu beachten, dass der Bestand derzeit durch eine lockere Bebauung in Form von schmalen Zeilen geprägt ist, deren Struktur nicht für Konzepte zu Gunsten einer zukunftsfähigen Bebauung nicht bzw. nur sehr bedingt berücksichtigt werden können.</p> <p>Nichtsdestotrotz ist die Hansestadt Lübeck weiterhin bestrebt - unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen - die Baumbestände unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung weitestgehend zu erhalten.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>Anregungen zur Festsetzung von Grün- und Verkehrsflächen</u></p> <p>Darüber hinaus wurden keine adäquaten Flächenfestsetzungen für Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt, um z.B. die geplante Stadtachse sowie die vereinzelt Stadteilplätze entsprechend zu durchgrünen. Die derzeitigen Festsetzungen lassen die Berücksichtigung von Flächen zur Gliederung, für Stadtökologie sowie für Erholungs- und Freizeitfunktionen zum jetzigen Planungsstand nur erahnen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB, ist für eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu sorgen. Die benötigten Flächendimensionen und -ansprüche sind im genannten Konzept zu erörtern und auf ihre Umsetzbarkeit hin zu prüfen.</p> <p>Beispielsweise ist die wichtige Grünachse parallel zum Oberbüssauer Weg derzeit als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Die Festsetzungen sind hier dahingehend zu präzisieren, dass Verkehrs- und Grünflächen</p>	<p>Aufgrund der nicht abschließend vorhandenen Freiraumplanung ist eine kleinteilig differenzierte Festsetzung von Grün- und Verkehrsfläche nicht sinnvoll.</p> <p>Die Festsetzung der Verkehrsflächen beinhaltet nicht zwangsläufig eine vollständige Versiegelung, sondern ist offen für eine entsprechend den Vorschlägen auszuführende freiraumplanerische Gestaltung, insbesondere da sie auf den Flächen der HL umgesetzt werden.</p> <p>Im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere z.T. gerade sanierte und neu gestaltete Spielplätze und weiträumige Grünflächen..</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>differenziert werden. Die Grünräume sind ökologisch zu optimieren, z. B. so, dass weg begleitende Grünstreifen als Tiefbeet ausgebildet werden, die abfließendes Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen aufnehmen und versickern können. Es ist sicherzustellen, dass bei der Begrünung hochwertige zertifizierte Regiosaaten in Verbindung mit insektenfreundlichen Stauden und Gehölzen zum Einsatz kommen. Diese Inhalte sind durch entsprechende Festsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft abzusichern.</p>		
<p><u>Anregungen zur Ergänzung der Pflanzlisten</u>  Folgende Arten sind der Pflanzliste 1 hinzuzufügen: <i>Corylus Colurna</i>, <i>Amelanchier lamarckii</i>, <i>sorbus aucuparia</i> ‚Edulis‘, Obstbäume (regionale Sorten). Diese Arten sind bienenfreundlich und essbar für Vögel und Menschen. Insbesondere auf Spielflächen und Stadtplätzen bringen solche Arten einen erhöhten Erlebniswert mit sich.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>Hinweise zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</u>  II. Eingriffe in die Natur  Wie in Kap. 6.6.1 der Begründung bereits erläutert sind gem. BauGB die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft zu bilanzieren und der Kompensationsumfang abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft - als Fachbeitrag für Naturschutz und Landschaftspflege - dient der Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft. Eine qualifizierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend bis zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 zu erstellen. Planungsrechtliche Ausgangsbasis bilden vorhandene rechtskräftige B-Pläne sowie die reale Situation vor Ort.  Zur Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umsetzung der</p>	<p>Das Verfahren des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.  Dementsprechend ist eine Bilanzierung rechtlich nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Festsetzungen des B-Planes Nr. 21.08.00 der Hansestadt Lübeck, sowie des Ausbaus „Bahnhaltopunkt Moising“, derzeit Flächen im südlichen Geltungsbereich in Anspruch genommen werden.</p>		
<p><u>Hinweise zur Umsetzung des Straßenausbaus</u></p> <p>In Bezug auf den Ausbau des Oberbüssauer Weges sind im Südwesten des Geltungsbereiches, großflächig Gehölzrodungen und Baumfällungen an den beiden Straßenböschungen geplant, bzw. vorgenommen worden, um diese an die baulichen Anforderungen des Ausbaus anzupassen. Im Zuge dessen sind die nach § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop - artenreiche Steilhänge - bei der Erstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen und in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festzusetzen. Zudem ist zur Berücksichtigung der genannten Ausführungen, der Geltungsbereich um die Flächen der westlichen Böschung zu erweitern, sodass entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden können.</p>	<p>Zwischenzeitlich erfolgte die Freilegung der Böschungsbereiche entlang des Oberbüssauer Weges nördlich und südlich der Brücke und damit die Umsetzung der geplanten Maßnahmen am gesetzlich geschützten Steilhang. Diese Maßnahmen wurden mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert.</p> <p>Die Böschung im Bereich des Plangeltungsbereiches wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Aufgrund der Lage im urbanen geprägten Raum zwischen der Verkehrsfläche des Oberbüssauer Weges und der geplanten Stadtachse als Fußgängerbereich ist eine natürliche Gestaltung hier nur bedingt sinnvoll. Die konkrete Gestaltung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Freiraumplanung rund um den Vorplatz zum Bahnhaltopunkt und entlang der Stadtachse.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p><u>Anregungen zur Pflanzung von Bäumen</u></p> <p>Um den geplanten Verlust an Vegetation und Lebensraum für die heimische Fauna auszugleichen, ist darüber hinaus die nördlich beginnende, gesetzlich geschützte, Allee gem. § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG des Oberbüssauer Weges, für diesen Bereich fortzusetzen, was durch entsprechende Festsetzungen - „anzupflanzende Bäume“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB - abzusichern ist. Diese Festsetzung hat die Entwicklungsziele der Vervollständigung der Allee als Vernetzung mit den südlich angrenzenden offenen Landschaftsbereichen, der Förderung und Fortsetzung</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans setzt entsprechende Baumpflanzungen soweit möglich entlang des Oberbüssauer Weges fest. Es ist jedoch zu beachten, dass ein Teil der Flächen aufgrund der vorhandenen Bushaltestellen bzw. Parkplätzen hierfür nicht zur Verfügung steht.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
des Alleecharakters als eigenständiges Gestaltungselement und CO2-Austausch sowie Beschattung in diesen Bereichen.		
<p><u>Anregungen zur Pflanzung von Bäumen</u></p> <p>Generell sind, um das Raumangebot entsprechend berücksichtigen zu können, Standorte für Baumpflanzungen im Geltungsbereich des B-Planes, vor ihrer verbindlichen Verortung mit der Feuerwehr abzustimmen. In diesem Zusammenhang sind Bestandsbäume und anzupflanzende Bäume mit ihrem zu erwartenden Kronendurchmesser + 1,50 m in der Planzeichnung darzustellen.</p>	<p>Aufgrund der nicht abschließend vorhandenen Freiraum- und Hochbauplanung der einzelnen Baufelder ist eine konkrete Festsetzung von Bäumen und Grünflächen derzeit nicht zielführend. Die Verortung erfolgt im Rahmend der nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauplanung.</p>	nicht berücksichtigen
<p><u>Hinweise zur Artenschutzprüfung</u></p> <p>II. Artenschutz und zu Natura 2000</p> <p>Aus der Sicht des Artenschutzes bestehen bei dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung ist aber erst möglich, wenn die Ergebnisse des im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens vorgesehenen Untersuchung des Plangebiet auf Vorkommen von planungsrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten und der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange vorliegen.</p> <p>Potenzielle relevante Artengruppen sind im Planungsgebiet insbesondere Brutvögel (soweit Gebäude oder Gehölzbestände betroffen sind), Fledermäuse (soweit bestehende Gebäude oder Bäume mit Stammdurchmesser von 20 cm und mehr betroffen sind) sowie Haselmäuse (soweit zusammenhängende Gehölzbestände betroffen sind).</p> <p>Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.</p>	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Artenschutzgutachtens. Die Ergebnisse und die erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Weiteren Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	berücksichtigen
<p><u>Hinweise zum Niederschlagswasser</u></p> <p>III. Anpassung an den Klimawandel</p> <p>Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die städtebauliche Umplanung zur „Neuen</p>	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages. Die Ergebnisse</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Mitte Moising“. Im Hinblick auf das Regenwasserbewirtschaftungskonzept und den entsprechenden Wasserwirtschaftlichen Begleitplan, welcher nachzureichen ist, sollten jedoch folgende Punkte geändert bzw. ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung der Regenwasserversickerung durch weitere Maßnahmen zur gezielten Verdunstung bzw. Rückhaltung von Regenabfluss zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung des naturnahen Wasserhaushalts vor Ort gemäß den Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein (A-RW 1). Dies kann z.B. durch die Kombination der bereits berücksichtigten Gründächer mit Versickerungsmulden und/oder Regenwasserzisternen bzw. durch den Einsatz von Retentionsdächern erfolgen. Versickerungsmulden sind gleichzeitig auch für Biodiversitätsfunktionen zu optimieren (vgl. Punkt I).</li> <li>- Einhalten der erforderlichen Abstände für Versickerungsmulden zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen gemäß DWA-A 138, eine ausreichende Versickerungsfähigkeit wurde geprüft (vgl. Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen [Stand: 10.04.2022]).</li> <li>- Falls vorhanden, Darstellung der überflutungsgefährdeten Bereiche im Bestand gemäß Hinweiskarte Starkregen der Hansestadt Lübeck (Stand: Juni 2020).</li> <li>- Aufzeigen von Notwasserwegen und Flächen für den temporären Rückhalt von überschüssigem Regenabfluss im Falle eines Starkregens, z.B. auf multifunktionalen Plätzen und/ oder Freiräumen bzw. auf Verkehrsflächen (Straßen, Stellplätze, Plätze).</li> </ul>	<p>und die erforderlichen Maßnahmen sind im Weiteren Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>	
<p><u>Hinweise zu Plandarstellungen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung der Höhenentwicklung des Neubaugebietes anhand von mind. zwei Schnitten. Der konkrete Verlauf der Schnittlinien ist mit der Unteren Wasserbehörde sowie der uNB abzustimmen.</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässigen Gebäudehöhen fest. Diese sind entsprechend in der Planzeichnung aufgeführt.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Es ist nicht ersichtlich, welche Zusatzinformation im Sinne einer Abwägungsentscheidung durch diese Schnitte aufgezeigt werden könnten. Es wird daher auf eine solche Darstellung verzichtet.</p>	
<p><u>Hinweise zur Reduzierung des Individualverkehrs und der Nutzung von erneuerbaren Energien</u></p> <p>IV. Klimaschutz</p> <p>Die Förderung von Car-Sharing, Fuß- und Radverkehr sowie Maßnahmen zur Reduzierung des Individualverkehrs werden begrüßt. Darüber hinaus ist entsprechend GEIG die Infrastruktur Ladeinfrastruktur für Elektromobilität bereitzustellen.</p> <p>Ebenfalls begrüßt wird die geplante Erstellung eines Energiekonzeptes. Die Nutzung fossiler Brennstoffe oder Biomasse ist dabei nicht zulässig. Als Energiestandard ist entsprechend GEG mindestens das Effizienzhaus 55 erforderlich. Zusätzlich ist auf die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien zu achten.</p> <p>Weiterhin müssen geeignete Dachflächen vollständig mit Photovoltaikanlagen bestückt werden. Auch über geeigneten Parkflächen sollten Photovoltaikanlagen errichtet werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung des geplanten Wohnquartiers. Die genannten Hinweise werden daher auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauplanung, in der die vorgebrachten Anregungen berücksichtigt werden können.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>Hinweise zum Immissionsschutz</u></p> <p>VI. Immissionsschutz</p> <p>Im weiteren Verfahren soll gemäß der Begründung eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden.</p> <p>Aus diesem Grund ist zu diesem Zeitpunkt keine abschließende Bewertung den Immissionsschutz betreffend möglich. Die schalltechnische Untersuchung sollte aus Sicht des Immissionsschutzes neben der Verkehrsbelastung (Straßen- und Schienenverkehr) auch alle geplanten gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie und geplante Quartiers- und Tiefgaragen) mitberücksichtigen.</p> <p>Die geplante Senioreneinrichtung (140 Plätze), soll gemäß Planunterlagen im Urbanen Gebiet MU1 integriert werden. Ob</p>	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgte die Erarbeitung einer Schalltechnische Untersuchung. Die Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Schalltechnische Untersuchung weist unter Berücksichtigung der zentralen Lage im Stadtteil in einem urbanen, städtisch geprägten Umfeld, keine ungewöhnlichen Werte auf.</p> <p>Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden die jeweils zulässigen Immissionswerte für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten, hiervon darf - auch unabhängig vom Bebauungsplan – nicht abgewichen werden-. Es sind dann entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>es sich um eine Pflegeeinrichtung oder um eine Art „betreutes Wohnen“ handelt, geht aus den aktuellen Planunterlagen nicht hervor. Die Nutzung muss im weiteren Verfahren konkretisiert werden, damit daraus besser Rückschlüsse gezogen werden können, welche Belastungen für die zukünftigen Bewohner:innen maximal zulässig sind.</p> <p>Handelt es sich beispielsweise um eine Pflegeeinrichtung, erhält diese sensible Nutzung aus Sicht des Immissionsschutzes keinen ausreichenden Schutzstatus gegenüber möglichen Lärmbelastungen von außen. Im MU sind z.B. bei Gewerbelärm Immissionsrichtwerte von bis zu 63 dB(A) tagsüber möglich.</p> <p>Für eine Pflegeeinrichtung ist dieser Richtwert aus Sicht des Immissionsschutzes deutlich zu hoch. Bei einem Geräuschpegel von 63 dB(A) ist eine ungestörte Kommunikation nur noch bei geschlossenem Fenster möglich. Für eine Pflegeeinrichtung sollte daher eine Ausweisung möglichst als WA, mindestens aber als MI erfolgen.</p> <p>Gemäß Seite 31 der Begründung soll aufgrund der Nähe zur Bahntrasse Wohnnutzungen in den ersten beiden Geschossen (EG + 1. OG) nicht zulässig sein. Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ist im südlichen Teilgebiet MU3 ganz auf Wohnnutzungen zu verzichten. Gerade die oberen Etagen können trotz Lärmschutzwänden an der Bahntrasse von erhöhten Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr (vor allem nachts) betroffen sein. Es sollten im gesamten MU3 ausschließlich gewerbliche Nutzungen und Büronutzungen zugelassen werden.</p>	<p>Die gewählte Art der Festsetzung ist hierbei nur bedingt relevant, da sich der vorhandene Verkehrslärm auch bei einer Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht verringert.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>14. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, UWB (Schreiben vom 02.06.2023)</b>		
<p><u>Hinweise auf die Erarbeitung des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages</u></p> <p>Aus Sicht der unteren Wasserbehörde findet entgegen der Darstellung unter 5.2.4 „Ver- und Entsorgung“ unter dem Abschnitt „Regenwasserbehandlung“ das A-RW 1 für den o.g. Bebauungsplan Anwendung.</p> <p>Das Ministerium für Energiewende, Klimaschutz, Umwelt und Natur (MEKUN) hat in Zusammenarbeit mit den unteren Wasserbehörden Schleswig-Holsteins das A-RW 1 überarbeitet und ein Hinweispapier zur dessen Anwendung erarbeitet. Die Veröffentlichung des aktualisierten A-RW1 und des Hinweispapiers erfolgte am 09.02.2023 und können hier<sup>1</sup> auf dem Internetauftritt des MEKUN abgerufen werden.</p> <p>Das Hinweispapier legt unter „3 Anwendungsbereich“ die Anwendung für Bestandsgebiete fest:</p> <p><i>„Der Erlass ist grundsätzlich immer anzuwenden, wenn bauliche Veränderungen in einer bestimmten Mindestgröße durch die <u>Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen vorbereitet werden.</u>“</i></p> <p>Es ist daher erforderlich einen wasserwirtschaftlichen Begleitplan (WBP) inklusive A-RW 1 zu erarbeiten. Das Anforderungsprofil für wasserwirtschaftliche Begleitpläne kann beim Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lübeck erfragt werden.</p> <p>Insbesondere weisen wir daraufhin, dass das Bestandsgebiet mit der geplanten Bebauung gegenübergestellt werden muss. Dadurch können die Vorteile der Überplanung zur Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt transparent dargestellt und hervorgehoben werden.</p> <p>Weiterhin weisen wir daraufhin, dass gemäß der geotechnischen Stellungnahme vom 10.04.2022 die Untersuchungspunkte 1, 4 ,6 und 7 versickerungsfähige Böden aufwiesen.</p>	<p>Die Auslegung des Erlasses und des zugehörigen Hinweispapiers stellt leider keine abschließende Größenordnung dar und definiert nicht, was das Ministerium mit „Veränderungen in einer bestimmten Mindestgröße“ meint. Dementsprechend kommt dies im Land unterschiedlich zur Anwendung.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde wie angekündigt ein Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erarbeitet, der den geforderten Erlass berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Prüfung und Abwägung</b>	<b>Ergebnis</b>
<p>Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts soll die Versickerung in den Untergrund von Niederschlagswasser in diesen Bereichen geplant werden.</p> <p>Wir bitten bei der Erarbeitung des WBP frühzeitig beteiligt zu werden und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>15. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 01.06.2023)</b>		
<p><u>Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen</u></p> <p>Im Umgriff des B-Plangebietes befindet sich mit dem Flurstück 191, Flur 1, Gemarkung Moisling, eine Fläche für die ersten Hinweise auf eine altlastenrelevante Nutzung vorliegen (ungeprüfter Altlastenverdacht, P1). Im weiteren Verfahren müssten hier Recherchen und eine gutachterliche Erstbewertung erfolgen, um den Altlastenverdacht zu verifizieren. Sollte sich der Altlastenverdacht bestätigen sind ggf. altlastentechnische Untersuchungen und eine Gefährdungsabschätzung erforderlich. Die Ergebnisse wären bei der planungsrechtlich zulässigen Nutzung zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Plangeltungsbereich wurde zwischenzeitlich geändert. Die genannten Flächen befinden sich nicht mehr im Plangebiet.</p>	<p>klarstellen</p>
<p><u>Hinweise auf potenzielle Methanvorkommen</u></p> <p>Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden.</p> <p>Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten.</p> <p>Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2 m ergeben (z. B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde (Kronsfordter Allee 2-6, 23560 Lübeck, Tel.: (0451) 115, E-Mail: BODENSCHUTZ@lu-ebeck.de) bewertet werden. Kann ein Methan-Risiko nicht</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.		
<b>16. Entsorgungsbetriebe Lübeck, Bereich Planung Neubau (Schreiben vom 02.06.2023)</b>		
Die Entsorgungsbetriebe haben keinen grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich des B-Planverfahrens. Details bedürfen aber noch einer Klärung. Diese sind im Folgenden aufgeführt. Die EBL sind im weiteren Verfahren weiterhin zu beteiligen.		
<u>Hinweise zum Niederschlagswasser</u> Notwasserwege sind vorzusehen und einzuzeichnen. Ein Überflutungsnachweis nach DIN EN 752 ist zu führen, als Teil des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes. Ohne einen solchen Plan und die daraus resultierenden Festsetzungen kann an dieser Stelle keine genauere Aussage getroffen werden. Für die einzelnen Baufelder sind nach dem Überflutungsnachweis Flächen zur schadlosen Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers überlagernd festzusetzen. Dies können Grünflächen, Stellplatzflächen oder Spielplätze sein. Dies wird nach dem Klimaanpassungskonzept von der Politik gefordert. Ausgeschlossen sind Flächen, die der planmäßigen Regenrückhaltung innerhalb der Bemessungsgrenzen dienen.	Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages. Die Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.	berücksichtigen
<u>Hinweise zum GEP</u> Die GRZ in dem Gebiet ist teilweise zu hoch angesetzt und widerspricht dem GEP der EBL. Sollte es zu keiner Überprüfung nach A-RW1 kommen, werden zu hohe Spitzenabflüsse aus dem Gebiet generiert, die das Kanalnetz nicht aufnehmen kann. Die GRZ ist dahingehend anzupassen. In der EGP Prognose sind für die Flächen in dem Bereich Abflussbeiwerte von maximal 0,35 angesetzt.	Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgte die Erarbeitung eines Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages. Die Ergebnisse und die erforderlichen Maßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.  Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass es zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation kommt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Diese sich daraus ergebenden maximalen Wassermengen für r(15,1) von 106 l/(s *ha) sind maximal einzuleiten.</p> <p>Die EBL gehen davon aus, dass auch im Bestand, wenn ein neuer B-Plan ausgerufen wird, der Erlass anzuwenden ist. Insofern wären umfangreiche Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlich und müssten dementsprechend festgesetzt werden. Sollten die Entwässerungstechnischen Anlagen erneuert/geändert werden muss ein Entwässerungsantrag gestellt werden und die Drosselwassermengen nach GEP müssen dann eingehalten werden (siehe oben).</p>		
<p><u>Hinweise zur Festsetzung von Gründächern</u></p> <p>Sollten sich aus den Erkenntnissen des wasserwirtschaftlichen Begleitplanes festzusetzende Randbedingungen hinsichtlich des Regenwassers ergeben, sind diese entsprechend im Text festzusetzen. Die EBL begrüßen die Festsetzungen hinsichtlich Gründächern bei Flachdächern und des offenporigen Pflasters. Sollte der Erlass nicht maßgebend sein, sind die Vorgaben wie erläutert aus dem GEP festzusetzen.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>Hinweise zum anfallenden Schmutzwasser</u></p> <p>Das anfallende Schmutzwasser aus dem SO3 Gebiet, kann nicht ohne Anbindung an das Kanalnetz erfolgen. Notwendige Hausanschlüsse können aus dem Bereich des Wendehammers vorgestreckt werden. Ein Sielkatasterauszug kann bei sielkataster@ebhl.de abgerufen werden. Weitere Neubauten, Baumpflanzungen und sonstige Änderungen sind mit dem Leitungsbestand abzugleichen und die erforderlichen Abstände sind einzuhalten.</p> <p>Die Lage der vorhandenen Hausanschlüsse ist bei der Grundstücksentwässerung (<a href="mailto:grundstuecksentwaeserung@ebhl.de">grundstuecksentwaeserung@ebhl.de</a>) abzufragen. Zu diesen Themen bedarf es weiterer Abstimmungen mit den EBL, insbesondere für die Herstellung neuer Hausanschlüsse.</p>	<p>Die Hinweise werden auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>17. Hansestadt Lübeck, Bereich 4.510 Jugendamt – Familienhilfen (Schreiben vom 31.05.2023)</b>		
Vielen Dank für die Informationen zur o.g. B-Planung. Aus Sicht der Jugendhilfeplanung des Fachbereichs Kultur und Bildung nehmen wir wie folgt Stellung und bitten um Berücksichtigung.		
<u>Hinweise auf die vorhandenen und geplanten Sozialen Einrichtungen</u> In der Begründung zum o. g. B-Plan wird der geplante Abriss der Kita / Familienzentrum Moislinger Mühlenweg 43 erwähnt. Wir weisen darauf hin, dass der Abriss des Gebäudes erst erfolgen kann, wenn der Kitabetrieb im Neubau am Eulenspiegelweg/Oberbüssauer Weg sichergestellt ist.	Der Hinweis wird auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
<u>Hinweise auf die künftige Anzahl an Kita-Plätzen</u> In der Begründung wird ausgeführt, dass durch den B-Plan ein Mehrbedarf an Kita-Plätzen nicht zu erwarten ist. Wir weisen darauf hin, dass der Stadtteil Moisling insgesamt noch nicht ausreichend mit Angeboten der Kindertagesbetreuung versorgt ist. Im Gesamtkontext Neue Mitte Moisling ist daher mit dem o.g. Neubau auch eine Erweiterung um zwei zusätzliche Kita-Gruppen geplant.	Der Hinweis wird auf Ebene der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
<b>18. Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Archäologie (Schreiben vom 01.06.2023)</b>		
<u>Hinweise auf die denkmalschutzrechtlichen Belange</u> Gegen die Planung bestehen von Seiten des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, keine Bedenken. Der überplante Bereich ist schon bebaut, daher ist aus archäologischer Sicht in Teilbereichen schon mit massiv gestörtem Untergrund zu rechnen. Da die zukünftige Bebauung aber teilweise eine andere Verteilung der Gebäude auf den Grundstücken nach sich zieht, sind auch bisher unbebaute und nahezu unberührte Flächen betroffen,	Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>in denen bisher nicht erfasste Kulturdenkmale vorhanden sein können. Im näheren Umfeld bzw innerhalb des Planungsgebietes sind Fundstellen aus der Vor- und Frühgeschichte, dem Mittelalter und der Neuzeit bekannt, so dass bei Bodeneingriffen mit dem Auftreten archäologisch relevanter Befunde und Funde gerechnet werden muss. Zu nennen sind u.a. Urnengräber aus der Bronze- und Eisenzeit im Bereich der Straßen Kiwittredder und Moislinger Mühlenweg. In diesen Bereichen sind ggf. im Vorfeld Schürfen oder Sondierungen durchzuführen, um das Vorhandensein und den Umfang archäologischer Befunde zu überprüfen. Auf jeden Fall ist mit notwendigen baubegleitenden Untersuchungen zu rechnen. Sollten die Maßnahmen eine umfangreichere archäologische Baubegleitung erfordern, hat der Vorhabenträger nach § 14 DSchG S-H die Kosten, die für die Untersuchung, fachgerechte Bergung und Dokumentation notwendig sind, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.</p> <p>Daher ist jede Baumaßnahme spätestens 4 Wochen vor Baubeginn der Abt. Archäologie schriftlich anzuzeigen und die Baufirmen sind von der gesetzlich vorgeschriebenen Fundmeldepflicht nach § 15 DSchG S-H in Kenntnis zu setzen.</p> <p>§ 15 DSchG S-H: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>		
<p><b>19. Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Denkmalpflege (Schreiben vom 16.05.2023)</b></p>		
<p><u>Hinweise zu den Sichtachsen des UNESCO-Welterbes</u></p> <p>Im betreffenden Planungsbereich sowie ferner im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine erkannten Baudenkmale gemäß §2 DSchG SH.</p> <p>Wie in Punkt 3.8 der zugehörigen Begründung genannt, liegt das Plangebiet jedoch innerhalb der erkannten Sichtachsen der UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Die Silhouette des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ mit ihren prägenden sieben Türmen ist Teil des sogenannten OUV (outstanding, universal values - außergewöhnlicher, universeller Wert) des Welterbes. Bei der Errichtung höhenwirksamer Bauten (wie z.B. Hasselbreite 3, Sterntalerweg 1 / 3) ist daher eine visuelle Beeinträchtigung der wertbestimmenden Altstadtsilhouette zu vermeiden.</p> <p>Bitte beachten Sie zu etwaigen bodendenkmalpflegerischen Belangen und Hinweisen die separate Stellungnahme der Abt. Archäologie der Hansestadt Lübeck.</p>	<p>Der Plangeltungsbereich wurde im Zuge der weiteren Planung verkleinert. Die genannten höheren Gebäude befinden außerhalb des Plangeltungsbereiches.</p> <p>Die innerhalb des Plangebietes geplante Bebauung wird eine maximale Höhe von IV-Geschossen mit Flachdach aufweisen und entspricht daher dem heutigen Bestand.</p> <p>Eine neue Beeinträchtigung der Sichtachse ist daher nicht zu erwarten.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>20. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 02.06.2023)</b>		
<p><u>Hinweise zur Gestaltung der Verkehrsflächen</u></p> <p>a) Der Planzeichnung sind Flächen zu entnehmen, die zukünftig öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung darstellen und derzeit noch als Bauflächen ausgewiesen sind. Die der Begründung beigefügten straßenentwurfstechnischen Pläne (u.a. Arbeitsstand 30.11.2021) stellen diese Flächen gar nicht dar und sind darüber hinaus in den Darstellungen unterschiedlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich darauf hin, dass die spätere Widmung dieser Flächen auf Grundlage des rechtskräftigen B-Plans erfolgen wird.</li> <li>➤ Es wird empfohlen, unbedingt die Planung dahingehend auszuweiten, dass die späteren öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die hier vorliegenden Planungen aufeinander abgestimmt sind. So macht die Straßenverkehrsbehörde z.B. darauf aufmerksam, dass für die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich und damit auch eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs es einer hohen Aufenthaltsqualität bedarf. Die Straße selber darf für den Kfz-Verkehr lediglich eine untergeordnete Rolle spielen. In der gegenwärtigen Planung mangelt es an der Grundvoraussetzung der Aufenthaltsqualität. Allein die Ansiedlung eines Platzes, eines Seniorenheims und eines Stadtteilhauses implizieren nicht automatisch Aufenthaltsqualität. Hinzu kommt, dass die Straßen Kiwittredder und Hasselbreite direkt über den Moisinger Mühlenweg erschlossen werden.</li> </ul> <p>Bei Ausschluss der Verkehre wären weite Umfahrungen über die Niendorfer Str. / Moisinger Mühlenweg</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt die eigentlichen Verkehrsflächen des Moisinger Mühlenweges, Oberbüssauer Weg, Kiwittredder und Hasselbreite als öffentliche Verkehrsfläche fest. Dies entspricht der heutigen Ausgestaltung der Verkehrsflächen. Gleichwohl kann auf Grundlage der Festsetzung auch eine Verkehrssteuerung im Sinne einer Verkehrsberuhigung erfolgen.</p> <p>Die geplante Stadtachse und der Quartiersplatz werden hingegen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Quartiersplatz/Markt“ und „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Diese Flächen sollen nicht durch Pkw oder Busse befahren werden. Aus planerischer Sicht erscheint daher die Ausweisung einer Tempo-30-Zone in diesen Bereich nicht sinnvoll.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>(hinteren) notwendig, die unverhältnismäßig zum angestrebten Ziel der Verkehrsberuhigung im Bereich des Marktes sind.</p> <p>Eine Verkehrsberuhigung kann durch Ausweisung einer Tempo 30 Zone erreicht werden. Aufgrund der fehlenden Aufenthaltsqualität wird die verkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereichs derzeit als nicht anordnungsfähig eingestuft.</p>		
<p><u>Hinweise zur Gestaltung des Marktplatzes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Straßenverkehrsbehörde empfiehlt, im Bereich des Marktes keine detaillierten Festsetzungen im B-Plan vorzunehmen, um den Gestaltungsspielraum der Verkehrsplanung zu erhalten. Sollte sich der Markt zukünftig tatsächlich zu einem „quirlichen Zentrum“ mit einer hohen Dichte an Geschäften und Gastronomie entwickeln, wäre die Umgestaltung zu einem verkehrsberuhigten Geschäftsbereich immer noch möglich (siehe Beckergrobe). Es wäre jedoch sinnvoll, diesen Bereich sich zunächst entwickeln zu lassen und dann ggf. zu einer anderen verkehrsrechtlichen Ausgestaltung umzuschwenken.</li> </ul>	<p>Die geplante Stadtachse und der Quartiersplatz werden hingegen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Quartiersplatz/Markt“ und „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Die konkrete Gestaltung erfolgt in der nachfolgend zu beauftragenden Erschließungs- und Freiraumplanung durch den Gewinner des freiraumplanerischen Wettbewerbsteils.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>Hinweise zum Nutzer:innenkreis der Straßen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Weiterhin merkt die Straßenverkehrsbehörde an, dass die Integration der Straße Kiwittredder in die Tempo 30 Zone des Moislinger Mühlenweges möglich ist, eine Beschränkung der Verkehre auf ausschließlich Anlieger jedoch nicht. Es handelt sich um eine Straße in Sackgasenlage. Hier finden ohnehin keine Durchgangsverkehre statt. Mit der angedachten Beschränkung auf reine Anliegerverkehre wären Nutzer des Bahnhalte-</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt die Fläche des Kiwittredders als öffentliche Verkehrsfläche fest. Die verkehrsrechtlichen Anordnungen erfolgen durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>punktes nicht ausgeschlossen. Solange eine Wegeverbindung zur Bahnstation besteht, wären diese auch Anlieger und könnten regelkonform die Straße nutzen.</p>		
<p><u>Hinweise zur Erschließung und Straßengestaltung</u></p> <p>b) Bereits im Stadium des Aufstellungsbeschlusses (damalige Begründung unter Pkt. 6.2) wurde zugesagt, dass im Zuge des weiteren Verfahrens eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen wird. Diese liegt nach wie vor nicht vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist demnach erneut vorsorglich darauf hin, dass hinsichtlich der Fußgänger- / Radfahrerführung und -sicherung an den Einmündungen Sterntalerweg und Moisinger Mühlenweg in den Oberbüssauer Weg der Bestand an vielen Stellen zu schmal und nicht mehr zeitgemäß sein dürfte. Es fehlen insbesondere im Kreuzungsbereich Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg gesicherte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger.</li> <li>➤ Der Knotenpunkt „Stecknitzstraße / August-Bebel-Straße“ ist bereits heute überlastete und in der Geometrie völlig unzureichend und sollte in die Verkehrsuntersuchung einbezogen werden.</li> </ul>	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgte die Erarbeitung einer Verkehrstechnischen Untersuchung. Im Ergebnis sind durch die vorliegende Planung keine relevanten Mehrverkehre zu erwarten, da gegenüber dem Bestand keine Veränderung der Wohneinheiten geplant ist.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt zunächst nur einen planungsrechtlichen Rahmen für die künftige Entwicklung des Stadtquartiers Neue Mitte. Die Gestaltung der genannten kritischen Bereiche des Sterntalerweges und des Moisinger Mühlenweges liegt im Verantwortungsbereich des Bereiches Stadtgrün und Verkehr.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>Hinweise zur Straßengestaltung</u></p> <p>c) Der straßenentwurfstechnische Plan (Arbeitsstand 30.11.2021) zeigt eine schematische Darstellung der Straßen- und Nebenflächen u.a. vor dem Sterntalerweg 1-3. Gerade vor dem Hintergrund eines Bauantrages der TRAVE für diesen Komplex sind folgende Sachverhalte im B-Plan-Verfahren zwingend zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vor dem Grundstück Sterntalerweg 1-3 befindet sich eine Bushaltestelle, die u.W. derzeit zwar in den Oberbüssauer Weg verlegt ist (vorübergehend?), jedoch nach wie vor als Aussteigerhaltestelle teilweise genutzt</li> </ul>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Verfahrensbearbeitung zwar verkleinert, die Flächen Sterntalerweg 1-3 waren jedoch nie Bestandteil der Planung. . Da es sich hierbei um eine private Fläche handelt, ist eine planungsrechtliche Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche so zunächst nicht möglich und würde einen erheblichen Eingriff in das Eigentumsrecht gemäß Art. 14 Grundgesetz darstellen, welcher städtebaulich nicht zu begründen ist.</p> <p>Ob ein Ankauf der Flächen für die Zukunft sinnvoll ist, müsste unabhängig vom Bauleitplanverfahren durch den zuständigen</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>wird. Die zukünftig angedachte Nutzung ist durch die ÖPNV-Planung in Ihrem Hause in Abstimmung mit dem Stadtverkehr Lübeck vorzugeben. Die dafür erforderlichen Flächen sind der Planung zur Umgestaltung zugrunde zu legen.</p> <p>➤ Der derzeitige Gehweg vor dem Sterntalerweg 1-3 befindet sich zu einem Großteil auf Flächen der TRAVE. Nach hiesigen Recherchen liegt keine Vereinbarung zwischen der HL und der TRAVE vor, die die HL zur Nutzung der Flächen berechtigt. Insofern wird der o.g. Bauantrag zur Folge haben, dass die TRAVE auf die Flächen des jetzigen Gehweges zugreifen wird und für den Gehweg lediglich eine Restbreite von teilweise nur ca. 1,65 m verbleibt. Diese Breite ist weder richtlinienkonform, noch kann auf dieser Breite eine Wartefläche für eine Bushaltestelle realisiert werden. Eine Neuordnung der Verkehrsflächenbreiten ist zwingend im B-Plan-Verfahren vorzunehmen.</p>	<p>Bereich Stadtgrün und Verkehr unter Berücksichtigung der weiteren ÖPNV-Planung entschieden werden.</p>	
<p><u>Hinweise zu Stellplätzen</u></p> <p>d) In der Begründung unter Pkt. 5.2.3 werden Angaben zu den Stellplätzen gemacht.</p> <p>➤ Die Straßenverkehrsbehörde erachtet den zugrunde gelegten, reduzierten Stellplatzschlüssel für zu gering, da im neuen Zentrum der Mitte in Moisling eine Vielzahl von Verkehren stattfinden werden, die nicht ausschließlich den Bahnhaltelpunkt zum Ziel haben und eine Kombination von klimafreundlichem Verkehrsmittel und ÖPNV nutzen (dies ist in Teilen bereits in der Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2020 eingeflossen).</p>	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde auf eine Festsetzung der Mindestanzahl von Stellplätzen verzichtet, die konkrete damit der künftigen Entwicklung ausreichend Flexibilität eingeräumt werden kann. Jedoch erfolgten die Berechnungen auf der Grundlage der in Abstimmung befindlichen Stellplatzsetzung.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>Hinweise zur öffentlichen Grünfläche/ Spielplatzfläche</u></p> <p>e) In der Planzeichnung wird die öffentliche Grünfläche östlich vom „Marktplatz“ dargestellt und im Textteil unter Pkt. 5.3.1 erläutert. Weitere Erläuterungen zur öffentlichen Grünfläche erfolgen im Textteil unter Pkt. 8.2 und der Begründung, Seite 38.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Von Seiten der Freiflächenplanung des hiesigen Bereiches werden die „öffentliche Grünfläche“ im Allgemeinen und im Speziellen mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ abgelehnt, weil gemäß DIN-gerechten Entfernungen der Umgriff des B-Plans mit erreichbaren KSP versorgt ist (KSP Wilhelm-Waterstrat-Weg in 150 m, Ilsebillweg in ca. 310 m, KSP Auf der Kuppe in ca. 340 m Abstand Luftlinie; wie es in der Begründung unter 4.1 ebenfalls steht). Sollte diese Änderungsforderung weggewogen werden, ist der Text wie folgt zu ändern: <ul style="list-style-type: none"> <li>I. „5 standortgerechte, klimaangepasste, möglichst heimische Bäume“</li> <li>II. „aus dem heimischen Vorkommensgebiet gemäß Pflanzliste 1“ ist ersatzlos zu löschen und die Pflanzliste 1 ist entsprechend ersatzlos zu löschen</li> <li>III. Die Maße von offenen Baumscheiben und Wurzelvolumen beziehen sich auf Straßenbäume, nicht auf Bäume in Grünflächen. Diese Angaben sind zu löschen.</li> </ul> </li> <li>➤ Die Fläche am Marktplatz soll der Außenbereich nur des Jugendzentrums/ Stadtteilhaus werden und ist entsprechend zu kennzeichnen, da diese Nutzung dann keine „öffentliche Grünfläche“ ist. (s. auch Begründung S. 27). Wenn diese Fläche ein „öffentlicher Frei- und Aufenthaltsbereich“ wäre, würde das „attraktive Spiel- und Freizeitangebot“ erfahrungsgemäß sehr schnell nicht mehr attraktiv sein. Und ein Stadtteilhaus wird attraktiver, wenn es eine eigene Außenanlagenfläche hat.</li> </ul>	<p>Die zuvor geplante öffentliche Grünfläche wurde im weiteren Verfahren auch als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ als Freifläche ausgewiesen. Damit erfolgt die konkrete Zuordnung zum Stadtteilhaus.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ In diesem Zusammenhang wird zur Begründung Pkt. 6.2 erklärt, dass die Behauptung „Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher keine flächenbezogenen Richtwerte bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt werden, ...“ falsch ist. Die Versorgung mit Kinderspielplätzen wird gemäß der DIN 18034 berechnet und in B- Plan-Verfahren vom Bereich Stadtgrün und Verkehr geprüft und gefordert. Ein Kinderspielplatz wird in diesem B-Plan-Umgriff als nicht erforderlich, sondern als Über-Versorgung berechnet.</li> </ul>		
<p><u>Hinweise zur Plandarstellung</u></p> <p>f) In der Planzeichnung werden Bäume zeichnerisch dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass Bestandsbäume und anzupflanzende Bäume mit ihrem zu erwartenden Kronendurchmesser + 1,50m darzustellen sind.</li> </ul>	<p>Die zeichnerische Darstellung von Festsetzungen erfolgte auf Grundlage der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV). Diese sieht eine Festsetzung unter Berücksichtigung der Kronentraufe nicht vor.</p> <p>Für eine bessere Übersicht wurden im Entwurf der Planzeichnung die Bestandsbäume mit ihren Kronentraufen eingeblendet. Da ein Bebauungsplan immer eine Auswahl an möglichen Baumarten definiert, ist ein künftiger Kronendurchmesser nicht pauschal darstellbar.</p>	teilweise berücksichtigen
<p><u>Hinweise zu Baumpflanzungen</u></p> <p>g) Im Textteil und Pkt. 8.1 und in der Begründung S. 38 werden festgesetzte Bäume thematisiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Es wird darauf hingewiesen, dass nur Bäume zum Erhalt festgesetzt sind. Der Text ist entsprechend anzupassen.</li> </ul>	<p>In der Planzeichnung sind auch Baumpflanzungen festgesetzt. Die Verortung erfolgte auf Grundlage der vom Bereich Stadtgrün und Verkehr erarbeiteten Erschließungsplanung.</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>h) Im Textteil unter Pkt. 8.4 und in der Begründung S. 38 werden u.a. Pflanzlisten thematisiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Der Verweis auf die Pflanzliste B und die Pflanzliste (wie auch unter Pkt. V des Textteils) selber sind ersatzlos zu löschen. Es ist ausschließlich auf „klimaangepasste Zukunftsbäume, z. B. gemäß der Liste der GALK“ zu verweisen.</li> </ul>	<p>Die festgesetzten Baumarten sind entsprechend ihrer Eignung für den jeweiligen Standort gewählt. Diese sind ebenfalls Bestandteil der genannten GALK Liste. Da die Liste jedoch keinen rechtlichen Charakter besitzt, ist ein Verweis hierauf rechtlich kritisch. Im Zweifel wäre die Gesamte Liste als Bestandteil des Bebauungsplanes in diesen aufzunehmen.</p> <p>Die getroffene Auswahl von 10 Arten ist aus fachlicher Sicht für eine sinnvolle Gestaltung ausreichend.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p><u>Anregung zur Größe der Baumscheiben</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die offene Baumscheibe zwischen den Rückenstützen muss mindestens 8 m<sup>2</sup> betragen.</li> </ul>	<p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war zunächst eine Baumscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese wird auf Anregung des Bereiches auf 8 m<sup>2</sup> reduziert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>i) Allgemein zum weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Die Niederschlagswasserbeseitigung ist mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzustimmen.</li> </ul>	<p>Im Rahmen des weiteren Verfahrens wurde ein Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet. Die weiteren Fachbehörden werden im Verfahren durch die entsprechend im BauGB vorgeschriebenen Beteiligungsschritte mitgenommen.</p> <p>Der Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag untersucht die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung. Hierbei ist zu beachten, dass im Rahmen der Bauleitplanung nur die Möglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung untersucht wird. Die konkrete Ausgestaltung der späteren Maßnahmen kann hiervon abweichen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

**Bebauungsplan 21.01.00 – Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling -  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 27.09.2025**

**Teil A: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Vorbemerkung:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 25.07.2025 durch Veröffentlichung der vorliegenden Planunterlagen, der Begründung sowie der Gutachten im Internet. Zusätzlich wurden die Unterlagen zur Einsichtnahme im Bürgerservicebereich des Fachbereichs Planen und Bauen ausgelegt.

Während dieses Zeitraumes wurden 2 Stellungnahmen abgegeben.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>21. Bürger:in 1 mit Schreiben vom 06.07.2025</b>		
<p>1.1 <u>Anregung zur Einzelhandelsnutzung</u></p> <p>Gerne folge ich Ihrem Aufruf im Wochenspiegel und möchte gerne den Wunsch meiner Oma (90 Jahre, wohnhaft in der Hasselbreite) einbringen. Ihr fehlt es an einer Drogerie, daher wäre ihr sehr geholfen, wenn ein Rossmann/DM/Budni im neuen Einkaufskomplex vorhanden wäre.</p>	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung ist keine konkrete Festsetzung der künftigen Einzelhandelsgeschäfte möglich. Gleichwohl definiert der Bebauungsplan über die textlichen Festsetzungen, welche Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. Die von der stellungnehmenden Person angeregte Drogerie ist in diesem Bereich planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Inwieweit sich hier dieses Sortiment ansiedelt, obliegt der nachfolgenden Umsetzung.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<b>22. Bürger:in 2 mit Schreiben vom 25.06.2025</b>		
<p>Wir sind eine Familie aus Lübeck-Niendorf und unsere Kinder besuchen gerne und häufig die Bücherei. Bis die Pläne umgesetzt sind, kann mit Glück noch der Jüngste davon profitieren, aber das Vorhaben die Stadtbibliothek dorthin zu planen finden wir sehr gut und auch wichtig sowie etwas sicherer, von der Verkehrslage.</p>		
<p>2.1 <u>Anregungen zur Verkehrssicherheit</u></p> <p>Um die Strecke von Niendorf zur Neuen Mitte, sowie als Teilstrecke zum Freibad für Kinder, die mit dem Fahrrad fahren, sicherer zu machen (grundsätzlich auch für Erwachsene), möchte ich auf die Niendorfer Str. hinweisen, wo vermehrt, bisher, die Autos an der Straße parken und die fahrenden PKWs leider beim (teilweise riskanten) Überholen nicht so viel Abstand halten und tendenziell zu schnell sind. Es gibt leider keinen vernünftigen Radweg, dieses würden wir sehr begrüßen, und/ oder die Straße zu einer 30er Zone erklären mit Parkhalteverbot oder expliziten Parkbuchten.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann nur die planungsrechtlichen Grundlagen einer späteren Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches steuern.</p> <p>Die Niendorfer Straße befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches, so dass der in Rede stehende Bebauungsplan hierzu keine Aussagen treffen kann.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><b>2.2 <u>Anregungen zu Cafés/kleinen Bistros/Restaurants</u></b>            Es fehlt aus unserer Sicht ein Café/kleines Bistro/Restaurant (modern, jung) auch gerne mit Spielmöglichkeiten für die Kinder, um draußen einen netten Treffpunkt zu haben, oder um mal ein Eis/ Waffel o.ä. essen zu fahren.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer lebendigen, urbanen „Neuen Mitte Moislings“. Ein wichtiger Baustein sind hierbei soziale und kulturelle Nutzungen sowie Einzelhandel und Gastronomie. Als Bauleitplan kann der Bebauungsplan hierzu jedoch nur die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen. Die konkrete Umsetzung erfolgt später. Es kann daher nicht gesteuert werden, ob sich tatsächlich ein Café oder ein Restaurant ansiedelt.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p><b>2.3 <u>Anregungen zur Einzelhandelsnutzung</u></b>            Eine kleine Filiale Drogerie wie DM oder Rossmann wäre ebenfalls wünschenswert. Das Einkaufen wäre so mit dem Fahrrad besser möglich, (wenn es in Moisling direkt solch ein Angebot geben würde). Dieses fehlt bislang aus unserer Sicht.</p>	<p>Auf Ebene der Bauleitplanung ist keine konkrete Festsetzung der künftigen Einzelhandelsgeschäfte möglich. Gleichwohl definiert der Bebauungsplan über die textlichen Festsetzungen, welche Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Innerhalb des Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt. Die von der stellungnehmenden Person angeregte Drogerie ist in diesem Bereich planungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Inwieweit sich hier dieses Sortiment ansiedelt, obliegt der nachfolgenden Umsetzung.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

**Bebauungsplan 21.01.00 – Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling -  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 26.02.2026**

**Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Vorbemerkung: Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 72 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Auch wenn den anerkannten Naturschutzverbänden im Rahmen der Bauleitplanung nicht die Funktion von Trägern öffentlicher Belange zukommt, wurden sie im Rahmen der Behördenbeteiligung als externe Einrichtungen beteiligt.

Es sind insgesamt 302 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung und dem beauftragten Planungsbüro eingegangen.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1.	Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 27.06.2025) .....	61
2.	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 19.06.2025).....	63
3.	Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Abt. Fischerei und Forst (Schreiben vom 16.07.2025) .....	65
4.	Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.07.2025) .....	65
5.	Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Ref IV 62 Landesplanung (Schreiben vom 11.07.2025) .....	69
6.	TraveNetz GmbH (Schreiben vom 22.07.2025).....	72
7.	Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 08.08.2025).....	72
8.	Hansestadt Lübeck, Naturschutzbeirat (Schreiben vom 24.07.2025).....	86
9.	Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 25.07.2025).....	91
10.	Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 25.07.2025).....	94

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:

- Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 27.06.2025)
- DB Netz AG, Regionalbereich Nord (Schreiben vom 18.07.2025)
- Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein (Schreiben vom 30.06.2025)
- Bundesnetzagentur (Schreiben vom 30.06.2025)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.06.2025)
- Handwerkskammer Lübeck (Scheiben vom 27.06.2025)
- Handelsverband Nord (Schreiben vom 25.07.2025)
- Industrie- und Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 22.07.2025)
- TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 20.06.2025)
- Vodafone Deutschland GmbH (Schreiben vom 21.07.2025)
- Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 24.06.2025)
- Kreisverwaltung Kreis Herzogtum-Lauenburg (Schreiben vom 02.07.2025)
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 25.06.2025)
- Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 24.07.2025)
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 23.06.2025)
- Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Denkmalpflege (Schreiben vom 25.07.2025)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren:

Bundesnetzagentur, Ref. 814

Erzbischöfliches Amt Kiel

Kirchenkreis Lübeck der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche

Landesamt für Umwelt, Abt. Gewässer

Landesamt für Umwelt, Abt. Naturschutz

Landesamt für Umwelt, Abt. Geologie und Boden

Landesamt für Umwelt, Abt. 7 Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck

Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Reg IV 52 Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht  
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 – Verkehr und Straßenbau, LBV NL Lübeck  
Polizeidirektion Lübeck  
Römisch-katholische Kirche Lübeck  
Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck (TRAVE)  
Schleswig-Holstein Netz AG  
Seniorenbeirat  
Stadtwerke Lübeck mobil, Mobilitätsplanung  
Stadtwerke Lübeck Energie  
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG  
Versatel Deutschland GmbH  
Vereinigte Stadtwerke GmbH  
Vereinigte Stadtwerke Media GmbH  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Region Nord  
Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH  
Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck  
Vertreter der Jugend, Jugendhilfeausschuss der Stadt Lübeck  
Amt Nordstormarn  
Amt Sandesneben-Nusse  
Hansestadt Lübeck, Bereich 1.160 Frauenbüro  
Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201.1 Finanzwirtschaft, Bereich Haushalt und Steuerung  
Hansestadt Lübeck, Bereich 2.000.3 Beirat für Menschen mit Behinderung  
Hansestadt Lübeck, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften  
Hansestadt Lübeck, Bereich 2.502 SeniorInnenEinrichtungen SIE  
Hansestadt Lübeck, Bereich 4.510 Jugendamt - Familienhilfen  
Hansestadt Lübeck, Bereich 4.401 Schule und Sport  
Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie  
Hansestadt Lübeck, Bereich 4.513 Jugendarbeit/ Jugendamt  
Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung – Welterbe-Koordinatorin  
Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung – Bauaufsicht  
Hansestadt Lübeck, Bereich 5.651 Gebäudemanagement

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>1. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 27.06.2025)</b>		
<p>1.1 <u>Hinweise zum Planfeststellungsverfahren des DB-Großprojektes Schienenanbindung der festen Fehmarn-Belt-Querung</u></p> <p>Der Geltungsbereich der Bauleitplanung grenzt an die Eisenbahnstrecke Nr. 1120 Lübeck – Hamburg. Infrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die DB InfraGO AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.</p> <p>Es ist derzeit ein Planfeststellungsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), welches sich auf diese Bauleitplanung auswirken könnte, beim Eisenbahn Bundesamt anhängig: Lärmschutzwand Lübeck-Moisling (Bau von fünf LSW) als Einzelmaßnahme im Zusammenhang mit dem DB-Großprojekt Schienenanbindung der festen Fehmarnbelt-Querung (EBA-Gz: 571ppi/017-2023#002). Die Bekanntmachung und Offenlegung der Planunterlagen erfolgten bereits im Sommer 2024. Seitdem gilt eine Veränderungssperre.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung und eines Erschütterungsgutachtens. Die jeweiligen Basisdaten wurden bereits unter der Annahme der Umsetzung der festen Fehmarn-Belt-Querung berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>1.2 <u>Allgemeine Hinweise:</u></p> <p>Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.</p> <p>Eigentümer haben dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Bauarbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.</p> <p>Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.</p>	<p>Die genannten Hinweise wurden - soweit auf Ebene der Bauleitplanung relevant - in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt.</p> <p>Soweit sich die Hinweise auf die Umsetzung beziehen, werden diese in dem Zuge berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass deren Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.</p> <p>Beleuchtungseinrichtungen müssen so gestaltet werden, dass eine Blendung des Eisenbahnbetriebes oder eine Verfälschung von Signalen der Eisenbahn ausgeschlossen ist.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Bahnoberleitung können empfindliche elektronische Geräte in ihrem Gebrauch eingeschränkt sein. Abwehransprüche bestehen nicht.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder Bahnstromleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Soweit noch nicht geschehen ist die DB AG in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben:</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis															
<p><b>2. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 19.06.2025)</b></p>																	
<p>2.1 <u>Hinweis auf die südlich der Bahntrasse verlaufende Gashochdruckleitung</u></p> <p>Von dem oben genannten Vorhaben sind Gashochdruckleitungen/Kabel der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen betroffen.</p> <p>Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Gashochdruckleitungen bzw. der Kabel sind in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Gashochdruckleitung bzw. zum Kabel zu informieren.</p> <p>Ein Gasunie-Mitarbeiter wird die Lage des Schutzstreifens ermitteln, kennzeichnen und die vor Ort tätigen Personen einweisen. Hierfür fallen keine Kosten an. Es ist jedoch unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zur Gasunie Deutschland Transport Services GmbH aufzunehmen.</p> <p>Aktuell betroffene Anlagen:</p> <table border="1" data-bbox="159 940 949 1091"> <thead> <tr> <th>Erdgastransportleitung(en) / Kabel</th> <th>Durchmesser in mm</th> <th>Schutzstreifen in m</th> <th>Begleitkabel</th> <th>Bestandsplan Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ETL 0030.000 Reitbrook - Lübeck</td> <td>250</td> <td>8,00</td> <td>ja</td> <td>BP 58, BP 58, BP 59</td> </tr> <tr> <td>ETL 0042.220 Abs. Schiphorst - Elbe-Lübeck-Kanal West</td> <td>300</td> <td>6,00</td> <td>ja</td> <td>BP 59, BP 60</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden.</li> <li>● Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen.</li> </ul>	Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.	ETL 0030.000 Reitbrook - Lübeck	250	8,00	ja	BP 58, BP 58, BP 59	ETL 0042.220 Abs. Schiphorst - Elbe-Lübeck-Kanal West	300	6,00	ja	BP 59, BP 60	<p>Die benannte Gashochdruckleitung befindet sich südlich der Bahntrasse. Der 50 m Näherungsbereich ragt kleinteilig in das Plangebiet des Bebauungsplanes. Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält bereits einen entsprechenden Hinweis auf die Leitung.</p>	<p>berücksichtigen</p>
Erdgastransportleitung(en) / Kabel	Durchmesser in mm	Schutzstreifen in m	Begleitkabel	Bestandsplan Nr.													
ETL 0030.000 Reitbrook - Lübeck	250	8,00	ja	BP 58, BP 58, BP 59													
ETL 0042.220 Abs. Schiphorst - Elbe-Lübeck-Kanal West	300	6,00	ja	BP 59, BP 60													


### Inhalt der Stellungnahme

### Prüfung und Abwägung

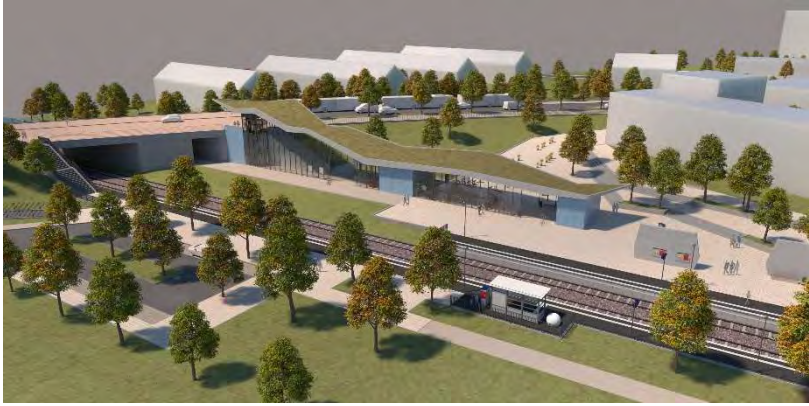

### Ergebnis



Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>3. Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung Schleswig-Holstein, Abt. Fischerei und Forst (Schreiben vom 16.07.2025)</b>		
<p>3.1 <u>Hinweis auf die erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen zur Vermeidung einer Waldentwicklung</u></p> <p>Das Landesamt weist darauf hin, dass die künftig geplanten öffentlichen sowie privaten Grünflächen (u.a. mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ sowie „Parkanlage“, nach deren Herstellung einer kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung bedürfen.</p> <p>Unter der Voraussetzung der Beachtung des vorbezeichneten Hinweises bestehen aus forstbehördlicher Sicht gegen den Vorwurf des Bebauungsplanes 21.01.00 keine weiteren Bedenken.</p>	<p>Aufgrund der Lage des Plangebietes als künftige zentrale Quartiersmitte des Stadtteiles ist die Stadt bestrebt auch langfristig die Qualität der Grünflächen zu sichern und so die Attraktivität des Stadtteiles zu stärken. Dementsprechend soll auch verhindert werden, dass sich Waldflächen durch fehlende Pflege der Flächen entwickeln können.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<b>4. Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein (Schreiben vom 22.07.2025)</b>		
<p>4.1 <u>Hinweise auf die bauliche und gestalterische Integration des Bahnhofpunktes</u></p> <p>Die NAH.SH GmbH begrüßt die Pläne der Hansestadt Lübeck zur Aufwertung des Stadtteils Lübeck-Moisling angesichts und im Zusammenhang mit der Realisierung des neuen Bahnhofpunkts Lübeck-Moisling ausdrücklich.</p> <p>Um den Haltepunkt in den Stadtteil möglichst nahtlos zu integrieren ist bei der baulichen Umsetzung auf eine umfängliche Barrierefreiheit und den möglichst vollständigen Verzicht auf Stufen zu achten. Im Übergangsbereich sollte eine hohe Transparenz und städtebauliche Aufenthaltsqualität angestrebt werden. Die DB InfraGO AG hatte im Zusammenhang mit der Realisierung des Haltepunkts im Zugangsbereich zunächst Lärmschutzwände errichtet, die heute als Schleuse wirkt und geringfügig mit transparenten Elementen aufgelockert wird. Während sich der Haltepunkt 1,5 Jahren nach Inbetriebnahme schon als verkehrlicher Erfolg darstellt, fällt die</p>	<p>Der Bebauungsplan berücksichtigt mit einem entsprechenden Baufeld die mögliche Entwicklung eines Bauwerkes für einen Bahnhofpunkt. Dieses wird als Sondergebiet 3 Bahnhofpunkt mit einer großzügigen bebaubaren Fläche festgesetzt.</p> <p>Auch sieht der Bebauungsplan durch den geplanten Vorplatz und die Stadtachse entlang des Oberbüssauer Weges eine attraktive stadträumliche Entwicklung vor, deren Umsetzung durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen rechtlich gesichert wird.</p> <p>Die konkrete bauliche Umsetzung erfolgt nachgelagert und ist maßgeblich von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>bauliche und gestalterische Integration in den Stadtteil weiterhin deutlich hinter die Möglichkeiten zurück. Dieser Zustand sollte mit der Realisierung der „Neuen Mitte Moislिंग“ spürbar verbessert werden.</p>		
 <p><i>Abbildung 1: Blick auf Gleis 1 (Fahrtrichtung Hamburg) und den Hauptzugang in Richtung Oberbüssauer Weg/N (sonstiges Sondergebiet 3)</i></p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
 <p data-bbox="152 831 954 898"><i>Abbildung 2: Blickrichtung Südosten auf Hauptzugang zu Gleis 1 (Fahrtrichtung Hamburg)</i></p> <p data-bbox="152 932 954 1129">Es bestanden seitens der Hansestadt Lübeck bereits verschiedene Überlegungen, den Lärmschutz durch ein transparent ausgeführtes Aufstiegsbauwerk (Personenaufzug und wettergeschützte Treppe zur Bushaltestelle) zum Oberbüssauer Weg zu kompensieren, dass dabei weitere Funktionen (sicheres Fahrradparken) übernimmt:</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
 <p>Abbildung 3: Visualisierung aus dem Abschlussbericht Erschließungskonzept Haltepunkt Lübeck-Moisling durch Agentur Bahnstadt im Auftrag der Hansestadt Lübeck (Fachbereich 5) vom 11.06.2020</p>  <p>Abbildung 4: Visualisierung aus dem Abschlussbericht Erschließungskonzept Haltepunkt Lübeck-Moisling durch Agentur Bahnstadt im Auftrag der Hansestadt Lübeck (Fachbereich 5) vom 11.06.2020</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis																				
<p>Auch im Hinblick auf eine optimale Barrierefreiheit zwischen Bahn und Bus sollte ein Aufstiegsbauwerk mit Personenaufzug angestrebt werden: Übersicht auf die aktuellen Wegelängen:</p> <table border="1" data-bbox="159 379 943 533"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Gleis 1 (Fahrtrichtung Hamburg Hbf)</th> <th colspan="2">Gleis 2 (Fahrtrichtung Lübeck Hbf)</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Treppe</th> <th>Rampe (barrierefrei)</th> <th>Treppe</th> <th>Rampe (barrierefrei)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bus Ankunftshaltestelle</td> <td>140 m</td> <td><b>310 m</b></td> <td>155 m</td> <td>260 m</td> </tr> <tr> <td>Bus Abfahrtshaltestelle</td> <td>165 m</td> <td><b>330 m</b></td> <td>105 m</td> <td>180 m</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Wegelängen insbesondere zwischen den Bushaltestellen und dem Gleis 1 sind für mobilitätseingeschränkte Personen aktuell schon erheblich länger als für jene, die die Treppen nutzen können.</p> <p>Insoweit ein solches Bauwerk allerdings perspektivisch vorerst nicht mehr realisiert werden kann oder soll, sollte seitens der Hansestadt Lübeck ein städtebaulich verträgliche (Zwischen-)Lösung für das Sondergebiet 3 (Bahnhaltapunkt) entwickelt werden, dass die Anforderungen an eine transparente Integration des Haltepunkts in den öffentlichen Raum besser erfüllt als durch die heutige beengte bauliche Situation zwischen den Lärmschutzwänden.</p> <p>Auch sollten hinreichende Flächen und (wettergeschützte) Stellplätze für Fahrräder und gegebenenfalls Sharing- Angebote an den Zugängen zum Gleis 1 vorgehalten werden.</p>		Gleis 1 (Fahrtrichtung Hamburg Hbf)		Gleis 2 (Fahrtrichtung Lübeck Hbf)			Treppe	Rampe (barrierefrei)	Treppe	Rampe (barrierefrei)	Bus Ankunftshaltestelle	140 m	<b>310 m</b>	155 m	260 m	Bus Abfahrtshaltestelle	165 m	<b>330 m</b>	105 m	180 m		
	Gleis 1 (Fahrtrichtung Hamburg Hbf)		Gleis 2 (Fahrtrichtung Lübeck Hbf)																			
	Treppe	Rampe (barrierefrei)	Treppe	Rampe (barrierefrei)																		
Bus Ankunftshaltestelle	140 m	<b>310 m</b>	155 m	260 m																		
Bus Abfahrtshaltestelle	165 m	<b>330 m</b>	105 m	180 m																		
<p><b>5. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein, Ref IV 62 Landesplanung (Schreiben vom 11.07.2025)</b></p>																						
<p>5.1 <u>Mitteilung, dass keine Ziele der Raumordnung der Planung entgegenstehen</u></p> <p>Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht zuletzt mit Stellungnahme vom 8.6.2023 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg/Neue</p>	<p>Die Mitteilung, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>																				

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Mitte Moising“ der Hansestadt Lübeck verfolgten Planungsabsichten, keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.		
<p>Zugleich hatte ich empfohlen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● eine Fortschreibung/Aktualisierung des aus dem Jahre 2011 stammenden städtischen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes in Betracht zu ziehen.</li> </ul>	Es wurde ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für den Stadtteil Moising (s. Anlage 02) erarbeitet. Dieses soll im Zusammenhang mit diesem BP 21.01.00 beschlossen werden.	berücksichtigen
<ul style="list-style-type: none"> <li>● die textlichen Festsetzungen zu dem geplanten sonstigen Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus“ vor dem Hintergrund der Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 03.04.2008 (4 CN 03/7 und 04/7) bezüglich der eingegrenzten Möglichkeiten der Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche zu prüfen und erforderlichenfalls an den Stand der Rechtsprechung anzupassen.</li> </ul>	Die Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des geplanten Lebensmittel Einzelhandelsmarktes mit 1500 m <sup>2</sup> VKF (s. Anlage 03) wurde erarbeitet, es werden keine Bedenken geäußert.	berücksichtigen
<p>Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind insbesondere dahingehend vorgenommen worden, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● der Plangeltungsbereich um die bisher geplanten sonstigen Sondergebiete SO 5 „Gesundheitszentrum“ und SO 6 „Stellplatzanlage Gesundheitszentrum“ reduziert worden ist.</li> <li>● der innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 „Wohn- und Geschäftshaus“ geplante großflächige Einzelhandel auf eine Teilfortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes für den Stadtteil Moising gestützt wird, die innerhalb des Stadtteils Moising u.a. eine Hochstufung des Planstandortes vom bisherigen Nahversorgungszentrum „Moising West“ zum Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moising“ und einer Herunterstufung des bisherigen Stadtteilzentrums „Moising-Ost / August-Bebel-Straße“ zum Nahversorgungszentrum „Moising-Ost / August-Bebel-Straße“ vorsieht.</li> </ul>	Die Mitteilung und Bestätigung, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<ul style="list-style-type: none"> <li>● der innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 „Wohn- und Geschäftshaus“ geplante großflächige Einzelhandel in Form eines Lebensmittelmarktes mit bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf die Ergebnisse einer Auswirkungsanalyse (GMA vom 2.4.2025) gestützt werden, die u.a. wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbraucher-nahen Versorgung ausschließen.</li> <li>● die planungsrechtlichen Festsetzungen zu dem geplanten sonstigen Sondergebiet SO 1 „Wohn- und Geschäftshaus“ für großflächigen Einzelhandel mit bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Verkaufsstätten und Läden mit bis zu 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bezüglich der eingegrenzten Möglichkeiten der Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche geprüft und angepasst wurden.</li> </ul> <p>Aus diesem Grunde bestätige ich, dass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moisling“ der Hansestadt Lübeck und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p>		
<p>Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:</p> <p>5.2 <u>Anregung zur weiteren Detaillierung der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel</u></p> <p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu dem geplanten sonstigen Sondergebiet SO 1 „Wohn- und Geschäftshaus“ lassen derzeit (großflächigen) Einzelhandel jeglicher Art zu. Entsprechend den mit der Planung verfolgten Planungszielen und dem Untersuchungsinhalt der Auswirkungsanalyse (Lebensmittelmarkt) sollte eine Konkretisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In der Neuen Mitte Moisling wird Einzelhandel zur Nahversorgung des Stadtteils festgesetzt. Das zentrenrelevante Randsortiment darf max. 10 % der festgelegten Verkaufsfläche betragen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>5.3 <u>Hinweise zur rechtlichen Definition der Verkaufsflächen</u>  Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.</p>	<p>Die Hinweise sind im späteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>6. TraveNetz GmbH (Schreiben vom 22.07.2025)</b></p>		
<p>6.1 <u>Hinweis zur Pflanzung von Bäumen im Straßenraum</u>  Hinsichtlich der von ihnen geplanten Baumpflanzung entlang der Straße Kiwittredder ist jeweils ein Mindestabstand von 2,5 m zum Außenrand einer Versorgungsleitung einzuhalten. Ggf. ist eine Wurzelschutzmaßnahme einzusetzen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Zuge der Ausbauplanung berücksichtigt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>7. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 08.08.2025)</b></p>		
<p><u>UNTERE ABFALLENSORGUNGSBEHÖRDE</u>  7.1 <u>Hinweise auf die Entsorgung von Abfällen</u>  Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen.</p>	<p>Der Hinweis wird im Planvollzug beachtet.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.2 <u>Hinweise zur Entsorgung und Verwendung von Aushubmaterial</u></p> <p>Im Hinblick auf die Entsorgung und Verwertung von Aushubmaterial (u.a. Boden, Bauschutt), sind seit dem 01.08.2023, die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung maßgebend.</p> <p>Zur Bewertung der Schadlosigkeit der Verwertung von Bodenmaterial in einem technischen Bauwerk sind die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.</p> <p>Aus Sicht der unteren Abfallentsorgungsbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Plans 21.01.00 „Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling“.</p>	<p>Der Hinweis wird im Planvollzug beachtet.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>UNTERE BODENSCHUTZBEHÖRDE</u></p> <p>7.3 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>Die Hinweise aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden in der aktuellen Entwurfsfassung hinreichend berücksichtigt oder sind durch die Änderung des Flächenzuschnitts nicht mehr relevant.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>UNTERE WASSERBEHÖRDE</u></p> <p>7.4 <u>Anregungen zur Festsetzung von Notwasserwegen</u></p> <p>Die Planzeichnung zum B-Plan sieht derzeit keine Darstellung bzw. Informationen für entsprechende Notwasserwege vor. Es ist unerlässlich, dass eine Aufnahme des thematischen Schwerpunkts Notwasserweg als textliche Festsetzung festgehalten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB).</p>	<p>Das Konzept sieht die Verortung der Notwasserwege ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Eine Festsetzung dieser Notwasserwege im Sinne von Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit ist dementsprechend nicht erforderlich.</p> <p>Zur Klarstellung wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>7.5 <u>Anregungen zur Festsetzung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Des Weiteren finden Aussagen aus dem wasserwirtschaftlichen Begleitplan sowohl in der Planzeichnung bzw. der textlichen Festsetzung nicht die notwendige Beachtung. Die vom</p>	<p>Die im Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag definierten Flächen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Planungsbüro ermittelten Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind ebenfalls in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).</p>	<p>durch überlagernde Festsetzungen in die Planzeichnung eingeflossen. Da diese zeichnerischen Festsetzungen bereits eine hinreichende Rechtsverbindlichkeit entfalten, ist eine zusätzliche textliche Festsetzung nicht erforderlich.</p>	
<p><b>7.6 <u>Anregung zur Festsetzung von Drosselwassermengen</u></b>          Entsprechend den Forderungen der Entsorgungsbetriebe Lübeck sind im Hinblick auf die Anschlüsse der Notüberläufe an das öffentliche Kanalnetz entsprechende Drosselwassermengen festzusetzen und in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Drosselwassermengen sind hierbei in enger Abstimmung mit der EBL zu treffen.</p>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><b>7.7 <u>Anregungen zur Festsetzung von Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung im öffentlichen Straßenraum</u></b>          Die Aufstellung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans verdeutlicht, dass zur Wahrung eines naturnahen Wasserhaushaltes und Einhaltung des Falls 2 als Mindestanforderungen gemäß A-RW 1 weitergehende Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung für die Bestandsstraßen notwendig sind. Nach Aufstellung des Planungsbüros PROKOM müssten 40 % der bestehenden Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgeltungsbereiches einer naturnahen Niederschlagsbewirtschaftung zugeführt werden.          Die für die Niederschlagsbewirtschaftung notwendige Entkopplung der Bestandsstraßen kann zunächst für die bisher nicht sanierten Verkehrsflächen (Moislinger Mühlenweg, Haselbreite, und Kiwittredder) erfolgen. Im Hinblick auf den bereits sanierten Oberbüssauer Weg sollte ebenfalls eine Entkopplung der Verkehrsfläche erfolgen, sobald zukünftig eine großflächige Deckensanierung bzw. ein vollständiger Neubau notwendig werden. Für kleinere Sanierungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Befahrbarkeit ist diese Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB) nicht anzuwenden.</p>	<p>Das Ziel auf öffentlichen Verkehrsflächen ist es eine naturnahe Niederschlagsbewirtschaftung, d.h. 40 % sollen versickert werden, zu erreichen. Da im Bebauungsplangebiet jedoch bis auf Weiteres kein Straßenumbau geplant wird, kann diese kurz- bis mittelfristig nicht erreicht werden, so dass das Regenwasser weiter in die Kanalisation einzuleiten ist.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Welchem Anteil die jeweiligen Entkopplungen dem 40 %-Ziel entsprechen, ist durch das Planungsbüro nachzuweisen.</p> <p>Alternativ sind die Parkbuchten des Oberbüssauer Weges zurückzubauen und durch Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung zu ersetzen. Möglichkeiten zur Anlegung von Versickerungsmulden wären zu prüfen. Durch geplante Mobility HUB's und Stellplätze südlich des Bahnhofpunktes Moisling sind ausreichende Stellplätze in der Umgebung vorhanden und es bestünde kein Parkplatzdefizit. Ein langfristiges Parken ist für Pendler aufgrund einer zeitlichen Begrenzung der Parkdauer im Bereich des Oberbüssauer Weges nicht möglich.</p> <p>Die aufgeführten Forderungen zum nachhaltigen Umgang mit dem Niederschlagswasser begründen sich auf den Erlass zur Anwendung des A-RW 1, als auch auf die rechtlichen Grundlagen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) (§ 5 WHG; § 6 WHG, § 27 WHG, § 55 WHG) und Landeswassergesetz (LWG) (§ 44 Abs.4).</p>		
<p>7.8 <u>Verweis zur Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe zum Thema Schmutzwasser</u></p> <p>Die UWB verweist beim Thema „Schmutzwasser“ auf die vorliegende Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe Lübeck. Angemerkte Abstimmungsvorgänge werden von Seiten der UWB vollumfänglich unterstützt.</p>	<p>Der Hinweis der Entsorgungsbetriebe, auf den die UWB verweist, ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>7.9 <u>Hinweise zur Erlaubnispflicht Grundwasser</u></p> <p>Erlaubnispflichtig sind gemäß § 8 und § 9 WHG folgende Benutzungen:</p> <p>Eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer.</p> <p>Das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser.</p>	<p>Der Hinweis wird im Planvollzug beachtet.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).</p> <p>Erdwärmennutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden.</p> <p>Unterflurabfallbehälter sollten möglichst nicht direkt ins Grund- bzw. Stauwasser gebaut werden. Ist dies nicht anders möglich, können Auflagen zur Dichtheit notwendig werden.</p>		
<p><u>UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE</u></p> <p>7.10 <u>Allgemeiner Hinweis zur Planung</u></p> <p>Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (2) BauGB des o.g. B-Plans erhebliche Bedenken. Dem vorliegenden B-Plan Entwurf wird in der jetzigen Fassung (Stand: 05.05.2025) nicht zugestimmt, sofern die folgend aufgeführten Punkte nicht berücksichtigt werden.</p>	<p>Es wird wie folgt zu den einzelnen Punkten Stellung genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>7.11 <u>Anregungen zum Umgang mit dem Baumbestand</u></p> <p>Wie in der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB bereits ausgeführt, soll gemäß folgendem Planungsziel in der Begründung zum B-Plan, mit der „ergänzenden Revitalisierung und Realisierung von (neuen) Grün- und Aufenthaltsbereichen und deren Verbindungen, [...] die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil deutlich verbessert werden“ (vgl. Kap. 1.2). Im vorliegenden Entwurf sollen allerdings, ausschließlich entlang der Hasselbreite „einige Bestandsbäume [...] erhalten bleiben.“ Verwiesen wird in diesem Zusammenhang nochmals auf das Gestaltungskonzept zum Rahmenplan „Neue Mitte Moisling“ (Stand 19.10.2022 i. V. m. Abb. 1 der Begründung), welches umfangreiche Neupflanzungen, Grünflächen und -räume darstellt.</p>	<p>Grundlage des Bebauungsplans ist der städtebauliche Wettbewerb „Neue Mitte Moisling“ aus dem Jahr 2019. Der Erhalt des Baumbestands wurde in der Auslobung nicht vorgegeben. Der daraus entwickelte Rahmenplan wurde im Februar 2023 von der Bürgerschaft als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen. Der Rahmenplan sieht neben einer kompakten Bebauung öffentliche Frei- und Aufenthaltsbereiche vor. Den ökologischen Belangen wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen für einzelne Bäume im Plangebiet Rechnung getragen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der B-Planentwurf, auch unter Beachtung der bereits festgesetzten Anpflanzungen, berücksichtigt das zuvor genannte städtebauliche Ziel der Durchgrünung und die Vorgaben des Gestaltungskonzeptes, immer noch nicht. Es ist zum derzeitigen Planungsstand nicht nachvollziehbar, wieso der vorhandene Großbaumbestand zunächst gerodet werden soll, um dann die Grünstrukturen im Quartier über neue Pflanzungen zu revitalisieren. Allein die Rodung der 19 Bäume (vgl. Baumkataster Nr. 3, 4, 9, 10, 14, 15, 28, 30 bis 34, 50, 56, 58, 60, 64, 74 und 80; Stand: 01.04.2025) mit einem Stammumfang von über 2 m, würde eine erhebliche und nachhaltige Schädigung des Ortsbildes zur Folge haben und wird nicht vertreten.</p>		
<p>7.12 <u>Hinweise zum Erhalt/ Ausgleich von ortsbildprägenden Großbäumen</u></p> <p>Auch der Ansatz der Verlagerung – Erhalt/ Ausgleich von ortsbildprägenden Großbäumen - auf die nachfolgende Genehmigungsebene, löst diesen Widerspruch und Missstand nicht auf. Flächen und die räumlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Durchgrünung des Quartiers – Pflanzvolumen, Baumendhöhen und Kronenentwicklung – müssen bereits auf dieser Planungsebene berücksichtigt werden. Die derzeit festgesetzten Bau- und Nebenflächen, sowie die über Fachgutachten geforderten Flächen für das Niederschlagswassermanagement, lassen zukünftige Grünstrukturen, wie sie derzeit vorhanden sind, nicht zu.</p> <p>Aus den aufgeführten Gründen ist der, erst in mehreren Jahrzehnten wiederherstellbare, durchgrünte Quartierscharakter, nach Rücksprache mit der uNB, zum Erhalt festzusetzen. Ziel ist es die Qualität der Aufenthaltsbereiche auf Außenflächen, die nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das stark durch den alten Baumbestand geprägte Ortsbild nicht nachhaltig und erheblich zu schädigen. Folglich ist der Erhalt von ortsbildprägenden Einzelbäumen / Baumgruppen zwingend mit der UNB abzustimmen.</p>	<p>Der Bebauungsplan konkretisiert die Ziele des beschlossenen städtebaulichen Rahmenplans und nutzt die Standortvorteile am Bahnhofsteilpunkt für eine verdichtete Bauweise. In der Abwägung zwischen dem Erhalt der Bäume und der Schaffung eines kompakten, urbanen Quartiers wird eine höhere Gewichtung beigemessen. Der Erhalt der meisten Bäume ist daher nicht möglich. Den ökologischen Belangen wird durch Festsetzungen zu Anpflanzungen neuer Bäume und Erhaltungsbindungen im Plangebiet Rechnung getragen. Vor diesem Hintergrund wird die Erstellung eines gesonderten Baumgutachtens als nicht erforderlich erachtet.</p> <p>Die Fällung von Bäumen ist gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung auszugleichen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Darüber hinaus ist der uNB ein qualifiziertes Baumgutachten vorzulegen. Das Gutachten muss sich mit den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck bei den vorhandenen Bäumen im Geltungsbereich des B-Planes, sowie unmittelbar angrenzend, auseinandersetzen. Weiterhin zu erfassen sind der reale Kronendurchmesser, der Vitalitätszustand und die Relevanz für das Orts- und Landschaftsbild.</p>		
<p><u>7.13 Anregungen zur Begrünung der Mobilitätsstation</u>  Weiterhin ist gemäß vorliegendem B-Planentwurf, innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO 2, eine „Mobilitätsstation“ zulässig. Aufgrund der geplanten Höhe von 4 Vollgeschossen, sind entsprechende Festsetzungen zur Einbindung in das Ortsbild zu berücksichtigen. Im Anbetracht des hohen Grünanteils der Freiräume, im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Planung, sorgt eine Fassadenbegrünung hier für eine adäquate und ortsbildgerechte Einbindung, des ansonsten wenig untergliederten und funktionalen Gebäudes.</p>	<p>Eine Fassadenbegrünung ist gerade im Zusammenhang mit der nördlich direkt angrenzenden Wohnbebauung der TRAVE zulässig und erwünscht. Die Fassadenbegrünung wird jedoch nicht verpflichtend vorgegeben, da es auch alternative Fassadenlösungen gibt und die Wirtschaftlichkeit miteinzubeziehen ist.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>7.14 Hinweise zum Baum- und Gehölzbestand</u>  Aus Sicht der des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen zum vorliegenden B-Plan Entwurf erhebliche Bedenken. Nachstehende Punkte sind somit zwingend zu berücksichtigen, andernfalls kann dem vorliegenden B-Planentwurf nicht zugestimmt werden.  Aus dem beigelegten Baumkataster lässt sich zum derzeitigen Planungsstand ableiten, dass sich im Geltungsbereich 19 ortsbildprägende Großbäume (Stammumfang &gt; 2 m) befinden. Wie bereits erwähnt, fehlt die Auseinandersetzung in Bezug auf diese Bäume, sowie auf den restlichen Baum- und Gehölzbestand. Ein bereits o. g. Gutachten ist nachzureichen (vgl. Punkt IV).</p>	<p>Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist kein Ausgleich erforderlich.  Grundlage des Bebauungsplans ist der städtebauliche Wettbewerb zur Entwicklung der „Neue Mitte Moisling“ aus dem Jahr 2019 und der Erschließung des Bahnhaltepunktes. Der Erhalt des Baumbestands wurde in der Auslobung nicht vorgegeben. Der daraus entwickelte Rahmenplan wurde im Februar 2023 von der Bürgerschaft als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen. Der Rahmenplan sieht neben einer kompakten Bebauung öffentliche Frei- und Aufenthaltsbereiche vor. Den ökologischen Belangen wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen für einzelne Bäume im Plangebiet Rechnung getragen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die erhebliche Beeinträchtigung des ortsbildprägenden Baumbestandes, aufgrund von Festsetzungen, die die Beseitigung von ortsbildprägenden Großbäumen und weiteren Gehölzen zur Folge hat, findet zum derzeitigen Planungsstand im vorliegenden B-Planentwurf keine Berücksichtigung. Da sich aus den Festsetzungen unmittelbar Baurechte für Haupt- und Nebenanlagen auf Flächen mit Baumbestand ergeben, ist folglich ein Erhalt ggf. i. V. m. einer <b>Alternativplanung</b> zu erarbeiten. Dieser ist zwingend mit der uNB abzustimmen. Nachgelagert notwendige Fällungen, sind entsprechend zu begründen, gem. Baumschutzsatzung zu bilanzieren und deren Kompensation vollumfänglich über entsprechende Festsetzungen und/ oder vertraglich abzusichern.</p> <p>Um, wie in der Begründung (vgl. Kap. 5.5.3) beschrieben, den Baumbestand im größtmöglichen Umfang zu erhalten und um eine Schädigung der Bäume auszuschließen, ist im Rahmen der späteren Umsetzung des B-Planes zudem folgendes zu berücksichtigen.</p> <p>Zum Wurzelschutz ist von zu erhaltenden Bestandsbäumen im Geltungsbereich und auf Nachbargrundstücken, ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen einzuhalten. Die Baufelder und weitere bauliche Anlagen sind daher so zu legen, dass auch die Baugruben, Feuerwehrezufahrten u. a. diesen Abstand einhalten. Auch bei Veränderungen bestehender Versiegelungen im Bereich der Grundstückszufahrt ist der Baumschutz zu berücksichtigen.</p> <p>Als Ausgleich für Rodungen, ist - zur Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - für Festsetzungen die Anpflanzung von ausschließlich großkronigen, einheimischen Laubgehölzen, der 1. Ordnung, vorzusehen. Zusätzlich ist für Festsetzungen von Ausgleichspflanzungen mit Obstbäumen ein Verhältnis 1:2 zu berücksichtigen.</p>	<p>Vor diesem Hintergrund ist die Erstellung eines gesonderten Baumgutachtens nicht erforderlich.</p> <p>Für eine Alternativplanung gibt es aufgrund des abgeschlossenen umfangreichen Planungsprozesses keinen Anlass.</p> <p>Die geltende Baumschutzsatzung ist zu berücksichtigen.</p> <p>Ist als Hinweis in die textlichen Festsetzungen für Bauarbeiten zum Schutz der Bäume, die sich im Bereich der Straßenflächen befinden, aufgenommen.</p> <p>Hierzu werden die Regelungen der Baumschutzsatzung angewandt.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Zur Kenntnis nehmen</p> <p>Teilweise berücksichtigt</p> <p>Nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.15 <u>Anregungen zu den Festsetzungen der Baumbeete innerhalb der Straßenverkehrsflächen</u></p> <p>Darüber hinaus sind bei Festsetzungen zu Baumpflanzungen (Pflanz und Erhaltungsbindung) innerhalb von Verkehrsflächen und an Stellplätzen, im Geltungsbereich des B-Plans, generell min. 12 m<sup>2</sup> als offene Baumscheibe und 18 m<sup>3</sup> unterirdischer Wurzelraum zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist auch der Rückbau vorhandener Stellplätze entlang des Oberbüssauer Weges zu prüfen, um die dort angedachte Alleepflanzung entsprechend ihrer habituellen Anforderungen entwickeln zu können. Die Alleepflanzung erfolgt als Ergänzung des nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Bestandes im Geltungsbereich des B-Plans.</p>	<p>Die genannten Mindestmaße für die offenen Baumscheiben sind bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen .</p> <p>Ein Rückbau des im Jahr 2024 sanierten Oberbüssauer Weges wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und ökologischen Belange kurz bis mittelfristig auch aus ökonomischen Gründen nicht angestrebt.</p> <p>Entlang des Oberbüssauer Weges sind Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>7.16 <u>Hinweise und Anregungen zum Artenschutz</u></p> <p>Es bestehen artenschutzrechtlich keine Bedenken, wenn die Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung (BBS-Umwelt vom 07.04.2025) rechtzeitig und vollumfänglich umgesetzt werden. Anpassungen werden hinsichtlich folgender Maßnahmen notwendig.</p> <p>AV-03 Bauzeitenregelung Fledermäuse der Gebäude: entgegen Gutachten ist der Abriss der Gebäude nur in der Zeit vom 15.08. bis 30.09. zulässig.</p> <p>AV-06 Bauzeitenregelung Brutvögel: entgegen dem beigefügten Gutachten, sind alle Maßnahmen zur Erschließung des B-Plangebiets außerhalb der Fällverbotsfrist und Brutperiode zwischen dem 01.10. und 28.02. durchzuführen bzw. zu beginnen. Sollten zur Brutperiode (01.03. - 30.09.) begonnene Bautätigkeiten länger als 5 Tage ruhen, so ist vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten ein Negativnachweis der Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch eine Biologische Baubegleitung zwingend erforderlich.</p>	<p>Die Hinweise werden berücksichtigt. Bei einer ökologischen Baubegleitung darf bis 30.11. abgerissen werden. Ohne diese gilt der 30.09., dies wird entsprechend angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>AA-02 Ersatzquartiere Brutvögel der Gehölze: hier wird eine Konkretisierung gefordert, die "größere Einzelbäume" genau definiert.</p> <p>Natura 2000-Gebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</p>		
<p>7.17 <u>Hinweise zum Klimaschutz/-wandel</u></p> <p>Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen <u>keine grundsätzlichen</u> Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes. Die Überprüfung des Wasserhaushaltes und die daraus resultierende Regenbewirtschaftung wurden im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes (Stand: 05.05.2025) dargelegt. Die in der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgeführten Belange wurden im Gutachten – in notwendigem Maße - berücksichtigt und in der Begründung erläutert.</p> <p>Diesbezüglich wird jedoch die räumliche Verortung der Vorgaben des genannten WBP im Bebauungsplan gefordert. Um eine Einhaltung der Vorgaben des WBP zu gewährleisten und im Hinblick auf die benötigten Dimensionen, der Maßnahmen und Anlagen im Rahmen der Umsetzung der Planung, sind die Vorgaben über entsprechende Festsetzungen, innerhalb der Baugebiete und Verkehrsflächen, abzusichern.</p> <p>Es wird zudem angemerkt, dass sich der Straßenraum des Moislinger Mühlenweges in einer Geländesenke befindet (vgl. Hinweiskarte Starkregen der Hansestadt Lübeck, Stand: 2020), sodass hier die potentielle Gefahr einer Überflutung durch Starkregen besteht. Im Zuge dessen, ist zur Entlastung der Straßenräume des Moislinger Mühlenweges und der Haselbreite als „Wassersensibler Straßenraum“ auszugestalten (vgl. Blatt 1, M 19, des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck, Stand: 2019), was im B-Plan und der dazugehörigen Begründung entsprechend zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die im Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag definierten Flächen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden finalisiert. Die daraus resultierenden Anpassungen sind durch entsprechende überlagernde Festsetzungen in die Planzeichnung eingeflossen. Da diese zeichnerischen Festsetzungen bereits eine hinreichende Rechtsverbindlichkeit entfalten, ist eine zusätzliche textliche Festsetzung nicht erforderlich.</p> <p>Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind im Bestand vorhanden und befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Dies entspricht auch den Festsetzungen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 21.03.00. Eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.18 <u>Anregung zur Festsetzung von Einzelstandorten von Bäumen im öffentlichen Raum</u></p> <p>Im derzeitigen städtebaulichen Entwurf sind, im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den Gebäuden, ein Quartiers- und ein Spielplatz vorgesehen. Zur lokalklimatischen Verbesserung bei Hitzeereignissen – ausgleichende Kühleffekte durch Verschattung und Verdunstung –, ist der Grünanteil insgesamt zu erhöhen und bei Pflanzungen über den o. g. Ausgleich hinaus großkronige, standortgerechte, sowie nach Möglichkeit heimische Baumarten der 1. Ordnung zu verorten. Dieses Ziel ist über entsprechende Festsetzungen im B-Plan abzusichern und Hinblick auf die Funktion, die sie übernehmen sollen, werden verbindliche Einzelbaumfestsetzungen vorgeschlagen.</p>	<p>Den ökologischen und klimatischen Belangen wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Anpflanzungen von Bäumen und Erhaltungsbindungen im Plangebiet Rechnung getragen.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>7.19 <u>Anregungen zur Ausgestaltung der Dachbegrünung</u></p> <p>Für textliche Festsetzungen, Hinweise oder Ausführungen in der Begründung zur Dachbegrünung, ist im B-Plan folgendes zu berücksichtigen. Der Kräuter- und Gräser-Anteil, sowie ggf. Pflanzlisten, sind um konkrete Vorgaben für die Dachbegrünung zu ergänzen. Informationen diesbezüglich sind der Anlage dieser Stellungnahme - „Lübecker Naturdach“ - zu entnehmen.</p>	<p>Die bestehende textliche Festsetzung zur Dachbegrünung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>7.20 <u>Anregungen zum Immissionsschutz</u></p> <p>Auf Seite 38 der schalltechnischen Untersuchung vom 24.02.2025 (vgl. M+O Immissionsschutz, Projekt-Nr.: 21-567) werden Vorschläge für die Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche und zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels für Schlafräume gemacht. Weder in der Begründung noch im Festsetzungstext wurden die Außenwohnbereiche sowie die Lüftungssituation in Schlafräumen thematisiert. Die Festsetzungsvorschläge sind daher entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.21 <u>Anregungen zum Schutz von Senior:inneneinrichtungen</u></p> <p>Die geplante Senior:inneneinrichtung mit 140 Plätzen, soll gemäß Planunterlagen nach wie vor im Urbanen Gebiet MU1 angesiedelt werden. Gemäß Begründung handelt es sich um Pflegewohn-plätze. Mit der Integration in ein Urbanes Gebiet erhält diese sensible Nutzung aus Sicht des Immissionsschutzes keinen ausreichenden Schutzstatus gegenüber möglichen Lärmbelastungen von außen. Mit der Einordnung in ein MU wird der Schutzanspruch gemindert. Auch wenn in der Abwägung angeführt wird, dass die schalltechnische Untersuchung aktuell keine ungewöhnlichen Werte im städtisch geprägten Umfeld aufweist, so sind doch Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) tagsüber zulässig. Bei einem Geräuschpegel von 63 dB(A) ist eine ungestörte Kommunikation nur noch bei geschlossenem Fenster möglich. Von daher ist für die Pflegeeinrichtung eine Ausweisung als WA oder als Abstufung zum MU, mindestens als MI festzusetzen.</p> <p>Zu begrüßen ist, dass die Ansiedlung von Vergnügungsstätten u.a. auch aus Lärmschutzgründen, gemäß der Festsetzung, ausgeschlossen wird.</p>	<p>Immissionsschutzrechtlich ist die Ansiedlung einer Seniorenpflegeeinrichtung im Urbanen Gebiet zulässig, die festgesetzten Lärmwerte sind einzuhalten.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>7.22 <u>Anregungen zur Ergänzung der Ergebnisse der Erschütterungsuntersuchung in der Begründung</u></p> <p>Es wurde eine Erschütterungsprognose am 28.02.2025 erstellt (vgl. Wölfel Engineering GmbH+Co.KG, Projekt-Nr.: X1963.002.01.001). In der Begründung wurden die Ergebnisse der Untersuchung nicht dargestellt. Dieses ist z.B. unter Punkt 6.6.5 „Sonstige Umweltauswirkungen“ der Begründung zu ergänzen. Hier sollte auch die Empfehlung des Gutachtens von Seite 8 berücksichtigt werden, dass unabhängig von den zu erwartenden Erschütterungsimmissionen zur Bauweise immer die Erstellung einer durchgehend massiven Bodenplatte empfohlen wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Ergebnisse der Erschütterungsuntersuchung werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>Da die durchgehende massive Bodenplatte nicht zwingend gefordert wird, wird auf den Hinweis verzichtet.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>KLIMALEITSTELLE</u></p> <p>7.23 <u>Anregungen zur Energieversorgung</u></p> <p>In der § 4.1 Beteiligung hatte die Klimaleitstelle begrüßt, dass die Erstellung eines Energiekonzeptes für das Planverfahren angekündigt wurde und Hinweise für den Inhalt dieses Konzeptes gegeben. Die regelhafte Erstellung von Energiekonzepten in Bebauungsplanverfahren ist eine politisch beschlossene Aktivität des Masterplan Klimaschutz (EB_NB_4). In der Abwägungstabelle zur § 4.1 Beteiligung wird nun mitgeteilt, dass dieses Energiekonzept „zum Satzungsbeschluss vorgelegt wird.“</p> <p>Die Erstellung eines Energiekonzeptes soll dazu dienen, den Klimaschutz im Planverfahren zu berücksichtigen. Die Vorlage dieses Konzeptes zum Satzungsbeschluss ist folglich nicht zielführend, da dann alle Entscheidungen getroffen wurden. Im Gegenteil sollte ein Energiekonzept bereits in einem sehr frühen Planungsstadium erstellt werden, damit die Erkenntnisse ins Planverfahren integriert werden können. Es gibt u.a. Hinweise zur Verbesserung der Energieeffizienz, zur Auswahl der Baumaterialien und zu den Möglichkeiten der klimafreundlichen Energieversorgung. Die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans zu diesen Themen sind sehr lückenhaft.</p>	<p>Südlich der Bahngleise ist eine Solarthermieanlage errichtet worden, welche der Fernwärmeversorgung im Stadtteil Moisling dienen wird. Die Anlagen des Solarthermie-Parks der Stadtwerke Lübeck sollen voraussichtlich bereits im Oktober 2025 in Betrieb genommen werden und werden dann über das Fernwärmenetz, an das auch die geplanten Gebäude der Neuen Mitte Moisling angeschlossen werden, diese mit „nachhaltiger“ Wärme versorgen. Somit erfolgt in Moisling bereits heute eine nachhaltige Versorgung durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie.</p> <p>Ergänzend besteht seit dem 29.03.2025 gemäß § 26 Abs. 1 Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) eine Installationspflicht für Photovoltaikanlagen auf Neubauten (Wohn- und Nichtwohngebäude). Damit ist die Nutzung der solaren Strahlungsenergie für die Energieversorgung rechtlich bereits geregelt.</p> <p>Aufgrund dieser bereits in Umsetzung befindlichen nachhaltigen und aus erneuerbaren Energien stammenden Versorgung des Plangebietes konnte im vorliegenden Einzelfall von der Erarbeitung eines detaillierten Energiekonzeptes abgesehen werden; denn hier würden sich keine weiteren abwägungsrelevanten Informationen, welche für die Entscheidungsfindung der zuständigen politischen Gremien hilfreich wären, ergeben. Dies ist auch vor dem Hintergrund der mit der Erstellung eines Energiekonzeptes anfallenden Kosten, zu berücksichtigen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>7.24 <u>Anregung zur Installationspflicht Festsetzung von Photovoltaikanlagen</u></p> <p>In der Abwägungstabelle zur §4.1 Beteiligung wird mitgeteilt, dass „Festsetzungen zur Berücksichtigung von Photovoltaik aufgenommen sind.“ Im Plangebiet wird die Photovoltaik zwar ermöglicht, aber an keiner Stelle vorgeschrieben. Das Ener-</p>	<p>Gemäß § 26 Abs. 1 EWKG ist die für PV-Anlagen geeignete Dachfläche grundsätzlich vollständig zu nutzen. Für ungeeignete Teilflächen besteht keine Verpflichtung. Ungeeignete Teilflächen sind etwa solche, die bereits von anderen Anlagen belegt sind (Dachterrasse, Dachfenster, Antennen, etc.), die</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>giewende- und Klimaschutzgesetz SH enthält zwar Verpflichtungen zu Photovoltaik auf Dächern, konkrete Vorgaben zum Flächen- bzw. Nutzungsumfang der PV-Anlage werden hingegen nicht geregelt. Es gäbe im Plangebiet durchaus Ansatzpunkte für konkretisierende Vorgaben, z.B. auf den Dächern der Wohngebäude, des geplanten Einzelhandelsmarktes oder über den geplanten Stellplätzen.</p> <p>Beschlossene Aktivität des Masterplans Klimaschutz EB_NB_1: Solarpflicht für Wohngebäude in zukünftigen Neubaugebieten festsetzen.</p>	<p>stark verschattet sind (Nordausrichtung, umliegende Bebauung, etc.).</p> <p>Dementsprechend ist die Nutzung der solaren Strahlungsenergie für die Energieversorgung rechtlich bereits geregelt und bedarf keiner weiteren Festsetzung.</p> <p>Auch für große Stellplatzanlagen besteht auf Grundlage des § 25 Abs. 1 EWKG eine Installationspflicht für Photovoltaikanlagen.</p>	
<p><u>7.25 Anregungen zur Wärmeversorgung</u></p> <p>Das Gebiet verfügt über ein Fernwärmenetz der Stadtwerke Lübeck. Wie hoch die Anschlussdichte aktuell ist, ob Vorkehrungen für die Verdichtung dieses Netzes getroffen werden sollten, andere erneuerbare Wärmequellen zusätzlich benötigt werden oder ein Wärmespeicher sinnvoll wäre, bleibt komplett unbeantwortet. So findet die Auseinandersetzung mit dem Thema Wärmeversorgung im Begründungstext und in den textlichen Festsetzungen nicht statt: weder unter dem Kapitel 5.4.3 Ver- und Entsorgung im Absatz „Energie- und Trinkwasserversorgung“ (S. 41) noch im Kapitel 6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur. Die klimafreundliche Wärmeversorgung des Baugebietes muss Teil der Planung sein, um den möglichen Bedarf von Flächen für die Wärmeversorgung nicht zu vergessen.</p> <p>Fazit: Entgegen der politischen Beschlusslage und der Ankündigung im frühen Planungsstadium liegt kein Energiekonzept vor. Die Auseinandersetzung mit den Themen Energieeffizienz und Erzeugung erneuerbarer Energien in der Begründung fehlt. Bei den textlichen Festsetzungen sind diese Themen ebenfalls nicht existent. Die Klimaleitstelle bittet um Zusendung des Energiekonzeptes vor Satzungsbeschluss.</p>	<p>Es wird auf die Prüfung und Abwägung unter Pkt. 7.23 verwiesen. Selbst wenn zunächst die Fernwärme noch nicht zu 100 % vergrünt ist, wird sie es gemäß den gesetzlichen Vorgaben zukünftig werden. Wie dies umgesetzt wird, obliegt den Stadtwerken und kann in diesem Verfahren für Moisling nicht vorweggenommen werden.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>8. Hansestadt Lübeck, Naturschutzbeirat (Schreiben vom 24.07.2025)</b>		
<p>8.1 <u>Hinweis zur Unterstützung der Planung</u> Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Erneuerung und Entwicklung der abgängigen Wohnbebauung werden begrüßt.</p>	<p>Die Unterstützung des Projektes wird positiv zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>8.2 <u>Anregungen zur Erhaltung von bestehendem Baumbestand sowie Anpflanzungen</u> Ein vorhandener wertvoller, vitaler Gehölzbestand ist in Abstimmung mit der UNB weitestmöglich zu erhalten, zu sichern und festzusetzen.</p>	<p>Grundlage des Bebauungsplans ist der städtebauliche Wettbewerb „Neue Mitte Moisling“ aus dem Jahr 2019; in der Auslobung blieb der Erhalt des Baumbestands bewusst unberücksichtigt, da dieser rein städtebaulich auf eine verdichtete Bebauung im Bereich des noch zu schaffenden Bahnhofpunktes ausgerichtet war. Der daraus entwickelte Rahmenplan wurde im Februar 2023 von der Bürgerschaft beschlossen. Dieser sieht neben einer kompakten Bebauung verschiedene öffentliche Frei- und Aufenthaltsbereiche vor. Den ökologischen Belangen wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen im Plangebiet Rechnung getragen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>8.3 <u>Hinweis zum Umgang mit Bestandsbäumen während der Bauphase</u> Dies umfasst auch die ausreichende Sicherung während der Baumaßnahmen.</p>	<p>Der Plan wird um einen Hinweis zur Beachtung der rechtlichen Vorgaben zum Schutz des Baumbestandes während der Bauphase ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>8.4 <u>Hinweise zum Ausgleich</u> Soweit wertvolle Bestände nicht erhalten werden können, ist entsprechend der gültigen Ausgleichregelungen umfassend Ersatz möglichst im Bereich des B-Plangebietes zu schaffen.</p>	<p>Der Bebauungsplan 21.01.00 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Der Ersatz ist allein schon aufgrund artenschutzrechtlich relevanten Habitatverluste zwingend erforderlich.</p> <p>Die Standorte der Neuanpflanzungen sind im Rahmen der Freiraum- und Grünplanung sehr frühzeitig in Abstimmung mit der UNB im Planbereich festzusetzen. Eine mit der UNB abgestimmte Pflanzliste ist vorzulegen und umzusetzen.</p>	<p>Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Umweltprüfung ist entbehrlich. Somit ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Jedoch sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.</p> <p>Abweichend hiervon sind die möglichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu betrachten. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger TRAVE GmbH und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) verbindlich geregelt. Damit ist sichergestellt, dass die Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet ist. Zusätzlich wurden die artenschutzrechtlichen Maßnahmen als Hinweis im Teil B-Text ergänzt. Die zusätzliche Aufnahme in die Hinweise auf der Planzeichnung ist ausreichend, da die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände als unmittelbar geltendes Recht ohnehin zu beachten sind.</p>	
<p>8.5 <u>Hinweise zum Artenschutz</u></p> <p>Eine artenschutzfachliche und – rechtliche Prüfung ist vorzulegen.</p> <p>Soweit insbesondere Brutvögel, Fledermäuse und z.B. Haselmäuse betroffen sind, sind in Abstimmung mit der UNB die durchzuführenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen und umzusetzen.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser war bereits zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einsehbar und lag aus.</p>	klarstellen
<p>8.6 <u>Hinweise zum Ausgleich und Ersatz</u></p> <p>Die vorgenommenen Eingriffe und ihr zugeordneter Ausgleich sind zur Wahrung des natürlichen Klimaschutzes (zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen besteht überragendes öffentliches Interesse gem. Art. 20aGG) darzustellen, zu bilanzieren.</p>	<p>Aufgrund des Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist kein Ausgleich erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden vertraglich gesichert.</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Artenschutzmaßnahmen ist darzustellen und flächenhaft bzw. punktuell zu verorten.</p> <p>Soweit die Maßnahmen möglichst im Plangebiet umgesetzt werden können, sind entsprechende Flächen im B-Plan festzusetzen. Umsetzungsbereiche außerhalb des Plangebietes sind konkret zu benennen und planerisch zu sichern.</p>		
<p><b>8.7 <u>Anregungen zur Maßnahmenumsetzung, Dokumentation und Monitoring</u></b></p> <p>Die vorzusehenden Ausgleichs- Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen sind konkret zu dokumentieren. Die Umsetzung ist dauerhaft sicherzustellen und regelmäßig zu überwachen.</p> <p>Der Maßnahmenerfolg ist in Abstimmung mit der UNB einem regelmäßigen Monitoring zu unterziehen. Nötigenfalls sind Nachsteuerungen zur Zielerreichung festzusetzen.</p> <p>Diese Maßnahmen der Umsetzung sind zur Sicherung des natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs zwingend erforderlich und liegen als Maßnahme des Schutzes der Lebensgrundlagen im überragenden öffentlichen Interesse.</p>	<p>Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der TRAVE GmbH und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) rechtsverbindlich gesichert. Dieser Vertrag sieht ein regelmäßiges Monitoring vor, um den Maßnahmenerfolg in enger Abstimmung mit der UNB zu kontrollieren und bei Bedarf rechtzeitige Nachsteuerungen zur Zielerreichung festzulegen.</p>	berücksichtigen
<p><b>8.8 <u>Anregungen zur Erarbeitung eines Grün- und Freiflächenkonzeptes</u></b></p> <p>Im Rahmen der weiteren Entwicklung des B-Planes ist frühzeitig ein umfassendes Grün- und Freiflächenkonzept zu erstellen, welches die Bedürfnisse der Erholungs- und Freizeitgestaltung berücksichtigt und ökologische Erfordernisse einschließt. Es sind ausreichende Spielflächen für Kinder vorzusehen.</p> <p>Auf Vollversiegelungen ist weitmöglich zu verzichten, versickerungsfördernde Ausführungen sind grundsätzlich zu bevorzugen. Verkehrsflächen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.</p>	<p>Grundlage des Bebauungsplanes ist der im Jahr 2023 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene städtebauliche Rahmenplan „Neue Mitte Moisling“. Diesem Rahmenplan vorangegangen war ein im Jahr 2019 ausgelobter zweiphasiger städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb. Der 1. Preisträger wurde auf der Grundlage seines Wettbewerbsergebnisses mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes beauftragt.</p> <p>Die planerischen Inhalte des Rahmenplanes werden über den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert bzw. ermöglicht. Grün- und Freiflächen sind Bestandteil des Rahmenplans und</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Im Bebauungsplan festgesetzt.	
<p>8.9 <u>Anregungen zur Anlage der Stellflächen</u></p> <p>Soweit Einzelstellflächen aus zwingenden Gründen nachweislich erforderlich sind, sein diese in auszuführen und durch Anpflanzungen zu gestalten.</p> <p>Alle übrigen, zwingend und unabweisbar erforderlichen Stellplätze sind im Zusammenhang und platzsparend zu realisieren. Dafür ist vorrangig ein Quartiersparkhaus zu prüfen und möglichst vorzusehen, wobei auch Problemlösungen für angrenzende Wohnanlagen konzeptionell mitzudenken sind.</p> <p>Der Planbereich weist eine hervorragende Anbindung an alle wesentlichen Elemente des ÖPNV auf und hat damit bereits einen extrem niedrigen Stellplatzanspruch.</p> <p>Quartierparkhauslösungen sind flächensparend umzusetzen, können eine Vielzahl weiterer Infrastruktureinrichtungen aufnehmen und ermöglichen Lösungen der Fassaden- und Dachbegrünung bzw. parallel der Gebäude-PV-Ausstattung. In diesem Kontext können sich auch Kostensenkungen realisieren lassen.</p> <p>Sollte von derart zentralen Stellplatzlösungen (Quartiersparkhaus) aus zwingenden Gründen Abstand genommen werden, ist dies umfassend zu begründen.</p>	<p>Die Rahmenplanung sieht bereits die Errichtung einer Mobilitätsstation innerhalb des Plangebietes vor. Diese wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“ planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Eine ergänzende Eingrünung von Stellplatzanlagen ab sechs offenen Kfz-Stellplätzen ist bereits über die textlichen Festsetzungen zu entsprechender Anpflanzung gesichert.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>8.10 <u>Anregungen zu Photovoltaikanlagen, der Dachbegrünung und der Energie- / Wärmeversorgung</u></p> <p>Die Festsetzung von PV und Dachbegrünung auf den geeigneten Stellplatz-, Dach- und Fassadenbereichen ist umfänglich vorzusehen.</p> <p>Für die Energieversorgung und deren erforderliche Infrastruktur ist – soweit an dem Standort sinnvoll; ggf. Begründung falls nicht- ein Energiekonzept (ggf. im Verbund mit umliegenden Gebäuden) aufzustellen, welches möglichst die (zukünftige) Festsetzung eines Anschluss- u. Benutzungszwanges (z.B. bei Realisierung einer Fernwärmeversorgung o.ä.) verbindlich vorsieht.</p> <p>Durch die effiziente Nutzung insbesondere von regenerativen Energien im Gebäudebereich werden Umwelt und Natur nachhaltiger geschützt und der externe Flächenverbrauch reduziert.</p>	<p>Seit dem 29.03.2025 besteht gemäß § 26 Abs. 1 Energie- wende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) eine Installationspflicht für Photovoltaikanlagen auf Neubauten (Wohn- und Nichtwohngebäude). Damit ist die weitere Nutzung der solaren Strahlungsenergie für die Energieversorgung rechtlich bereits geregelt. Der Bebauungsplan sieht zudem die Begrünung von Flachdächern vor. Diese Maßnahme ist über die textlichen Festsetzungen bereits rechtlich gesichert.</p> <p>Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan 21.08.00 für die Entwicklung einer großflächigen Solarthermie-Freiflächenanlage, welche der Fernwärmeversorgung des Stadtteiles Moisling dienen wird, für die Flächen südwestlich der Bahntrasse aufgestellt. Diese Anlage wird u.a. auch die geplante Bebauung im Bereich der neuen Mitte Moisling mit Wärme versorgen, so dass hier bereits heute eine nachhaltige Versorgung durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie erfolgt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>8.11 <u>Anregungen zum Klimaanpassungskonzept</u></p> <p>Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck ist bezüglich seiner Leitlinien und Maßnahmen anzuwenden.</p> <p>Dabei ist den Maßnahmen des biologischen Klimaschutzes hohe Bedeutung beizumessen.</p>	<p>Durch eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen wird das Klimaanpassungskonzept im Bebauungsplan aufgegriffen. Insbesondere durch die Nachverdichtung an diesem innerstädtischen Standort mit seiner optimalen Anbindung an den öffentlichen Personen Nah- und Fernverkehr, u.a. durch den Bahnhofsteilpunkt, wird ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung des Individualverkehrs geleistet. Auch wird eine Entwicklung in den Außenbereich vermieden.</p> <p>Ergänzend ist durch die Nutzung der südlich des Plangebietes befindlichen Solarthermieanlage für die Fernwärmversorgung in Moisling und die Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf den Gebäuden durch das Energiewende- und Klimaschutzge-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>setz (EWKG) des Landes Schleswig-Holstein für die Stromversorgung vor Ort, eine nachhaltige und ökologische Versorgung des Plangebietes sichergestellt.</p>	
<p><b>9. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 25.07.2025)</b></p>		
<p>9.1 <u>Anregungen zur Festsetzung von Notwasserwegen</u>            Notwasserwege sind in der Planzeichnung darzustellen sowie in der textlichen Festsetzung zu definieren.</p>	<p>Das Konzept des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages sieht die Verortung der Notwasserwege ausschließlich im Bereich der <u>öffentlichen</u> Verkehrsflächen vor. Eine Festsetzung dieser Notwasserwege im Sinne von Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit ist deshalb nicht erforderlich.            Zur Klarstellung wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, der dies erläutert.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>9.2 <u>Anregungen zum Überflutungsnachweis</u>            Für die einzelnen Baufelder sind nach dem Überflutungsnachweis Flächen zur schadlosen Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers überlagernd festzusetzen. Dies können Grünflächen, Stellplatzflächen oder Spielplätze sein. Dies wird nach dem Klimaanpassungskonzept von der Politik gefordert. Ausgeschlossen sind Flächen, die der planmäßigen Regenrückhaltung innerhalb der Bemessungsgrenzen dienen. Solche Flächen sollen nur bei Starkregenereignissen in Anspruch genommen werden. Nicht für den Bemessungsfall der Kanalisation. Eine andere maßgebende Hauptnutzung wird dadurch geringfügig beeinträchtigt.</p>	<p>Der erarbeitete Wasserwirtschaftliche Fachbeitrag wird zur Klarstellung um entsprechende Ausführungen und Inhalte, die in die Begründung bzw. textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, ergänzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>9.3 <u>Anregungen zur Festsetzung von Drosselwassermengen</u>            Die im wasserwirtschaftlichen Begleitplan gemachten Aussagen finden sich nicht im B-Plan wieder. Es sind Drosselwassermengen gem. wasserwirtschaftlichen Begleitplan im B-Plan von den für die Einzelflächen festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Drosselwassermengen werden als Festsetzung aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

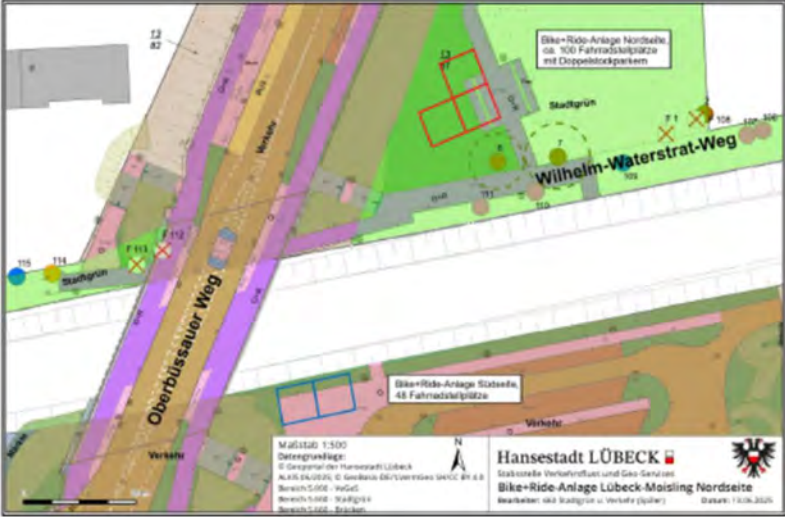
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>9.4 <u>Anregungen zur Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Im WBP dargestellte Mulden bzw. Rigolen befinden sich laut B-Planzeichnung in öffentlichen Verkehrsflächen, hier Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Aktuell ist nicht geregelt, wer für die Unterhaltung der Regenwasseranlagen zuständig ist. Die Einleitmengen an den geplanten Einleitstellen in das Kanalnetz der EBL sind anzugeben.</p> <p>Die EBL fordern, dass die Straßenverkehrsfläche ebenfalls hinsichtlich Niederschlagswasserbewirtschaftung berücksichtigt wird. Einer ungedrosselten Ableitung von Regenwasser wird nicht zugestimmt. Auch im Straßenkörper bzw. für die Straßenverkehrsflächen muss Rückhaltung von Regenwasser betrieben werden. Z.B. über Baummulden bzw. -rigolen.</p> <p>Eine Prüfung hinsichtlich erforderlicher Reinigung gem. DWA A-102 wird gefordert. Dies beinhaltet neben der Flächen- auch eine Mengenbilanzierung. Ein entsprechender Nachweis ist erforderlich. Der B-Planumgriff gibt den Bilanzrahmen vor. Gem. A-RW1 muss die Gesamtfläche betrachtet werden.</p>	<p>Eine Umsetzung der Maßnahmen ist kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind im Bestand vorhanden.</p> <p>Insbesondere sind bauliche Maßnahmen im Bereich des erst im Jahr 2024 grundsanierten und umgestalteten Oberbüssauer Weges weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll. Sämtliche vorgeschlagenen Maßnahmen können auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes später nach den dann gültigen Standards und Regeln der Technik umgesetzt werden.</p> <p>Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits im Bestand vorhanden und befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Eine Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>
<p>9.5 <u>Anregungen zur Festsetzung von Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>In den Festsetzungen sind keine Angaben hinsichtlich Niederschlagswasser enthalten. Dies ist gem. dem WWBP nachzuholen und eindeutig zu definieren. Vgl. z.B. B-Plan 07.32.00. Ansonsten gilt der B-Plan als nicht zustimmungsfähig aus Sicht der EBL.</p> <p>Notwasserwege sind festzusetzen. Drosselwassermengen sind festzusetzen.</p> <p>Niederschlagswasserbehandlung ist festzusetzen.</p>	<p>Die im Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag definierten Flächen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung wurden in Abstimmung mit den Fachbehörden finalisiert. Die daraus resultierenden Anpassungen sind durch entsprechende überlagernde Festsetzungen unmittelbar in die Planzeichnung eingeflossen. Da diese zeichnerischen Festsetzungen bereits eine hinreichende Rechtsverbindlichkeit entfalten, ist eine zusätzliche textliche Festsetzung nicht erforderlich.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>Das Konzept sieht die Verortung der Notwasserwege ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Eine Festsetzung dieser Notwasserwege ist dementsprechend nicht erforderlich.</p> <p>Eine Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	
<p>9.6 <u>Hinweise zur Anbindung an das Schmutzwassernetz</u>  Das anfallende Schmutzwasser aus dem SO3 Gebiet, kann nicht ohne Anbindung an das Kanalnetz erfolgen. Notwendige Hausanschlüsse können aus dem Bereich des Wendehammers vorgestreckt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>9.7 <u>Sonstige Hinweise im Rahmen der späteren Umsetzung</u>  Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Leitungen der EBL zu pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren. Im Ausnahmefall nach gesonderter Abstimmung mit den EBL.</p> <p>Die Gründungen der Tiefgaragen sind unter Sohle des bestehenden SW-Sammlers auszubilden. Es sind Regelungen zu treffen, dass die EBL bei Bedarf die Hecken entfernen können und nicht für Ersatzpflanzungen zuständig sind.</p> <p>Dränagen sind nicht an die Kanalisation anzuschließen. Sollten Keller/ Tiefgaragen o.Ä. gebaut werden sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden.</p> <p>Im Straßenquerschnitt sind alle Leitungsträger zu berücksichtigen, ebenfalls deren jeweils geforderten Mindestabstände. Sollte der Straßenquerschnitt dazu nicht ausreichend Platz bieten, ist dieser entweder breiter vorzusehen, oder die Leitungstrassen sind neben der Verkehrsfläche anzuordnen und ggf. über GFL zu sichern.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Heckennachpflanzung ist zwischen der EBL und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr zu regeln. Hierfür ist keine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.</p> <p>Nein, dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Ggf. sind die geforderten Mindestabstände zu unterschreiten. Leitungen neben der Verkehrsfläche sind ausgeschlossen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>nicht berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>9.8 <u>Hinweis zur fehlenden Zustimmung der EBL</u>  Die EBL fordern einen Termin bzgl. der Regenwasserbewirtschaftung des B-Plangebietes. Nach aktuellem Stand wird die Entwässerung als nicht gesichert betrachtet.</p>	Die vorliegende Planung wurde zu diesem Thema ergänzt und wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut zur Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt.	klarstellen
<b>10. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 - Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 25.07.2025)</b>		
<p>10.1 <u>Hinweise zur den Bestandsstraßen im Plangebiet</u>  Im B-Plan-Umgriff befinden sich u.a. die Bestandsstraßen Hasselbreite und Kiwittredder.  Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich darauf hin, dass bei einem etwaigen Ausbau bzw. Instandsetzung der Gehwege die Straßenbeleuchtungsanlage angepasst werden. Die vorhandene Anlage stammt aus den 80er-Jahren und ist abgängig. Auch bei der Neugestaltung des Marktplatzes und des Fußgängerbereiches sind die technischen Vorgaben des hiesigen Sachgebietes Verkehrswegebeleuchtung zu beachten.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
<p>10.2 <u>Hinweise zur Verkehrsuntersuchung</u>  Den Unterlagen liegt ein Verkehrsgutachten bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kritisiert, dass die Prognosezahlen nicht den entsprechenden Leistungsfähigkeitsberechnungen, oder zumindest den Belastungsdiagrammen der Knotenpunkte gegenübergestellt werden. Da auch nicht auf die Referenzwerte der automatisierten Verkehrszählung eingegangen wird, ist eine Beurteilung der sich verändernden Verkehre bzw. der Qualitätsstufen nicht möglich.</li> </ul>	<p>Aufgrund der zeitlichen Überschneidung der gesamtstädtischen Prognose und der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vorliegend auf eine eigenständig erarbeitete Verkehrsuntersuchung mit entsprechenden fachlich begründeten Prognosen zurückgegriffen.</p> <p>Die intensiven Bestrebungen der Hansestadt Lübeck die Attraktivität einer Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel zu steigern, lassen den Schluss zu, dass sich die allgemeine Grundlast im Kfz-Verkehr in den folgenden Jahren zumindest nicht weiter erhöht.</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>10.3 <u>Hinweise zur Gestaltung der Verkehrsflächen im Bereich des Oberbüssauer Weges</u></p> <p>Der Begründung ist auf den Seiten 29 - Bahnhaltepunkt- und 33 - Erschließungskonzept - zu entnehmen, dass ein Erschließungsgebäude, sowie Kurzzeitparkplätze und Bushaltestellen auf der Brücke geplant sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich darauf hin, dass dort bereits Freitreppen vorhanden sind und die durch Mittelinseln geteilte Brücke zu schmal ist, um dort Parkplätze oder Bushaltestellen anzulegen. Sollten dort Umbaumaßnahmen erforderlich werden, von denen das Brückenbauwerk oder die Straßendämme betroffen sind, ist die Abteilung Brückenbau zwingend zu beteiligen.</li> </ul>	<p>Hierbei handelt es sich um ein Missverständnis. Die aufgeführten Maßnahmen im Straßenraum entsprechen den bestehenden und großenteils der umgesetzten Planungen des Bereiches. Die Bushaltestellen und Kurzzeitparkplätze wurden nicht direkt auf der Brücke geplant, sondern vielmehr im Bereich der Rampen, sie sind bereits realisiert.</p>	<p>klarstellen</p>
<p>10.4 <u>Hinweise bei Anlage von Tiefgaragen</u></p> <p>Unter Punkt 5.4.1 der Begründung wird erläutert, dass einige private Stellplätze u.a. für die Wohngebäude im Kiwittredder in Tiefgaragen untergebracht werden sollen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass die Zufahrten der Tiefgaragen so zu konzipieren sind, dass Begegnungsverkehr auf den privaten Flächen möglich bzw. geregelt ist, damit kein Rückstau auf der öffentlichen Verkehrsfläche stattfindet.</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Zuge der Ausbauplanung zu berücksichtigen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>10.5 <u>Hinweise zu Feuerwehraufstellflächen</u></p> <p>Unter Punkt 5.4.3 der Begründung werden Angaben zu den Feuerwehraufstellflächen gemacht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erklärt, dass der Straßenbaulastträger keine Genehmigung für die dauerhafte Einrichtung von Feuerwehraufstellflächen innerhalb gewidmeter Verkehrsräume erteilen darf. Das Straßen- und Wegegesetz Schleswig- Holstein (StrWG SH) bietet hierfür</li> </ul>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>keine Ermächtigungsgrundlage. Die unter §§ 21, 24 StrWG SH geregelten Sondernutzungen und Zufahrten dürfen nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden. Das Recht, im Notfall entgegen § 2 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung (StVO) neben der Fahrbahn auch den Gehweg befahren zu dürfen, ist der Feuerwehr bereits durch § 35 (1) StVO eingeräumt worden und wird durch diese fehlende Genehmigungsmöglichkeit nicht berührt.</p> <p>Die Feuerwehr ist von den Vorschriften der StVO befreit, soweit dies zur Erfüllung hoheitlicher Aufgaben dringend geboten ist. Der Brandfall eines Gebäudes wäre ein solcher Fall, sodass die Feuerwehr den Gehweg ohne eine besondere Erlaubnis oder Genehmigung im Rahmen ihrer Hoheitsrechte befahren dürfte.</p>		
<p>10.6 <u>Hinweis zur Bodenuntersuchung</u></p> <p>Den Unterlagen liegt eine geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass sich nur in zukünftig privaten Flächen Untersuchungspunkte befinden. Es wird empfohlen, auch die Flächen stichprobenartig zu untersuchen, auf denen sich später öffentliche Verkehrsflächen (z.B. Marktplatz) befinden, damit ein etwaiger notwendiger Bodenaustausch im Vorfeld geplant und kalkuliert werden kann.</li> </ul>	<p>Im Rahmen einer ggf. späteren Umplanung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgen dann erforderlich Untersuchungen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>10.7 <u>Hinweise zur Umsetzung der Planung eines Gebäudes am Bahnhaltepunkt</u></p> <p>Auf der Nordseite des Bahnhaltepunktes enthält der B-Plan-Entwurf einen Gebäuderiegel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr - insbesondere die Radverkehrsbeauftragte - hinterfragt diese Planung und erklärt, dass am 11.06.2025 während des Jour-fixes bei der Fachbereichsleitung besprochen wurde, aufgrund der Reduzierung der Städtebaufördermittel für Lübeck auf den</li> </ul>	<p>Der Bebauungsplan 21.01.00 bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung von Maßnahmen. Dementsprechend ist es sinnvoll, eine Option für die Errichtung eines Gebäudes zu Gunsten einer multifunktionalen Bahnhofsnutzung</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Bau des Multifunktionsbaus (vorerst) zu verzichten und diesen zunächst durch eine hinsichtlich des Standorts noch mit der TRAVE abzustimmenden Bike+Ride-Anlage gemäß hier eingepflegter Skizze zu ersetzen.</p> 	<p>langfristig anzubieten und die Fläche dafür entsprechend auszuweisen.</p> <p>Diese Festsetzung stellt keine Umsetzungsverpflichtung dar, sondern bildet den planungsrechtlichen Rahmen, hinter dem zurückgeblieben werden kann.</p> <p>Sofern hier alternative oder Zwischenlösungen angestrebt werden, sind diese innerhalb der Bauflächen und – soweit es sich um verkehrstechnische Bauwerke wie beispielsweise Fahrradstellplätze handelt – auch innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen zulässig.</p>	
<p><b>10.8 Anregungen zur Festsetzung der Straßenböschung</b></p> <p>In der Planzeichnung ist der Damm des Straßenkörpers des Oberbüssauer Weges als „öffentliche Grünfläche“ gekennzeichnet.</p> <p>Die Bezeichnung steht z. B. auch in der Begründung und im wasserwirtschaftlichen Begleitplan. Darüber hinaus ist der Damm des Straßenkörpers des Oberbüssauer Weges in der Planzeichnung mit einem Zeichen für die Zweckbestimmung in Form eines „V“ gekennzeichnet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass diese Aufschüttung „zur Herstellung“ bzw. zum Erhalt „des Straßenkörpers erforderlich“ ist (s. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB in Verbindung mit PlanZV 15.9). Deswegen fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr, dass diese Fläche mit der</li> </ul>	<p>Die bereits in der Planzeichnung enthaltene zeichnerische Festsetzung für Aufschüttungen (Böschungslinien) wird zur Klarstellung in der Planzeichenerklärung ergänzt.</p> <p>Für die Festsetzung von begrüntem Straßenböschungen gibt es planungsrechtlich keine eindeutige Festlegung. Hier kann sowohl die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche als auch einer Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung angewandt werden. Vorliegend wurde die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ gewählt, um der optisch wahrnehmbaren Funktion einer begrüntem Fläche Ausdruck zu verleihen. Das gewählte Symbol unterscheidet sich hierbei von dem Planzeichen des Verkehrsberuhigten Bereiches.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>fachlich richtigen Zuordnung als „Verkehrsfläche“ ausgewiesen und auch entsprechend farblich dargestellt wird. Das „V“ sollte –da es gem. PlanZV für „Verkehrsberuhigter Bereich“ steht, entfallen.</p>		
<p><u>10.9 Anregungen zu Einfriedungen</u>  Im Teil B – Text unter II 4.1 steht: „Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [...]. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist zulässig, soweit die Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.“  In der Begründung unter 5.6 „Gestaltung - Einfriedungen“ steht: „Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen.“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr möchte, dass die Zäune auf den Grundstücksgrenzen stehen, da daraus weniger Arbeit in der Unterhaltung folgt. Die Hecken sind für die Privatpersonen einfacher zu erreichen und zu pflegen, wenn sie innerhalb der Einfriedungen stehen und wenn die Grundstücksgrenzen durch einen ortsfesten Zaun gekennzeichnet sind. Dann gibt es auch keine Diskussionen, wie weit eine Hecke zurückzuschneiden ist.</li> </ul> <p>Ein Zaun, durch bzw. hinter dem eine Hecke wächst, wird nicht wahrgenommen, insbesondere, wenn er grün oder anthrazit ist.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlich wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche. Hierbei sollen die Laubhecken in den Vordergrund treten, so dass die Zäune im besten Fall nicht oder vom öffentlichen Raum sichtbar sind.</p> <p>Diese Festsetzung sichert eine Eingrünung der privaten Flächen. Die Hecken sind auf den Privatgrundstücken so zu pflanzen und zu pflegen, dass sie nicht in den Straßenraum ragen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>10.10 Anregung zur Festsetzung von Notwasserwegen</u>  In der Planzeichnung sind keine Notwasserwege eingetragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Ausweisung von Notwasserweg(en) in der Planzeichnung, da diese Flächen dauerhaft frei von Hindernissen, auch von Gehölzen,</li> </ul>	<p>Das Konzept sieht die Verortung der Notwasserwege ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Eine Festsetzung dieser Notwasserwege im Sinne von Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit ist dementsprechend nicht erforderlich.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>gehalten werden müssen. Die schadlose Abflussrichtung muss ausgewiesen werden.</p>	<p>Zur Klarstellung wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, die dies erläutert.</p>	
<p>10.11 <u>Anregungen zum Stellplatzschlüssel</u>  In der Begründung unter Pkt. 5.4.2 werden Angaben zu den Stellplätzen gemacht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der angedachte Stellplatzschlüssel wird als zu gering angesehen, zumal die Idee der Quartiersgarage aktuell –bezüglich der Erfahrungen aus dem B-Plan-Gebiet 07.32.00 Lauerhofer Feld- in Frage zu stellen ist.</li> </ul>	<p>Aufgrund der sehr guten Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personen Nah- und Fernverkehr u.a. durch den Bahnhofpunkt und die vielen Bushaltestellen ist von einer guten Nutzung dieser Angebote auszugehen.</p> <p>Im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes wurden die entsprechenden Konzepte mit Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs erarbeitet. Eine zunehmende Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes kann auf dieser Grundlage vermieden werden, so dass auch für private Kfz insgesamt der Stellplatzbedarf vermindert veranschlagt wird. Dies entspricht der zzt. in Abstimmung befindlichen Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>10.12 Hinweis zur Geschwindigkeits- und Durchfahrtsregelungen im Bereich des Kiwittredder</p> <p>In der Planzeichnung ist eine fußläufige Verbindung von der Straße Kiwittredder zum Bahnhofpunkt dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Straßenverkehrsbehörde merkt an, dass die Integration der Straße Kiwittredder in die Tempo 30 Zone des Moislinger Mühlenweges möglich ist, eine Beschränkung der Verkehre auf ausschließlich Anlieger jedoch nicht.</li> </ul> <p>Es handelt sich um eine Straße in Sackgassenlage. Hier finden ohnehin keine Durchgangsverkehre statt. Mit der angedachten Beschränkung auf reine Anliegerverkehre wären Nutzer des Bahnhofpunktes nicht ausgeschlossen. Solange eine Wegeverbindung zur Bahnstation besteht, wären diese auch Anlieger und könnten regelkonform die Straße nutzen. Das B-Plan-Verfahren hat für eine etwaige Neugestaltung des Straßenraums die notwendigen Verkehrsflächen für eine richtlinienkonforme Querschnittsgestaltung sicherzustellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu Geschwindigkeits- oder Durchfahrtsregelungen.</p>	<p>klarstellen</p>

**Bebauungsplan 21.01.00 – Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling -  
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen  
Stand: 26.02.2026**

**Teil C: Stellungnahmen aus der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Vorbemerkung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geändert. Zu den Änderungen erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde hierbei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, dessen Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.11.2025 aufgefordert. Die Änderungen und Ergänzungen wurden in den Unterlagen entsprechend farblich kenntlich gemacht.

Insgesamt wurden im Rahmen der erneuten Beteiligung zwei Stellungnahmen abgegeben.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen vor:

Nr. 1	Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 24.11.2025).....	101
Nr. 2	Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 01.12.2025).....	101

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>1 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 24.11.2025)</b>		
<p>1.1 <u>Verweis auf die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB</u></p> <p>Von Seiten der EBL gelten die vorher getroffenen Stellungnahmen weiterhin.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Abwägungsvorschlages zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits behandelt. Es wird auf die Ausführungen verwiesen.</p> <p>(s. hierzu Teil B der Abwägung § 4-2: Pkt. 9)</p>	
<p>1.2 <u>Zustimmung zu den getroffenen Regelungen der wasserwirtschaftlichen Belange</u></p> <p>Die geplanten Änderungen sind hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange positiv zu bewerten. Inhaltlich gibt es unsererseits keine weiteren Ergänzungen, da es bereits im Vorwege einen entsprechenden Austausch gab.</p> <p>Positiv hervorheben möchten wir an dieser Stelle die gemachten Festsetzungen im textlichen Teil B unter 6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Die Festsetzung von Drosselwassermengen ist ein elementarer Baustein um den wasserwirtschaftlichen Anforderungen gerecht zu werden.</p> <p>Auch die multifunktionale Flächennutzung (temporärer Einstau von z.B. Parkplatzflächen bei Regenereignissen, welche intensiver sind als der Bemessungsregen,) wird hier positiv angewendet.</p> <p>Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können exemplarisch auch für zukünftige Bebauungspläne verwendet werden.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<b>2 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 01.12.2025)</b>		
<p>2.1 <u>Zustimmung der Abfallentsorgungsbehörde</u></p> <p>Von Seiten der unteren Abfallentsorgungsbehörde gibt es zum Verfahrensstand nach § 4 a (3) BauGB keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.2 <u>Zustimmung der Bodenschutzbehörde</u>  Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde gibt es zum Verfahrensstand nach § 4 a (3) BauGB keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>2.3 <u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde</u>  Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde (UWB) zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 a (3) BauGB, des o.g. B-Plans weiterhin erhebliche Bedenken.</p>		
<p>2.4 <u>Rückmeldung zu den getroffenen zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung</u>  Planzeichnung:  Überlagernde Festsetzungen von Flächen für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung in der Planzeichnung werden begrüßt. Durch die flächige Darstellung möglicher Bereiche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser kann ein notwendiger Planungsspielraum bei gleichzeitiger Beachtung der Notwendigkeit von wasserwirtschaftlichen Anlagen ermöglicht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Abwägungsvorschlages zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits behandelt. Es wird auf die Ausführungen verwiesen.  (s. hierzu Teil B der Abwägung § 4-2: Pkt. 7.4 ff)  Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>2.5 <u>Rückmeldung zu den getroffenen textlichen Festsetzungen zu den Drosselwassermengen</u>  Die Notwendigkeit zur Festsetzung von Drosselwassermengen wurde erkannt und in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>2.6 <u>Anregungen zur Festsetzung von Notwasserwegen</u>  Die Festsetzung „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ (Notwasserwege) ist neben der Ausweisung von Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zusätzlich für die Innenbereiche der Bebauung zu erweitern und entsprechend textlich anzuzeigen. Gemäß dem Anforderungsprofil zum Wasserwirtschaftlichen Begleitplans</p>	<p>Das Konzept des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages sieht die Verortung der Notwasserwege ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Eine Festsetzung dieser Notwasserwege im Sinne von Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit ist deshalb nicht erforderlich.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sind Notwasserwege auf öffentlichen Flächen zu planen und mit einem Starkregenereignis von 150 mm in zwei Stunden und einem Dauerregenereignis von 150 mm in drei Tagen zu ermitteln. Zusätzlich sollten Angaben zur Bemessung bzw. mögliche Maßnahmen (Hochborde) benannt werden.</p>	<p>Es wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, der dies erläutert.</p>	
<p><u>2.7 Hinweise zur Umsetzung der Maßnahmen aus dem Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag</u></p> <p>Zur Beurteilung der Veränderung des Wasserhaushalts bei einem Bauvorhaben ist immer der Vergleich zwischen dem Referenzzustand und der Planung zu ziehen. Der Referenzzustand ist der potenziell naturnahe Wasserhaushalt und ist damit die Bewertungsgrundlage für die nachfolgende Berechnung des Planungszustands. Eine Betrachtung der Bestandsbebauung und geplanter Bebauung entspricht nicht a.a.R.d.T. hinsichtlich des Anwendungsablaufes des A-RW 1 und daher nicht den Anforderungen an den Umgang mit Regenwasser.</p> <p>Diese sind im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit der Einleitung nach §§ 6,8,9,25,27,46,47,54,55 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz- WHG, 31.Juli 2009 (BGBl.I S.2585) zu beachten.</p> <p>Gemäß der Anwendung des A-RW 1 liegt für den o. g. B-Plan trotz der vorgesehenen Maßnahmen des Planers zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser für die neue Planung weiterhin eine extreme Schädigung des Wasserhaushalts vor (Fall 3).</p> <p>Ausschlaggebend hierfür sind weiterhin die Bestandsverkehrsflächen, dessen Abfluss ohne eine Niederschlagsbewirtschaftung in die Regenwasserkanalisation geleitet wird. Durch die Bearbeitung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages wird deutlich, dass eine Begrenzung der Schädigung des Wasserhaushalts auf den Falls 2 (deutliche Schädigung des Wasserhaushalts) nur dann möglich ist, wenn 40 % des Abflusses der Bestandsverkehrsflächen einer Regenwasserbe-</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche entspricht den festgesetzten Verkehrsflächen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 21.03.00.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>wirtschaftung zu geführt wird. Die Einhaltung der Bewertungsgrößen des Fall 2 ist die angestrebte Mindestzielvorgabe, auf Grundlage derer von der Unteren Wasserbehörde eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden kann.</p>		
<p>2.8 <u>Hinweise im Teil B Text</u>  Die Sensibilisierung der zuständigen Fachbehörden durch einen Hinweis im Teil B des Planes ist notwendiger Schritt, jedoch aus Sicht der Unteren Wasserbehörde noch nicht verbindlich genug um zu einem späteren Zeitpunkt als Arbeitsauftrag auf nächster Ebene verstanden zu werden.</p>	<p>Die konkrete Umsetzung obliegt dem zuständigen Bereich Stadtgrün und Verkehr, welcher die jeweiligen rechtlichen Vorgaben entsprechend umzusetzen hat. Zur Sensibilisierung der zuständigen Fachbehörde erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>2.9 <u>Hinweise zur Berücksichtigung der Niederschlagswasserbeseitigung in einem Bauleitplanverfahren</u>  Zusammenfassend ist festzustellen, dass die a. a. R. d. T. bezüglich Wasserwirtschaft durch die hier vorgeschlagene Weise nicht eingehalten werden (u. a. A-RW 1), sich entsprechend wissentlich nicht an Recht und Gesetz gehalten wird.</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage des Bestandes und entspricht den festgesetzten Verkehrsflächen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 21.03.00.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung obliegt den zuständigen Fachbehörden, welche im Falle eines Um-/ Weiterbaus der örtlichen Straßen, die jeweiligen rechtlichen Vorgaben entsprechend umzusetzen haben. Zur Sensibilisierung der zuständigen Fachbehörden erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.</p> <p>Dies gilt insbesondere für bauliche Maßnahmen im Bereich des Oberbüssauer Weges, welcher gerade erst im Jahr 2024 umfassend saniert und umgestaltet wurde. Der geforderte Umbau erscheint damit weder wirtschaftlich noch ökologisch sinnvoll, zumal die Maßnahmen im Bereich der Rampe lägen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist die Festlegung von langfristigen Maßnahmen weder erforderlich noch zielführend. Sämtliche der geforderten Maßnahmen können später stadintern auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Rahmen einer einvernehmlichen Behördenabstimmung umgesetzt werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.10 <u>Verweis auf die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB</u></p> <p>Grundwasser: Die Stellungnahme gilt weiterhin uneingeschränkt.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Abwägungsvorschlages zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits behandelt. Es wird auf diese Ausführungen verwiesen.</p> <p>(s. hierzu Teil B der Abwägung § 4-2: Pkt. 7.9)</p>	<p>klarstellen</p>
<p>2.11 <u>Verweis auf die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.09.2025</u></p> <p>Bezugnehmend auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Beteiligung nach § 4 (2) BauGB, bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 a (3) BauGB des o.g. B-Plans weiterhin <u>erhebliche Bedenken</u>.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Abwägungsvorschlages zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits behandelt. Es wird auf die Ausführungen verwiesen.</p> <p>(s. hierzu Teil B der Abwägung § 4-2: Pkt. 7.10 – 7.16)</p>	<p>klarstellen</p>
<p>2.12 <u>Verweis auf die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 27.09.2025</u></p> <p>Trotz der ergänzten Ausführungen in Planzeichnung und Begründung zum derzeitigen Verfahrensschritt - Umsetzung der Ziele aus dem städtebaulichen Wettbewerb und grundsätzliche Attraktivitätssteigerung des Quartiers – findet sich das städtebauliche Planungsziel - „<i>Revitalisierung und Realisierung von (neuen) Grün- und Aufenthaltsbereichen und deren Verbindungen, [wodurch] die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil <u>deutlich</u> verbessert [wird]</i>“ - im vorliegenden Entwurf weiterhin nicht wieder. Verwiesen wird erneut auf das Gestaltungskonzept zum Rahmenplan „Neue Mitte Moising“ (Stand 19.10.2022 i. V. m. Abb. 1 der Begründung), welches umfangreiche Neupflanzungen, Grünflächen und -räume darstellt.</p>	<p>Die gesamten 75 % der möglicherweise erforderlichen Baumfällungen beschreiben lediglich eine maximal zulässige. Wenn sich bei der Antragsplanung zeigt, dass mehr Bäume erhalten werden können, so wird dies entsprechend erfolgen. Für die notwendigen Fällungen gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Zum derzeitigen Planungstand sollen gemäß Nebenzeichnung zur Planzeichnung, 79 Bäume im Zuge der Umsetzung der Planung gefällt werden. Dies entspricht rund 75 Prozent des Gesamtbestandes. Auch bei der angestrebten „Urbanität durch Nachverdichtung“ ist ein Erhalt des wertvollen Großbaumbestandes aus Sicht der UNB umsetzbar, sofern die Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 bis 23 BauNVO sinnvoll angepasst werden.</p> <p>Bereits zur Beteiligung im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes wurde der Verlust an Grünflächen und -strukturen im Quartier, zugunsten einer Zunahme von Gebäude- und Verkehrsflächen, kritisiert. Darüber hinaus wurde ein sensibler Umgang, in Bezug auf den Baumbestand, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gefordert. Das Vorhandensein angrenzender Bereiche zur wohnungsnahen Erholung, darf hierbei nicht als Argument dienen, erforderliche Grünbestände und Erholungsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers zu negieren.</p> <p>Auch wird wiederholt gefordert, dass der Erhalt/Ausgleich von ortbildprägenden Großbäumen nicht auf die nachfolgende Genehmigungsebene verlagert werden darf. Flächen und die räumlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Durchgrünung des Quartiers – Pflanzvolumen, Baumendhöhen und Kronenentwicklung – <u>müssen</u> bereits auf dieser Planungsebene berücksichtigt werden. Andernfalls können festgesetzte Baumpflanzungen nicht umgesetzt werden.</p> <p>Aus den aufgeführten Gründen, ist der erst in mehreren Jahrzehnten wiederherstellbare, durchgrünte Quartierscharakter, nach Rücksprache mit der UNB, in Bereichen zum <u>Erhalt</u> festzusetzen. Ziel ist es weiterhin, die Qualität der Aufenthaltsbereiche auf Außenflächen, die nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das stark durch den alten Baumbestand geprägte Ortsbild nicht nachhaltig und erheblich zu schädigen.</p>		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.13 <u>Hinweise zum Gehölzschutz während der Bauarbeiten</u>  In Ergänzung dazu ist, um eine Schädigung von Bäumen im Rahmen der späteren Umsetzung des B-Planes zudem folgendes zu berücksichtigen. Zum Wurzelschutz ist von zu erhaltenden Bestandsbäumen im Geltungsbereich und auf Nachbargrundstücken, ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen einzuhalten. Die Baufelder und weitere bauliche Anlagen sind daher so zu legen, dass auch die Baugruben, Feuerwehrezufahrten u. a. diesen Abstand einhalten. Auch bei Veränderungen bestehender Versiegelungen im Bereich der Grundstückszufahrt ist der Baumschutz zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis auf den Gehölzschutz während der Bauarbeiten. Unabhängig von den Hinweisen oder Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>2.14 <u>Anregungen zur Umplanung des Oberbüssauer Weges</u>  Abschließend ist nicht nachvollziehbar, weshalb, trotz der 2024 erfolgten Sanierung des Straßenraumes des Oberbüssauer Weges, ein Rückbau <u>vereinzelter</u> Stellplätze nicht geprüft werden kann, um die dort angedachte Alleepflanzung entsprechend ihrer habituellen Anforderungen entwickeln zu können. Die Alleepflanzung erfolgt als Ergänzung des nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Bestandes im Geltungsbereich des B-Plans. Eine Umsetzung ist daher über entsprechende Festsetzungen abzusichern.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt entsprechende Baumpflanzungen im Oberbüssauer Weg fest.  Unabhängig vom Bebauungsplan kann die Hansestadt Lübeck in ihrer Funktion als Straßenbaulastträgerin Parkplätze zurückbauen. Der Bebauungsplan setzt den Oberbüssauer Weg als Straßenverkehrsfläche fest. Die konkrete Ausgestaltung ist nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzung.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>2.15 <u>Hinweise zur Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme AV-03 in der Begründung</u>  Im Abwägungsbericht wird eine Berücksichtigung der vom UNV vorgebrachten Bedenken vom 08.08.2025 bescheinigt. Jedoch wurden die Regelungen in der Begründung teilweise nicht übernommen. Die Begründung enthält damit Regelungen, die einer rechtskonformen Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Um den Bebauungsplan nicht in seiner Zulässigkeit zu gefährden, ist eine Anpassung der Regelung dringend angeraten:</p>	<p>Die Begründung und die Hinweise werden angepasst.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 sieht eine Bauzeitenregelung zum Abriss der Gebäude zum Schutz der Fledermäuse vor. Ein Abriss ist ohne vorangehende artenschutzfachliche Begutachtung nur im Zeitraum vom 15.08. bis 30.09. zulässig. Die Begründung ist entsprechend zu korrigieren.</p>		
<p>2.16 <u>Hinweise zur Artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme AV-06 in der Begründung</u></p> <p>Die artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-06 sieht eine Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel vor. Die beschriebene Regelung ist nicht in der Lage, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Alle Eingriffe müssen außerhalb der Brutperiode durchgeführt bzw. begonnen werden, also in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.2. Im ersten Absatz der Begründung ist der Zeitraum entsprechend anzupassen. In die Begründung zu übernehmen ist auch: Dauern die Eingriffe in die Brutperiode hinein und ruhen die Bautätigkeiten länger als 5 Tage, so ist vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten ein Negativnachweis der Betroffenheit von Brutvögeln durch eine biologische Baubegleitung zwingend erforderlich.</p>	<p>Die Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-06 wird in den Hinweisen und der Begründung entsprechend ergänzt/ geändert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>2.17 <u>Zustimmung zu den Änderungen der erneuten Beteiligung</u></p> <p>Zum Verfahrensstand nach § 4 a (3) BauGB des o.g. B-Plans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht der Anpassung an den Klimawandel. Dabei zu berücksichtigen ist allerdings, dass sich dies ausschließlich auf die geänderten und gekennzeichneten Bereiche in Planzeichnung und Begründung bezieht. Begrüßt wird, dass die Festsetzungen zur Dachbegrünung im vorliegenden Verfahrensschritt angepasst wurden.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(s. hierzu Teil B Abwägung § 4-2: Pkt. 7.17 – 7.22)</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.18 <u>Verweis auf die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.08.2025</u></p> <p>Ungeachtet dessen, bleiben die übrigen Anregungen, Bedenken und Hinweise, in Bezug auf die weiteren Ausführungen aus der Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB vom 08.08.2025 weiterhin vollumfänglich und unverändert bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Abwägungsvorschlages zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits behandelt. Es wird auf die Ausführungen verwiesen.</p> <p>(s. hierzu Teil B Abwägung § 4-2: Pkt. 7.23 – 7.24)</p>	
<p>2.19 <u>Zustimmung zu den Änderungen der erneuten Beteiligung</u></p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es zum Verfahrensstand nach § 4 a (3) BauGB keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>2.20 <u>Rückäußerung zu den Klarstellungen der erneuten Beteiligung</u></p> <p>Das Vorgehen bezüglich des Energiekonzeptes und der Fernwärmeversorgung ist im konkreten Fall nachvollziehbar. Zukünftig wünschen wir uns, dass ein Verzicht oder eine zeitliche Verschiebung eines Energiekonzeptes nur nach vorheriger Abstimmung mit der Klimaleitstelle stattfindet.</p>	<p>Die Rückäußerung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>



# 21.01.00 - PLANZEICHNUNG



Vermessungsgrundlage: Vermessungsbüro Kummer, Bernsteinreherweg 3, 23556 Lübeck  
Tel.: 0451 / 87980-0 - Fax: 0451 / 87980-40 mail@vermessung-kummer.de, vom 21.04.2022

## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4, 6a und 11 BauNVO)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU Urbanes Gebiet
- SO Sonstiges Sondergebiet
- SO 1 Wohn- und Geschäftshaus
- SO 2 Mobilitätsstation
- SO 3 Bahnhofpunkt

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 bis 21 BauNVO)

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN)

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 bis 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- Ausbildung einer Arkade im Erdgeschoss (EG) gemäß textlicher Festsetzung 4.4
- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise gemäß Textlicher Festsetzung 4.1

### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung:
- Stadtteilhaus

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Quartiersplatz / Marktplatz
- Fußweg

### FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgung
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Überlagernde Festsetzungen von Flächen für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung

### GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Straßenbegleitgrün

### FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 4 und 22 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

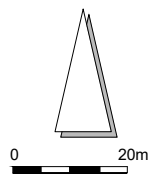
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
- Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- künftig entfallende Gebäude
- geplante Geländehöhen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### PLANUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Geländehöhe
- Einzelbaum, eingemessen
- Erdgasdruckleitung



im Original Maßstab 1 : 1.000

Stand: 26.02.2026

Hansestadt LÜBECK  
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



**Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling**  
Fassung zum Satzungsbeschluss

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

**TEIL B - Text (aus dem Planoriginal)**

**Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand: 26.02.2026**

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 4, 6a und 11 BauNVO)**

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. den §§ 1, 13, 13a BauNVO)**

1.1.1 Nicht zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA):  
Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und  
Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

**1.2 Urbanes Gebiet (§ 6 a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**

1.2.1 Nicht zulässig sind im Urbanen Gebiet (MU):  
Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Bordelle und bordell-  
artige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen  
oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist;

1.2.2 Nicht zulässig sind im Urbanen Gebiet (MU) Tankstellen mit Ausnahme von E-  
Tankstellen.

1.2.3 Oberirdische Garagenvollgeschosse sind im Urbanen Gebiet (MU) unzulässig.

1.2.4 Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO sind im Urbanen Wohngebiet (MU)  
unzulässig.

1.2.5 Einzelhandelsbetriebe sind im Urbanen Gebiet (MU) unzulässig mit Ausnahme von:  
Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 400 m<sup>2</sup>, zudem  
Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben, wenn sie  
nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem  
Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und  
Serviceleistungen stehen.  
Die Verkaufsfläche (VK) für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente  
gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der  
Hansestadt Lübeck darf hierbei je Betrieb, der kein Nachbarschaftsladen im Sinne  
von Satz 1 ist, höchstens 100 m<sup>2</sup> betragen.

1.2.6 Wohnungen im Erdgeschoss sind innerhalb des Urbanen Gebietes/ MU 3 nur  
ausnahmsweise für den Fall, dass keine gewerblichen Nutzungen angesiedelt  
werden können, zulässig.

**1.3 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)**

**1.3.1 Sondergebiet 1 (SO 1)**

1.3.1.1 Das Sondergebiet SO 1 „Wohn- und Geschäftshaus“ dient vornehmlich dem  
Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

- großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Lübecker Sortimentsliste entsprechend dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck vom April 2011d (vgl. Ziff. V „Lübecker Sortimentsliste“) und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m<sup>2</sup>. Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Lübecker Sortimentsliste sind auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche beschränkt,
- Schank- und Speisewirtschaften nur im EG,
- Wohnnutzungen nur oberhalb des EG,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büros, Anlagen für die Verwaltung und Räume für freiberuflich Tätige,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- öffentlich nutzbare E-Ladestationen.

### 1.3.3 Sondergebiet 2 (SO 2)

Das Sondergebiet SO 2 „Mobilitätsstation“ dient der Unterbringung eines Mobilität-Hubs.

Zulässig sind:

- Parkpaletten/ Parkhäuser als Großgaragen,
- Anlagen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- WC Anlagen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, soweit diese der Hauptnutzung flächenmäßig untergeordnet sind,
- Anlagen für die Verwaltung des Mobilität-Hubs.

### 1.3.2 Sondergebiet 3 (SO 3)

Das Sondergebiet SO 3 „Bahnhaltepunkt“ dient der Unterbringung von Nutzungen, die im Zusammenhang mit dem angrenzenden Bahnhaltepunkt stehen.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Versorgung von Reisenden (Kiosk)sowie Anlagen zum Betrieb eines Bahnhaltepunktes,
- Abstellanlagen für Fahrräder und E-Bikes.
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- WC Anlagen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

## 2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen der öffentlichen Verwaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Spielplatzflächen und Freianlagen.

### **3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

#### **3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)**

- 3.1.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
- 3.1.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und sonstige technische Dachaufbauten um maximal 2,30 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

#### **4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. den §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 4.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) definiert sich als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite 50,0 m überschreiten darf.
- 4.2 Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage (z.B. Balkon, Loggia, Vordach) am Hauptgebäude bis zu 1,50 m überschritten werden.  
Die Summe aller Vorsprünge darf maximal 25 % der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.
- 4.3 Baulinien dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage (z.B. Balkon, Loggia, Vordach) um maximal 0,5 m überschritten werden. Rücksprünge von der Baulinie durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 1,2 m zulässig.  
Die Summe aller Vor- und Rücksprünge darf maximal 25 % der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.
- 4.4 Die im Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzte Baulinie für die Erdgeschossfläche dient der Ausbildung einer Arkade. Diese zurückversetzte Baulinie darf ausnahmsweise durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage um maximal 0,5 m überschritten werden. Rücksprünge von der Baulinie der Erdgeschossfläche durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 1,2 m zulässig.  
Die ausgebildete Arkade ist nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.3 zuzurechnen.
- 4.5 Abweichend von Punkt 4.3 dürfen die nordöstlichen, nordwestlichen und südwestlichen Baulinien des Urbanen Gebietes (MU) im Erdgeschoss um bis zu 3,0 m zur Ausbildung einer Arkade unterschritten werden.  
Die ausgebildeten Arkaden sind nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.2 und 4.3 zuzurechnen.
- 4.6 Abweichend von Punkt 4.3 müssen Nichtvollgeschosse über dem obersten zulässigen Vollgeschoss („Staffelgeschosse“) umlaufend einen Abstand von mindestens 2,0 m von der baulich zugeordneten Fassadenfläche aufweisen.  
Die ausgebildeten Rücksprünge der Staffelgeschosse sind nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.2 und 4.3 zuzurechnen.

## **5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

- 5.1 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der durch Baulinien und -grenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 5.3 Tiefgaragen (Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche), die das Baugrundstück lediglich unterbauen sowie deren Zufahrten, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.4 Tiefgaragen (Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche), die das Baugrundstück lediglich unterbauen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), im urbanen Gebiet (MU), in den Sondergebieten SO 1 – SO 3 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen der Hauptgebäude zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser als Gründächer zur Retention auszubilden. Der Abflussbeiwert darf max. 0,3 betragen.
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), in den Teilgebieten 2 und 3 des urbanen Gebietes (MU 2 und MU 3), im Sondergebiet 3 (SO 3) und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.
- 6.3 Im Urbanen Gebiet ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.
- Soweit nachgewiesen wird, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse im MU1 nicht ausreichend versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 11 l/s sicherstellen.
- 6.4 Im Sondergebiet 1 (SO 1) ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.
- Soweit nachgewiesen wird, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse im SO 1 nicht ausreichend versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 17 l/s sicherstellen.
- 6.5 Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.
- Soweit nachgewiesen wird, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse im SO 2 nicht ausreichend versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 6 l/s sicherstellen.
- 6.6 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und innerhalb der Fläche oder in den angrenzenden öffentlichen

Grünflächen zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.

- 6.7 Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz / Marktplatz“ ist das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist das 30-jährliche Regenereignis heranzuziehen.

Soweit nachgewiesen wird, dass die vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht ausreichend versickerungsfähig sind, sind technische und/oder bauliche Maßnahmen (z.B. Rigolen) erforderlich, die eine Drosselwassermenge von 15 l/s sicherstellen.

## **7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind Wege, Rampen und Treppenanlagen zulässig.

## **8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)**

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen Verkehrsflächen dienen dem Notwasserabfluss bei Starkregenereignissen. Die Notwasserwege sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten, so dass der Abfluss des Regenwassers nach Starkregen gewährleistet ist.

## **9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 9.1 Innerhalb der Baugebiete sind 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) herzustellen.
- 9.2 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Anlagen sind mit Ausnahme der Flächen für Wege, Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Abweichend davon muss der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich von zu pflanzenden Bäumen mindestens 100 cm betragen.
- 9.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptanlagen mit einer maximalen Neigung bis zu 10 Grad sind mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm mit einer standortgerechten Saatmischung (75% Kräuter und 25% Gräser) gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind vollflächig zu begrünen.
- Die Flächen von notwendigen technischen Dachaufbauten, Belichtungs- und Belüftungsflächen sowie Dachterrassen und notwendige Wegeflächen sind von der Begrünung gemäß Satz 2 ausgenommen.
- Das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie schließt die Anlage von Gründächern nicht aus; die Flächen unter den aufgeständerten Modulen sind gemäß Satz 1 ebenfalls zu begrünen.
- 9.4 Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 10

Grad sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

## **10 Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Geh- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung folgender Nutzungsrechte:

GL: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

## **11 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

11.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1:2018-01, müssen den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 1.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ein Schallschutznachweis ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A), in den Sondergebieten (SO 1 bis SO 3), der Fläche für Gemeinbedarf und den Urbanen Gebieten (MU 1 bis 3) ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 63 dB(A) zu führen.

In Bereichen in denen keine maßgeblichen Außenlärmpegel angegeben werden, gelten die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01.

11.2 Werden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind ebenfalls wie Schlafräume zu beurteilen. Satz 1 gilt im Allgemeinen Wohngebiet nicht für den in Nebenzeichnung 2 mit (A) gekennzeichneten Bereich.

11.3 Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A), im Sondergebiet SO 1, ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 63 dB(A) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude(teile) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) (in SO/ MU-Gebieten) bzw. 55 dB(A) (in WA-Gebieten) erreicht wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenbereiche durch o. g. bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

11.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- 12.1 Innerhalb der zeichnerisch Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen sind die bestehenden Bäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 12.2 Die in der Planzeichnung zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (norddeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist im Rahmen der späteren Ausbauplanung um bis zu 10,0 m allgemein zulässig.
- 12.3 Bei mehr als sechs offenen Stellplätzen sind Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 1 (norddeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 und/oder 2 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.
- 12.4 Im Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ sind unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Stellplätze mindestens zehn standortgerechte Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (norddeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 1 und/oder 2 zu pflanzen.
- Soweit bei Planumsetzung vorhandene Einzelbäume im Sondergebiet 1 (SO 1) erhalten werden können, sind diese der Mindestanzahl anzupflanzender Bäume gegenzurechnen.
- 12.5 In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ sind mindestens fünf standortgerechte, heimische Laub- und/oder Obstbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (norddeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 2 und/oder 3 zu pflanzen.
- Soweit bei Planumsetzung vorhandene Einzelbäume in der Fläche für den Gemeinbedarf erhalten werden können, vermindert sich die Anzahl anzupflanzender Bäume entsprechend.
- 12.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens zehn standortgerechte, heimische Laub- und/oder Obstbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 (norddeutsches Tiefland) gemäß Pflanzliste 2 und/oder 3 zu pflanzen.
- Soweit bei Planumsetzung vorhandene Einzelbäume im Allgemeinen Wohngebiet (WA) erhalten werden können, sind diese der Mindestanzahl anzupflanzender Bäume gegenzurechnen.
- 12.7 Die gemäß der textlichen Festsetzungen 12.2 bis 12.6 anzupflanzenden Einzelbäume sind 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, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)**

### **1 Fassadenmaterialien (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)**

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind für die Hauptanlagen nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk, Putz-, Metall- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie den natürlichen materialeigenen Farben zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 25 % der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- 1.3 Fenster, Fensterflächen und Türen sind von den Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen ausgenommen.
- 1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptanlagen.

### **2 Dachform und -gestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)**

- 2.1 Für die Hauptanlagen sind begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zulässig.
- 2.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.
- 2.3 Fenster und Fensterflächen sind von den Festsetzungen zur Dachgestaltung ausgenommen.
- 2.4 Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 2.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m<sup>2</sup> gelten die gestalterischen Festsetzungen von Hauptanlagen.

### **3 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO SH)**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.  
Ausnahme: Ausnahmeweise können zugelassen werden:
  - Der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme von Fremdmarken (z.B. von Brauereien) an Schank- und Speisewirtschaften.
- 3.2 Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.3 Werbeanlagen sind nur in der unteren Abschlusszone der jeweiligen Fassaden zulässig. Die untere Abschlusszone bezieht sich auf das Erdgeschoss der jeweiligen Fassade und ist durch Geschossgesimse, Materialwechsel, Vordächer oder vergleichbare Elemente der architektonischen Gliederung gekennzeichnet. Fehlen entsprechende Merkmale, ist die Montage von Werbeanlagen auch in den unteren zwei Dritteln der Zone zwischen der Oberkante der (Schau-)fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im ersten Obergeschoss zulässig.

- 3.4 Parallel zur Gebäudefront an der Straßenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als aufgemalte oder plastische Einzelbuchstaben zulässig, soweit deren Höhe maximal 0,4 m und deren Ausladung 0,2 m nicht überschreiten.  
Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf maximal 4,0 m betragen.
- 3.5 Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen max. 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 0,2 m tief sein. Sie dürfen eine Ansichtsfläche von 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Ausladung darf maximal 1,0 m betragen Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg liegen.
- 3.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zulässig als:
- hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung (Schattenschrift),
  - Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf den Spiegel mit einer Strichbreite von maximal 5 cm beschränkt ist, während die Zargen lichtundurchlässig gestaltet sind. Soweit der Spiegel der Einzelbuchstaben lichtundurchlässig ausgeführt wird, ist ausnahmsweise auch eine Leuchtwirkung der Zargen zulässig,
  - offene Rohrbelegung ohne Blendwirkung,
  - selbstleuchtende Kästen und Ausleger mit lichtundurchlässigem Gehäuse und ausgeschnittenen Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben,
  - Werbeanlagen mit Aufhellung durch externe Leuchten, wenn diese in die Elemente der Fassade (Gesims, Vordach, etc.) integriert sind und sich der umgebenden öffentlichen Beleuchtung deutlich unterordnen.

#### **4 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO SH)**

- 4.1 Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur als standortheimische Laubhecken zulässig. Ergänzende Zäune sind nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist zulässig, soweit die Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.
- 4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wälle aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.
- 4.3 Einfriedungen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen „Quartiersplatz / Marktplatz“ und „Fußgängerbereich“ sind, mit Ausnahme von Einfriedungen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ allgemein ausgeschlossen.
- 4.4 Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen, der öffentlichen Fläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer Gesamtlänge von max. 5,0 m zulässig.
- 4.5 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

### III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### Sanierungsgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil des durch die Hansestadt Lübeck förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 136 ff. BauGB für den räumlichen Teilbereich des künftigen Stadtteilzentrums.

### IV HINWEISE

#### A Artenschutz

##### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Bauzeitenregelung Fledermäuse der Gehölze:

Baumfällungen sind nur dann zulässig, wenn sich keine Fledermäuse in den Bäumen aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Einzelquartier- und Wochenstubeneignung) ist ein Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres); bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (potenzielle Winterquartiereignung) muss die Fällung im gleichen Zeitraum stattfinden, jedoch sind vorher potenzielle Höhlen auf Besatz zu prüfen (Einsatz von Endoskopie-Technik, Leiter-, Kletter- oder Hubsteigertechnik notwendig) (vgl. AV-02)

Gehölze/ Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartiereignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-04).

##### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Höhlenbaumkartierung - Fledermäuse:

Vor den geplanten Baumfällungen wird im Herbst (September - Oktober) eine so genannte Höhlenkartierung vorgenommen. Vorhandene und unbesetzte Höhlen werden fachgerecht verschlossen (z.B. enger Maschendraht), so dass eine anschließende Fällung im o. g. Zeitraum (vgl. AV-01) möglich ist.

##### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Bauzeitenregelung Fledermäuse der Gebäude:

Der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden sind nur zu einer Zeit zulässig bzw. beginnen in dieser Zeit, in der die Wochenstubenzeit abgeschlossen sind und die Überwinterung noch nicht begonnen hat, so dass Einzeltiere die Eingriffsbereiche aktiv verlassen können. Der Abriss/ Beginn der Arbeiten von Gebäuden kann unter einer ökologischen Baubegleitung zwischen dem 15.08. und dem 30.11. (Betroffenheit von Tieren im Tagesversteck) erfolgen. Sollte es diese nicht geben ist der Abriss der Gebäude nur in der Zeit vom 15.08. bis 30.09. zulässig.

Zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. können vereinzelte winterschlafende Tiere auftreten. Auch in diesem Zeitraum ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Die Abrissarbeiten sind einzustellen, wenn vereinzelte winterschlafende Tiere auftreten. Die Tiere sind durch eine Fachperson zu entnehmen und in ein geeignetes Winterquartier umzusiedeln. Das Umsiedlungsquartier soll vor dem Abriss von Gebäuden feststehen. Die Abrissarbeiten sind erst dann auszuführen, wenn Tiere aus dem Eingriffsbereich entnommen worden sind.

Werden keine Tiere angetroffen, entscheidet die ökologische Baubegleitung über das Erfordernis für weitere Kontrollen während der Abrissarbeiten.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche ist durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau zu halten.

Es sind voll abgeschirmte Leuchtkörper zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel sind LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von bis 2400 Kelvin zu verwenden.

Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbleibenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere sowie ggf. zu installierenden Ersatzquartiere (vgl. CEF-01) nicht zu entwerten.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Geordneter Abriss/Sanierung der Bestandsgebäude:

Der Abriss oder die Sanierung der Bestandsgebäude sind in geordneter Weise umzusetzen, so dass zu jedem Zeitpunkt der Bauarbeiten ein Großteil der Bestandsgebäude und/oder Neubauten mit entsprechenden Ersatzquartieren (CEF-02) innerhalb des Plangeltungsbereiches verbleiben bzw. bereits neu errichtet worden sind.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-06

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe zur Erschließung des Plangebiets (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc.) sowie der Abriss der Bestandsgebäude außerhalb der Brutperiode, also Arbeiten ab dem 01. Oktober bis 28./29.02., stattfinden oder beginnen, so dass Vögel Baustellen nicht besiedeln.

Dauern die Eingriffe in die Brutperiode hinein und ruhen die Bautätigkeiten länger als 5 Tage, so ist vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten ein Negativnachweis der Betroffenheit von Brutvögeln durch eine biologische Baubegleitung zwingend erforderlich.

Baumaßnahmen innerhalb von Baufeldern sind jeweils vor Beginn der Brutperiode anzusetzen (vor dem 1. März), um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden. Alternativ sind bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode Negativnachweise durch eine Biolog:in zu erbringen oder die Baufelder sind vor Beginn der Brutperiode so zu gestalten, dass eine Spontanansiedlung während der Brutperiode ausgeschlossen werden kann.

Die Gehölze sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres zu entfernen. Bei einer Quartierung der Bäume für Fledermäuse (Stammdurchmesser > 30 cm) ist die Vermeidungsmaßnahme AV-01 zwingend zu berücksichtigen.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01

Fledermaus-Ersatzquartiere in Neubauten:

Einbau von mindestens 5 künstlichen Ersatzquartieren im oberen Fassadenbereich eines jeden mehrgeschossigen Neubaus (z. B. Wandquartiere, Einbausteine oder Fassadenröhren zum Einmauern oder Einputzen).

Die Einflugmöglichkeit aller Quartiere ist in einer Mindesthöhe von 3 - 4 m unter Gewährleistung einer freien An- und Abflugmöglichkeit anzubringen.

Das Anbringen bzw. Einbauen von Ersatzquartieren im Bereich beleuchteter bzw. angestrahlter Fassaden ist nicht zulässig.

Die detaillierte Ausgleichsplanung mit Auswahl geeigneter Quartiere soll im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Gebäudeplanung erfolgen.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02

Ersatzquartiere Brutvögel der Gehölze:

Herstellung von Einzelbäumen im Verhältnis 1:3 für den Verlust an größeren Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr.

Es sind neue Bäume zu pflanzen, die als Entwicklungsziel Großbaumbestand (in Grünfläche) haben.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03

Ersatzquartiere Brutvögel der Gehölze:

Um den Brutstättenverlust bis zur Entwicklung von Höhlen in den neu gepflanzten Bäumen ausgleichen zu können, werden innerhalb des Geltungsbereiches oder in direktem Anschluss an den verbleibenden Bäumen 15 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende (Star, Gartenrotschwanz, Meisen, Sperlinge etc.) und weitere 5 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für nischenbrütende Vogelarten (Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz etc.) ausgebracht und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren fachgerecht gewartet.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04

Ersatzquartiere Brutvögel menschlicher Bauten:

Um den Brutstättenverlust ausgleichen zu können, werden für die verschiedenen Vertreter der betrachteten Brutvogelgilde geeignete Ersatzquartiere in die Neubauten integriert.

Pro Neubau werden folgende Ersatzquartiere als Ausgleich vorgesehen:

- 10 Ersatzquartiere für Mehlschwalbe (z.B. Nist- und Einbaustein)
- 2 Ersatzquartiere für Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Grauschnäpper, z.B. als Fassaden-Einbaukasten)
- 2 Ersatzquartiere für Sperlingskolonien (z.B. Sperlingskoloniehaus)

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01

Fledermaus-Ersatzquartiere in Gehölzen:

Das im Rahmen der Höhlenkartierung (AV-02) und aus der tatsächlich festgestellten Anzahl an Höhlenbäumen mit Sommer- und Winterquartierseignung festgestellte Ausgleichserfordernis ist entsprechend den nachfolgenden Regelungen umzusetzen:

Die festgestellten Fledermausquartiere werden nach LBV-SH (2011) im Verhältnis 1:5 ausgeglichen. Ersatzquartiere werden an den im Plangeltungsbereich verbleibenden Einzelbäumen oder Bäumen der Umgebung ausgebracht.

Die detaillierte Ausgleichsplanung mit Auswahl geeigneter Quartiere erfolgt nach durchgeführter Höhlenkartierung im Zuge einer Ausführungsplanung. Ersatzwinterquartiere sind im Anschluss an die Verschließung von Höhlen bereitzustellen. Ersatzsommerquartiere sind bis spätestens Anfang März des Folgejahres bereitzustellen.

#### B Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Landeskriminalamt (Sachgebiet Katastrophenschutz) ist frühzeitig zu informieren.

#### C Baumfällung

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Herbst- und Winterzeit vom 01. Oktober bis zum 28./ 29. Februar durchgeführt werden.

#### D Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

#### E Bodenschutz

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplanes für die bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vorab mitzuteilen.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie des Informationsblattes „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

Nach Beendigung der Bauphase sind die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern.

## F Methan

Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind verbreitet organische Weichschichten (Torfe, Mudden) vorhanden. Im Bereich dieser Weichschichten kann es im Untergrund zu der Bildung von Methan kommen. Methan kann über die Bodenluft in Gebäude und unterirdische Anlagen (z. B. Keller, Leitungen, Sielschächte) eindringen und dort in Verbindung mit dem Luft-Sauerstoff brennbare oder explosive Gasgemische bilden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Bereich des Bebauungsplanes keine organischen Weichschichten zu erwarten.

Sofern sich künftig im Bereich von geplanten Bauvorhaben Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weichschichten mit Gesamtmächtigkeiten von mehr als 2,0 m ergeben (z. B. aus Baugrunderkundungen), sollte das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen ermittelt und in Abstimmung mit der unter Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck bewertet werden.

Kann ein Methan-Risiko nicht ausgeschlossen werden, sind ggf. technische Sicherungsmaßnahmen erforderlich, um ein gesundes Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

## G Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen kann mit archäologischen Kulturdenkmalen gerechnet werden. Jede Baumaßnahme ist spätestens vier Wochen vor Baubeginn der Abteilung Archäologie der Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck schriftlich anzuzeigen.

Treten während der Baumaßnahmen Hinweise auf archäologische Funde auf, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von potenziellen archäologischen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die Abteilung Archäologie der Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck unverzüglich zu verständigen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## H Erdgasdruckleitung

Südlich der Bahntrasse außerhalb des Plangebietes bestehen eine übergeordnete Erdgasdruckleitung sowie Kabel der Gasunie Deutschland Transport Services GmbH. Sämtliche Maßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung bzw. der Kabel sind in Anwesenheit einer Gasunie-Mitarbeiter:in durchzuführen. Dabei ist der zuständige Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung bzw. zum Kabel zu informieren. Es ist erforderlich, rechtzeitig, spätestens 5 Werktage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich, Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb aufzunehmen:

Gasunie Deutschland Transport Services GmbH  
Standort Eckel  
Vaenser Dorfstraße 45  
21244 Buchholz i. d. N.  
Tel.: 0 4181/ 3403-65

Aktuell betroffene Anlagen:

Erdgastransportleitung(en) / Kabel: ETL 0030.000 Reitbrook - Lübeck  
Durchmesser: 250 mm  
Schutzstreifen: 8,0 m

Erdgastransportleitung(en) / Kabel: ETL 0042.220 Abs. Schiphorst - Elbe-Lübeck  
Durchmesser: 300 mm  
Schutzstreifen: 6,0 m

Die Angaben in den Plänen zu Lage und Verlauf der Gasunie-Anlagen sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden. Suchschlitze und Querschläge sind vom Antragsteller unter Gasunie-Aufsicht durchzuführen.

#### I Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Anpassungen an die Anforderungen des Klimawandels ist das anfallende Niederschlagswasser der bestehenden Straßenverkehrsflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches bei der Neuerrichtung von Verkehrsflächen zu einem Anteil von mindestens 40 % einer Niederschlagswasserbewirtschaftung zu zuführen.

#### J Einsichtnahme in DIN-Normen, Normen und Richtlinien

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

#### V LÜBECKER SORTIMENTSLISTE

Gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck vom April 2011

##### Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)

- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

#### Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

#### Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel, ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr, Sportartikel)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Die Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

## VI PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1 - Straßenbegleitende Bäume

Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe

Acer monspessulanum L.	Französischer Ahorn
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche/Grün-Esche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata Mill.	Winter-Linde

### Pflanzliste 2 - Bäume innerhalb von Baugebieten

Qualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche

Fagus Sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

### Pflanzliste 3 - Obstbaumpflanzungen

Qualität: Hochstamm/Solitär, 3 x v.

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Corylus Colurna	Baum-Hasel
Sorbus aucuparia ‚Edulis‘	Eberesche ‚Edulis‘

#### Apfel

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder

#### Birne

Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
-------------	-----------------	----------------------

#### Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte
---------------	--------------------	------------------

#### Knorpel

#### Sauerkirsche

Koröser Weichsel	Morellenfeuer
------------------	---------------

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

#### Zwetsche

Borsumer Zwetsche  
Wangenheims Frühzwetsche  
Althans Reneklode  
Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)

### Pflanzenliste 4 - Extensive Dachbegrünung

Kräuteranteil: 75 %, Gräseranteil: 25 %,

Ansaatstärke 1,5 g/m<sup>2</sup> + 25 g/m<sup>2</sup> Sedumsprossen zur schnelleren Begrünung

Artenauswahl für sonnenexponierte Dachflächen als „Lübecker Naturdach“:

Quendelblättriges Sandkraut	Arenaria serphyllifolia
Strand-Grasnelke	Armeria maritima
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Acker-Hornkraut	Cerastium arvense
Fünfmänniges Hornkraut	Cerastium semidecandrum
Wirbeldost	Clinopodium vulgare
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Walderdbeere	Fragaria vesca
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Sandmohn	Papaver argemone
Kleine Bibernelle	Pimpinella saxifraga
Silber-Fingerkraut	Potentilla argentea
Kleiner Sauerampfer	Rumex acetosella
Knöllchensteinbrech	Saxifraga granulata
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Berg-Sandglöckchen	Jasione montana
Blutwurz	Potentilla erecta

Frühlings-Hungerblümchen	Draba verna
Echter Ehrenpreis	Veronica officinalis
Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Silbergras	Corynephorus canescens
Schafschwingel	Festuca ovina

## **VII VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des folgenden Bebauungsplanes außer Kraft:

- Bebauungsplan Nr. 181 (21.03.00) Moisling/ Mühlenberg aus dem Jahre 1971

**BEGRÜNDUNG**

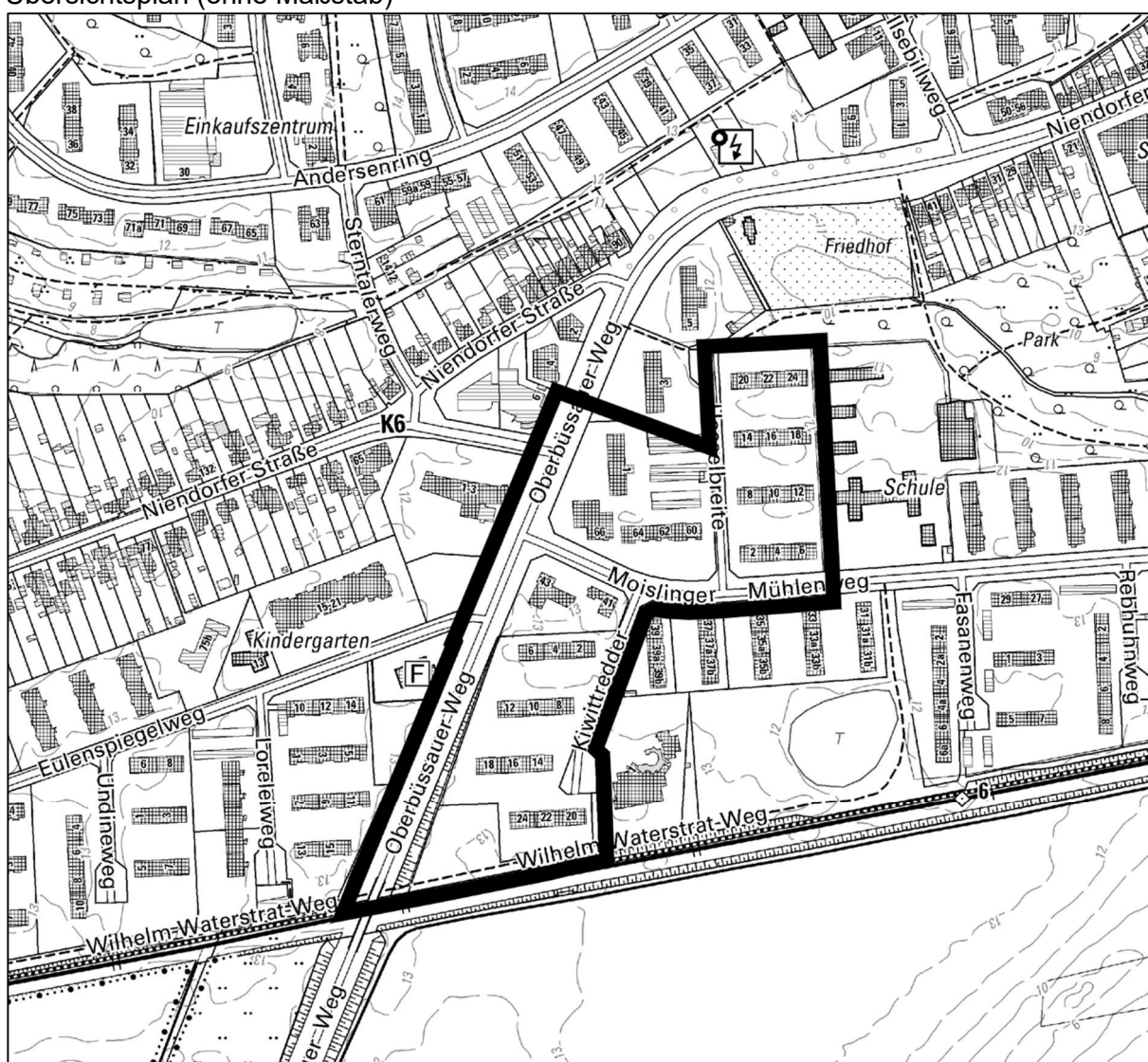
zum

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

Fassung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 26.02.2026

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Plangrundlage:

Auszug aus Topographischer Karte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

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	19
2.2.6	Belange des Immissionsschutzes	20
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	22
2.4	Eigentumsverhältnisse	24
2.5	Bisheriges Planungsrecht	24
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>24</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	24
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	25
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	25
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	26
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2024	26
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept	26
3.7	Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020	27
3.8	Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck	28
3.9	UNESCO-Welterbe-Managementplan	28
3.10	Klimaanpassungskonzept 2020	28
3.11	Lärmaktionsplan	29
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>30</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	30
4.2	Flächenbilanz	36

<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung</b>	<b>36</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	36
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	36
5.1.2	Urbanes Gebiet	37
5.1.3	Sonstige Sondergebiete	38
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf	40
5.3	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	40
5.4	Erschließung	41
5.4.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	41
5.4.2	Stellplätze, Fahrradstellplätze	42
5.4.3	Geh- und Leitungsrechte	42
5.4.4	Ver- und Entsorgung	42
5.5	Immissionsschutz	49
5.6	Grün, Natur und Landschaft	52
5.6.1	Grünflächen	53
5.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	54
5.6.3	Pflanz- und Erhaltungsbindung	54
5.7	Gestaltung	55
5.8	Nachrichtliche Übernahme	57
5.9	Hinweise	57
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>57</b>
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	57
6.2	Wohnfolgebedarfe	58
6.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	58
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	59
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	60
6.6	Auswirkungen auf die Umwelt	61
6.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	61
6.6.2	Auswirkungen auf Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften	63
6.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	68
6.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	69
6.6.5	Sonstige Umweltauswirkungen	70
6.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	70

<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>70</b>
<b>8.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>70</b>
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	70
<b>9.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>71</b>
9.1	Verfahrensübersicht	71
9.2	Rechtsgrundlagen	72
9.3	Fachgutachten	72

## 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. 5,4 ha große Plangebiet wird

- im Norden durch die Bebauung der Hasselbreite 3 und des öffentlichen Grünzuges „Moislinger Mühlenweg / Auf der Kuppe“,
- im Westen durch den Oberbüssauer Weg,
- im Süden durch die Bahnlinie Lübeck – Hamburg sowie den Moislinger Mühlenweg;
- im Osten durch die Straße Kiwittredder und das Schulgelände der Schule Moislinger Mühlenweg

begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst hierbei die Flurstücke 13/2 (tlw.), 13/4, 13/8, 13/12, 13/29 (tlw.), 13/56, 13/57, 13/62, 13/80, 13/81, 13/84 (tlw.), 13/101, 13/110 und 13/111 (tlw.) der Flur 5 Gemarkung Moisling

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtteil Moisling in seiner heutigen Ausprägung als Großwohnsiedlung entwickelte sich in den 1960er-/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 einzelstehende 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“ und seit Oktober 2024 überführt in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ 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 Bahnhof 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. Die Gesamtmaßnahme wurde 2024 von dem Programm „Soziale Stadt“ in die neue Programmkulisse „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt. In den nächsten Jahren werden, um den

Stadtteil aufzuwerten, weitere öffentliche und private Investitionen 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 gilt für den Plangeltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 181 (21.03.00) Moisling/Mühlenberg aus dem Jahre 1971. 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 § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die voraussichtliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt mit 19.900 m<sup>2</sup> innerhalb des im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten Anwendungsgrenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Verkehrsflächen wird der Wert von 70.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Auch ist vorliegend nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Verfahren begründet werden, 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 zum UVPG) 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 Berichtigung 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 Flächennutzungsplanes 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.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

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 hat 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 stattgefunden und damit wurde 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.

Große Teile der Gebäude haben einen erheblichen Sanierungsstau, 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 Bahnhaltepunkts 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 in den Obergeschossen zehn Wohnungen befinden. Am nördlichen Ende der Hasselbreite liegt 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.

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes

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.

Der Stadtteil Moisling wurde in den 60-/70er-Jahren nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt zu einer Großwohnsiedlung erweitert, so dass der Städtebau der 1960er-/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/Serntaler Weg in Richtung Niendorfer Straße, die in das ländlich gelegene Niendorf im Stadtteil Moisling führt.

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

Nördlich des Sterntaler Weges befindet sich seit 2006 das Paracelsus-Gesundheitszentrum auf dem Gelände zwischen Sterntalerweg, 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 Sterntalerweg/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.

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

Die Grundschule Mühlenweg-Schule 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 grenzenden öffentlichen Grünzug zu dem Spiel- und Bolzplatz „Auf der Kuppe“, dessen Umgestaltung entsprechend den Ergebnissen eines Freiraumwettbewerbes 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 Kiwitredder, 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. Östlich der Brücke befindet sich der 2023 eröffnete Bahnhof Lübeck Moisling mit der südlich angrenzenden P&R-Anlage. Weiterführend 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 durchzieht ein für diesen Siedlungstyp typischer großer, öffentlicher Grünzug das Gebiet.

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 derzeit 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. Im Zuge der Entwicklung des Bahnhaltendes und der „Neuen Mitte Moisling“ erfolgte die Neuordnung der Haltestellen im nördlichen Bereich und die Schaffung einer neuen Haltestelle „Lübeck-Moisling Bahnhof“ im Bereich der Brücke Oberbüssauer Weg bzw. südlich der Bahn. Die weiteren Haltestellen befinden sich im Kreuzungsbereich des Oberbüssauer Weges, des Moislinger Mühlenweges und des Sterntalerweges, also rund um den Moislinger Markt in ca. 300 m Entfernung zum Bahnhaltendes und nördlich der Brücke in Zuordnung zum Haltepunkt der Bahn. 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.

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

### 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.

### Bahnhaltendes

Der Bahnhaltendes Lübeck-Moisling wurde mit dem Fahrplanwechsel 2023/24 in das Bahnnetz eingeführt. Durch die Anbindung an die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck eröffnen sich für den Stadtteil - und für das geplante Stadtteilzentrum - neue Entwicklungsperspektiven. Der Hauptbahnhof Lübeck ist nunmehr in ca. 6 Minuten und der Hauptbahnhof Hamburg in ca. 39 Minuten erreichbar. Die Deutsche Bahn AG hat Anfang des Jahres 2019 die Fachplanungen

eingeleitet; die Durchführung des erforderlichen Planfeststellungsverfahrens erfolgte 2020. Der Bahnhofpunkt wurde entlang der bereits bestehenden Gleise - östlich der Brücke Oberbüssauer Weg - eingerichtet und bildet somit den südlichen Abschluss des Plangebietes und der „Neuen Mitte Moisling“. Die Bahnsteige sind entsprechend nördlich für die Strecke Lübeck-Hamburg und südlich der Bahngleise für die Strecke Hamburg-Lübeck angeordnet.

## **2.2 Natur und Umwelt**

### **2.2.1 Topografie**

Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist weitestgehend eben und liegt bei 12 m über Normalhöhennull (ü.NHN) bis 13 m ü.NHN. Der Oberbüssauer Weg weist hierbei eine Steigung in Richtung der südlich angrenzenden Brücke über die Bahngleise 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**

Moisling wurde in seiner städtebaulichen Konzeption als Großwohnsiedlung der 1960er-/70er-Jahre entwickelt. Prägend sind viergeschossige Zeilenwohngebäude, die i.d.R. orthogonal zum Straßenverlauf ausgerichtet sind, sowie einzelne Punkthäuser als städtebauliche Markpunkte/ Dominanten der Siedlungserweiterung. Darüber hinaus 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. Ergänzend erfolgte eine Aufnahme der vorhandenen Bäume, deren Kronen- und Stammdurchmesser sowie eine Beurteilung des rechtlichen Schutzstatus<sup>2</sup>.

#### Methodik / Vorgehensweise

Die Biotoptypenkartierung wurde erstmalig Anfang Oktober 2021 auf der Grundlage der damaligen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkar-

---

<sup>1</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Hansesstadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 01.04.2025

<sup>2</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Hansesstadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling, Baumkataster, Stand: 27.09.2025

tierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2021) durchgeführt. Seit August 2024 ist die neue Kartieranleitung des Landesamtes für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) als korrigierte Fassung 2024 veröffentlicht, sodass die Bestandsaufnahme auf den aktuellen Biotoptypenschlüssel angepasst wurde.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

### Biotoptypen

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 im westlichen Bereich des Plangebietes 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. Während in 2021 am südlichen Randbereich des Plangebietes noch natürlichere Vegetationsbestände, inklusive eines Knicks entlang der Bahntrasse ohne intensive Pflege vorhanden waren, wurde inzwischen ein Bahnhofepunkt hergestellt, welcher zukünftig weiter ausgebaut werden soll. Derzeit befindet sich das Untersuchungsgebiet im baulichen Umbruch. Zum Zeitpunkt der letzten Begehung waren bereits Gebäude abgerissen, Bereiche planiert und mit Bauzäunen versehen. Weiterhin wurden in der Zwischenzeit Bäume gerodet, welche im Baumkataster entsprechend gestrichen wurden.

### 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 waren im Jahr 2021 noch vor allem Gehölzbestände vorhanden, die nicht komplett naturfern ausgeprägt waren. Trotz der Rodung des Knicks entlang der Bahntrasse wurde die angrenzende **Baumreihe aus Laubbäumen (HRy)**, mit z.B. Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn und Rotbuche erhalten.

Im Untersuchungsgebiet sind eine Vielzahl an Einzelbäumen vorhanden. Diese stehen zu meist 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 aufgrund zahlreicher Baumaßnahmen und dem Planieren von Flächen derzeit nicht vorhanden. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind Ruderalfluren ebenfalls nur in geringem Umfang vorhanden. So z.B. auf der Baustelle westlich des Oberbüssauer Weges und südlich angrenzend an den Sterntalerweg. 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 wurde eine Baustelleneinrichtungsfläche geschaffen, sodass die

ehemals existierenden ruderalen Grasfluren als auch die verbuschende ruderale Staudenfluren frischer Standorte inzwischen nicht mehr vorhanden sind.

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. Des Weiteren ist im südlichen Eckbereich des Parkplatzes ein Regenrückhaltebecken als **naturfernes künstliches Gewässer (Fxy)** vorhanden, das 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 Reihenhausbebauung (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 Gebüschern nicht heimischer Arten (SGf)**, **Siedlungsgehölzen aus Nadelbäumen (SGn)** und in geringem Maße aus höherwertigen **urbanen Gebüschern 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 Gebüsch- 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 und **öffentliche Gebäude (SBf)**, wie eine Kita im Untersuchungsgebiet. Als öffentliche Grünfläche bestand bei der ersten Bestandsaufnahme im südlichen Randbereich des Plangebietes noch ein Kinderspielplatz. Dieser wurde inzwischen abgebaut und wird nun zum Teil provisorisch als Fahrradstellplatz genutzt. Die Flächen rund um die Baustellen sind weiterhin überwiegend geprägt durch **arten- und strukturarmen Zierrasen (SGr)**. Die Rasenflächen werden 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 und parallel zur Bahntrasse verläuft ein mit Sand und Grand **teilversiegelter Weg (SVt)**.

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 waren im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes straßenbegleitende Bäume auf den Böschungen vorhanden. Diese wurden im Zuge des Baus des Bahnhaltepunkts gerodet, um provisorisch Treppen und Rampen anzulegen, welche zukünftig weiter ausgebaut werden. Somit sind zwar weiterhin **sonstige Steilhänge (XHy)** entlang des Oberbüssauer Weges vorhanden, diese sind aber nicht mehr artenreich und werden gärtnerisch gepflegt, sodass hier kein Schutzstatus mehr besteht. Vielmehr befindet sich derzeit auf den Böschungen derzeit ein rasig, teils krautiges **Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo)**.

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>• Einzelbäume</li> <li>• Baumreihe aus Laubbäumen</li> <li>• Feuchte Hochstaudenflur</li> <li>• Urbane Gebüsche heimischer Arten</li> <li>• Siedlungsgehölze mit heimischen Baumarten</li> </ul>	
2	<b>niedriger Biotopwert:</b> Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standortereigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruderale 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 strukturarmer Zierrasen</li> <li>• Ziersträucher und Beete</li> <li>• Unversiegelter Weg</li> <li>• Naturfernes künstliches Gewässer</li> <li>• Einzel- / Doppel- und Reihenhausbebauung mit Gärten</li> <li>• Blockrandbebauungen</li> <li>• Öffentliche Gebäude</li> <li>• Baustellen</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>	

Derzeit 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 Bauleitplanverfahrens erfolgte daher die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung<sup>3</sup>. Zur Ermittlung des faunistischen Bestands wurde eine faunistische Potenzialanalyse für ausgewählten Arten(-gruppen) vorgenommen. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen. Es werden nicht alle Tiergruppen betrachtet, sondern insbesondere die in diesem Fall artenschutzrechtlich bedeutsamen europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie.

Die hier potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen. Die Grundlage für die Bewertung bilden Geländebegehungen mit Überprüfung von Lebensstätten vom Boden aus an Bäumen, Gebäuden und anderen Strukturen.

Der Geltungsbereich ist geprägt durch die vorhandene Bebauung aus Geschosswohnungsbau in Zeilenform. Dazwischen finden sich zahlreiche z.T. alte Bäume. Sie wachsen inmitten der gepflegten Grünflächen, auf den sich neben Rasenflächen auch im Süden ein Kinderspielplatz und Parkplätze befinden. Entlang der Fußwege befinden sich intensiv gepflegte Hecken. In den vereinzelt Vorgärten befinden sich Hecken und Ziergehölze.

Die vorhandene Bebauung weist verschiedene Beschädigungen auf, die nun v.a. für Brutvögel zahlreiche Verstecke und Brutmöglichkeiten darstellen. Die südlichen Geschossgebäude weisen unter den Dachüberständen eine Vielzahl von Mehlschwalbennestern auf. Auch sind für Fledermäuse Einflugmöglichkeiten sowie Versteckmöglichkeiten an der Fassade der Gebäude nicht ganz auszuschließen. Das Innere der Gebäude wurde nicht besichtigt.

Im Umfeld des Plangeltungsbereiches findet sich Wohnbebauung mit Geschäften. Es sind verschiedene Kleinstrukturen an älteren Gebäuden vorhanden, die Neubauten sind so hergestellt, dass für Vögel und Fledermäuse oder auch Insekten keine Bedeutung besteht.

---

<sup>3</sup> BBS Umwelt GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moising, Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung, Stand: 28.02.2025

### Tierarten nach Anhang IV der FFH Richtlinie

Nordöstlich des Geltungsbereiches und südlich sind im Artkataster des Landesamtes für Umwelt SH Libellen an Gewässern kartiert, die im Planungsraum nicht zu erwarten sind. Ebenso sind die europäisch geschützten Amphibien und die Zauneidechse nicht zu erwarten, die westlich bekannt sind. Angaben zu Laubfrosch und Wechselkröte sind veraltet. Südlich der Bahn kann der Laubfrosch in einem größeren Gewässer nicht ausgeschlossen werden, hier sind Libellenarten gemeldet. Am Bahndamm kann der Grasfrosch wandernd vorkommen, die Zwergfledermäuse kann die Gebäude im Geltungsbereich besiedeln.

#### *Fledermäuse*

Bei Fledermausuntersuchungen in vergleichbaren Siedlungen wurden Gebäudefledermäuse, hier v.a. Mücken- und Zwergfledermaus festgestellt, die auch hier möglich und tws. nachgewiesen sind. Im Nordosten kann z.B. hinter Fassadenplatten (s. Fotos) eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse gegeben sein. Für die Breitflügelfledermaus, die Dachböden nutzt, ist ein Potenzial nicht auszuschließen.

Die Gebäude besitzen gemäß der Begehung und Artkatasterdaten ein geringes Quartierpotenzial für eine sommerliche Nutzung (Wochenstubenpotenzial). Eine Überprüfung der Quartierseignung in Bäumen erfolgte nicht. Daher muss eine Quartierseignung der vorhandenen Bäume im Geltungsbereich bei entsprechendem Stammdurchmesser gemäß LBV-SH<sup>4</sup> (2011) angenommen werden:

- Eignung als Winterquartier: Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 50 cm
- Eignung als Wochenstube: Gehölze mit einem Stammdurchmesser > 30 cm

Die Gehölzstrukturen in Verbindung mit Grünflächen sind typische Nahrungshabitate innerhalb von Siedlungsflächen. Hinweise auf bedeutende Jagdgebiete liegen hier nicht vor. Für die lokale Population wird angenommen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Nahrungsraum mit allgemeiner Bedeutung handelt. Entlang der Bahnlinie ist eine Flugachse möglich.

#### *Weitere Säugetiere*

Die Haselmaus besiedelt Wälder unterschiedlichsten Typs, aber auch Feldhecken, Knicks und Gebüsche. Sie ist dabei auch eine hohe Deckung der Gehölzvegetation und hoher Gehölzdiversität mit einem hohen Anteil verschiedener Nahrungspflanzen (Haselnuss, Rubus-Arten, Schlehe, Faulbaum, etc.) angewiesen, damit während der gesamten Aktivitätsperiode ausreichend Nahrung zur Verfügung steht.

Bei einer Überprüfung der Gehölze an der Bahn durch das Vorhaben Bahnhofsteilpunkt wurde die Art hier nicht nachgewiesen. Sie ist in der Siedlung aufgrund fehlender Gehölze ebenfalls nicht zu erwarten. Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Birkenmaus) bzw. des Fehlens von erforderlichen Habitatstrukturen (Biber, Fischotter: keine Gewässer und deren Uferbereiche oder Verbindungswege) ausgeschlossen werden. Die Fischerotter kommt an der Trave vor. Es kann jedoch mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden, dass Fischotter innerhalb des Geltungsbereichs vorkommen, da hier eine Habitateignung nicht gegeben ist.

---

<sup>4</sup> Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein: Fledermäuse und Straßenbau – Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein, 2011

### *Amphibien und Reptilien*

Im Geltungsbereich finden sich keine Gewässer. Geeignete Laichgewässer finden sich außerhalb des Plangebiets, z.B. südlich der Bahn. Es wird ein Vorkommen von Amphibien des Anhangs IV FFH-RL innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Aufgrund fehlender Habitateignung werden dort weder Sommer- oder Winterquartiere erwartet noch sind dort Amphibien nach Anhang IV während ihrer Wanderbewegungen zu erwarten.

Die in Schleswig-Holstein stark gefährdete Zauneidechse besiedelt Lebensräume mit einer hohen Strukturvielfalt aus vegetationsarmen oder -freien Flächen, verbuschten Bereichen und Hochstaudenfluren. Als anthropogene Sekundärbiotope werden vor allem Sandtrockenrasen und -heiden, Bahndämme, trockene Ruderalfluren und Waldränder besiedelt. Nur in geringem Umfang werden Gärten, Wege- und Straßenränder sowie Knicks besiedelt. Für die Eiablage der Art ist das Vorhandensein von warmen, besonnten, grabbaren sandig-kiesigen Substraten ausschlaggebend. Der Geltungsbereich stellt keinen geeigneten Lebensraum dar. Nachweise der Zauneidechse liegen westlich an der südlichen Bahnböschung, außerhalb des Plangeltungsbereiches vor. Die Zauneidechse wird im Plangebiet aufgrund der Habitatstruktur und nur nördlichen, schattigeren Bahnböschung ausgeschlossen.

### *Sonstige Anhang IV-Arten*

Eine Bedeutung des Geltungsbereichs für Arten der Gewässer oder Uferbereiche besteht aufgrund fehlender geeigneter Gewässer nicht. Ein Vorkommen von Libellen nach Anhang IV FFH-RL wird somit ausgeschlossen. Käfer nach Anhang IV (z. B. Eremit, Heldbock) können aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung innerhalb des betrachteten Untersuchungsraums ausgeschlossen werden (MELUND<sup>5</sup>).

Auch der Nachtkerzenschwärmer oder der Goldene Scheckenfalter können aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung innerhalb des betrachteten Untersuchungsraums ausgeschlossen werden (MELUND).

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind somit nicht zu betrachten

### Europäische Vogelarten

#### *Brutvögel*

Alle heimischen Vogelarten sind europäisch geschützt und daher von artenschutzrechtlicher Relevanz. Der Geltungsbereich bietet heimischen Brutvögel der Gebäude und Gärten/Gehölze Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist v. a. mit Gehölzbrütern zu rechnen. Die gebietseigenen und umliegenden Gehölze können als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, auch anspruchsvollerer Gehölzbrüter dienen; so sind neben verschiedenen Spechten (z. B. Bunt- und Grünspecht) und Meisen (Kohl-, Blau- und Schwanzmeise) auch diverse Singvögel (z. B. Gartenrotschwanz, diverse Grasmücken etc.) zu erwarten.

Typische Arten der bodennahen Staudenfluren wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden in den wenigen Gebüsch nur wenige Brutplätze.

Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs bieten in geringem Umfang Brutmöglichkeiten für in und an Gebäuden brütende Vogelarten wie z. B. Hausrotschwanz, Grauschnäpper, Bachstelze, verschiedene Meisenarten, Feld- und Haussperling. An Dachunterständen der

---

<sup>5</sup> Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein: FFH-Bericht 2019 des Landes Schleswig-Holstein. Methodik. Ergebnisse und Konsequenzen, 2020

Geschosswohnblocks sind umfangreich Nistmöglichkeiten für Mehlschwalben durch die Nester (s.u.) erkennbar.

Insgesamt wird dem Geltungsbereich für die hier zu erwartenden typischen Arten der Siedlungsbiotope eine allgemeine, für die Mehlschwalbe eine hohe Bedeutung attestiert. Die alten Bäume sowie die zahlreichen Mehlschwalbennester an den Gebäuden haben jedoch eine größere Bedeutung für den innerstädtischen Brutvogelbestand.

### *Rastvögel*

Von einer landesweiten Bedeutung ist auszugehen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % des landesweiten Rastbestandes einer jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten<sup>6</sup>. Es wird ausgeschlossen, dass innerhalb des Untersuchungsraums Rastbestände vorkommen, die diese Kriterien erfüllen. Eine Bedeutung des Untersuchungsraums für Rastvögel ist somit nicht gegeben.

### Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

#### *Amphibien und Reptilien*

Es können einzelne Individuen der national geschützten Arten Grasfrosch und Erdkröte potenziell v.a. am Bahndamm vorkommen.

Auch für weitere lediglich national geschützte Reptilien (z.B. Blindschleiche oder Waldeidechse) weisen die intensiv gepflegten Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches keine Habitategnung auf, am Bahndamm sind diese jedoch nach der Begehung 2022 zu erwarten. 2024 sind die Strukturen tws. durch Arbeiten der Bahn nicht mehr vorhanden.

#### *Säugetiere*

Es sind Vorkommen teilweise national geschützter (Klein)Säuger wie etwa Eichhörnchen, Igel oder verschiedene Mausarten vorauszusetzen.

#### *Insekten*

Es können ungefährdete Schmetterlinge, Laufkäfer oder Wildbienen innerhalb des Geltungsbereiches vorkommen. Eine besondere Bedeutung des Geltungsbereichs als Lebensraum für Insekten wird jedoch nicht angenommen, da die Grünflächen einer regelmäßigen Pflege unterliegen.

#### *Weichtiere*

Es ist das Vorkommen verschiedener Schnecken anzunehmen. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum wird dem Geltungsbereich jedoch nicht zugesprochen.

---

<sup>6</sup> Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein / Amt für Planfeststellung Energie: Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierungen mit Erläuterungen und Beispielen, 2016

## 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>7</sup> erarbeitet. Ergänzend erfolgt eine Untersuchung für die Bereiche östlich der Hasselbreite<sup>8</sup>

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden im Bereich des Gebietes am 23.02.2022 und 24.02.2022, 10 Kleinrammbohrungen und ergänzend für die Flächen östlich der Hasselbreite am 12.04. und 15.04.2024 nochmals 8 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 Bohrungen weisen einen Abstand von 1,50 – 3,20 m unter Geländeoberkante (GOK) 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.

### 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.

---

<sup>7</sup> Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Neue Mitte Moising Lübeck, Stand: 10.04.2022

<sup>8</sup> Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Neue Mitte Moising Lübeck, (Ergänzung für die Flächen östlich der Hasselbreite), Stand: 24.04.2024

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

Gemäß den geotechnischen Stellungnahmen sind überwiegend feinsandige Böden vorhanden, teilweise jedoch auch Beckenschluff. Die Feinsande sind wasserdurchlässig und zur Versickerung geeignet, im Bereich des Beckenschluffs ist keine Versickerung möglich. Häufig sind die oberen Bodenschichten aufgefüllt, teilweise bis 3,50 m unter GOK. Die teilweise gewachsenen Oberbodenschichten sind nur 20 - 40 cm stark, jedoch ebenso wie die aufgefüllten Bodenschichten überwiegend sandig. Grundwasser steht 1,50 - 3,20 m unter GOK an. Es wurden jedoch keine dauerhaften Grundwasserstände gemessen, sondern lediglich zum Zeitpunkt der Bohruntersuchungen festgestellt.

Für die versickerungsfähigen Sande sind Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von  $1,0 \times 10^{-6}$  -  $1,0 \times 10^{-5}$  m/s angegeben.

#### Altlasten

Es liegen derzeit keine Kenntnisse über Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes vor. Im Zuge der Felduntersuchungen zur Geotechnischen Untersuchung<sup>9</sup> des Bebauungsplanes wurden mittels organoleptischer Ansprache keine Hinweise auf Altlasten oder Kontaminationen festgestellt.

### **2.2.6 Belange des 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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte daher die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>10</sup>, welche die einwirkenden Faktoren auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung untersucht und bewertet.

---

<sup>9</sup> Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen, Neue Mitte Moisling Lübeck, Stand: 10.04.2022

<sup>10</sup> M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling - Hansestadt Lübeck, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 24.02.2025

### Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Grundlagen wurde zunächst eine Verkehrsprognose<sup>11</sup> erstellt, die die bestehenden Verkehrsströme und die zu erwartenden Mengen definiert.

Die entsprechenden Zugzahlen wurden ergänzend durch die DB AG für das Prognosejahr 2030 zur Verfügung gestellt. Hierbei wurden die bereits vorhandenen aktiven Schallschutzanlagen (Wände/Gabionen) gemäß Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 Abs. 1 AEG für das Vorhaben „Neubau Haltepunkt Lübeck-Moisling“ in der Hansestadt Lübeck Bahn-km 6,015 bis 6,388 der Strecke 1120 Lübeck – Hamburg berücksichtigt.

Die Lage und Höhe der geplanten aktiven Schallschutzanlagen (Wände) sowie weitere aktive Schallschutzmaßnahmen am Gleis (z. B. besonders überwacht Gleis, Schienenstegdämpfer) sind den Auslegungsunterlagen für das Bauvorhaben „Lärmschutzwände (LSW) Lübeck-Moisling Großprojekt Schienenanbindung Fehmarnbeltquerung“ entnommen.

### Anlagenlärm

Außerhalb des Plangebiets befinden sich nur wenige Anlagen, die auf das Plangebiet einwirken können, darunter das Paracelsus Gesundheitszentrum im Dreieck der Niendorfer Straße, des Sterntalerweges und des Oberbüssauer Weges und das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Moisling.

Auf eine konkrete Ermittlung der Einwirkungen der o. g. Anlagen auf die geplanten Bauungen innerhalb des Bebauungsplanes 21.01.00 Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling wurde jedoch aus den folgenden Gründen verzichtet:

Zum einen befinden sich im Umfeld der o. g. Anlagen bereits schutzbedürftige Nutzungen (hier: Wohngebäude), die näher oder gleich nah an diesen Anlagen liegen. Die immissionschutzrechtliche Verträglichkeit im Sinne der TA Lärm muss daher bereits an diesen Nutzungen gegeben sein.

Zum anderen weisen die geplanten Bauungen innerhalb des Bebauungsplanes 21.01.00 Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling eine gegenüber dem Bestand geringere Schutzbedürftigkeit (vorher: allgemeine Wohngebiete (WA), nun: Urbane Gebiete (MU) auf.

Bei dem Bebauungsplan 21.01.00 Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling handelt es sich um eine Angebotsplanung. Innerhalb des Plangebiets soll die Errichtung von Anlagen (z. B. Einzelhandelsbetriebe, Läden, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Tiefgaragen und Großgaragen) zulässig sein.

Aussagen zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit einer geplanten Anlage im Sinne der TA Lärm lassen sich aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden detaillierten Planung und ohne Kenntnis über die konkreten betrieblichen Randbedingungen nicht treffen. Dies ist in der Regel erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Es folgen jedoch einige grundsätzliche Hinweise, die in der weiteren Planung beachtet werden sollten.

---

<sup>11</sup> Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH: Hansestadt Lübeck, B-Plan Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling“, Verkehrsprognose, Stand: 31.01.2025

### Erschütterungen aus Schienenverkehr

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe der Eisenbahnstrecke 1120 Abschnitt Hamburg - Lübeck. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen erfolgten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Erschütterungsmessungen nach DIN 4150, auf Grundlage dessen die Erschütterungseinwirkungen des Schienenverkehrs auf die geplanten Neubauten ermittelt wurden<sup>12</sup>.

Während der Messung wurden Erschütterungssignale aufgrund von Zug-Vorbeifahrten an drei Messpunkten aufgezeichnet. Ausgesuchte Messdaten dieser Vorbeifahrten werden im Folgenden für die Prognose der zu erwartenden Erschütterungsimmissionen auf dem Plangebiet für den nördlichen Baukörper verwendet.

Der Messpunkt liegt hierbei außerhalb des Geltungsbereiches und dient aufgrund seines geringeren Abstands zum Gleiskörper im Wesentlichen als Referenz für die Ermittlung der Erschütterungsausbreitung auf dem Plangebiet.

Anhand der registrierten Messdaten wurden die zu erwartenden Erschütterungsimmissionen infolge des Schienenverkehrs prognostiziert und gemäß DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ beurteilt. Es wurde dafür ein vereinfachtes Verfahren mit skalaren Übertragungsfaktoren verwendet.

Die Ergebnisse zeigen, dass im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets die Vorgaben der DIN 4150-2 für ein Wohngebiet (WA) für Regionalbahnverkehr eingehalten werden können.

Unabhängig von den zu erwartenden Erschütterungsimmissionen wird zur Bauweise immer die Erstellung einer durchgehenden massiven Bodenplatte empfohlen, um eine möglichst große anzuregende Masse zu erhalten.

### **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
<b>++</b>	<b>+</b>	<b>o</b>	<b>-</b>	<b>--</b>

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>	<b>+</b>	

<sup>12</sup> Wölfel Engineering GmbH: Erschütterungsprognose BP 21.01.00 „Neue Mitte Moisling“, Lübeck, Untersuchung der Erschütterungen aus Schienenverkehr, Stand: 28.02.2025

<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>	o	Aufgrund der hohen Versiegelung des Plangebietes ist eine Versickerung nur teilweise möglich. Hierzu sind entsprechende planerische Maßnahmen, wie z.B. die Dachbegrünung und die Schaffung von Rückhalteräumen erforderlich.
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b> <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	Die Fläche ist bereits heute zu großen Teilen durch mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt, wobei die derzeit 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 Solarthermieanlage, welche insbesondere der Versorgung des Stadtteiles Moisling dienen soll.

<p><b>Besitzverhältnisse</b>  <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i></p>	o	<p>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.</p>
--	---	--

Fazit: Der Standort hat nach den Klimaschutzkriterien eine gute bis 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, welcher die Flächen des Plangebietes überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zumeist IV-geschossigen Bebauung in Zeilenform festsetzt. Die Flächen im Kreuzungsbereich Oberbüssauer Weg und Moislinger Mühlenweg sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirche“ festgesetzt. Im südlichen Plangebiet des Bebauungsplanes wird zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des durch die Hansestadt Lübeck förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 136 ff. BauGB für den räumlichen Teilbereich des künftigen Stadtteilzentrums. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ ehemals „Soziale Stadt“ wurde das Projekt im Oktober 2024 in das neue Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ überführt. Damit 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 sollen.

Im Bestand sind aktuell 429 Wohnungen z. T. als Kleinwohnungen 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 Pflegewohnplätze 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 Infrastrukturf lächen) 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.

Da die Wohnbauflächen-Darstellung des geltenden Flächennutzungsplans nicht mit der geplanten Entwicklung eines Stadtteilzentrums vereinbar sind, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

### **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 Moising 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 2024**

Das Wohnungsmarktkonzept 2013 der Hansestadt Lübeck bildet eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis zum Jahr 2025. Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht - zuletzt 2024 - aktualisiert die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 und dient als Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung.

Auf der Grundlage der 2025 erstellten Bevölkerungs- und Haushaltsprognose geht der Wohnungsmarktbericht 2024 bis 2040 von einem Bedarf nach insgesamt zusätzlich 3.100 Wohnungen aus. Für den Ersatzwohnungsbau (Ausgleich für den Abriss von Wohngebäuden und sonstige Wohnungsverluste) geht der Wohnungsmarktbericht davon aus, dass die Abgänge durch die Aktivierung ungeplanter Innenentwicklungspotenziale vollständig kompensiert werden können. Unter Hinzurechnung einer bisher unzureichenden Mobilitätsreserve, die mit rd. 1.800 Wohneinheiten angenommen wird, ergibt sich bis 2040 ein Gesamtbedarf von rd. 4.900 Wohneinheiten.

Der Wohnungsmarktbericht fokussiert die Entwicklung innerstädtischer, integrierter Standorte. Hierbei spielt auch die Sicherung der bestehenden und geplanten (Sozialen-) Infrastruktur eine wichtige Rolle. Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus.

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.

### **3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept**

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.

### Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Lübeck für den Stadtteil Moisling

Ziel des Bebauungsplanes ist u.a. die Stärkung des Nahversorgungszentrums Moisling. Entsprechend ist ein Ziel der Rahmenplanung zur „Neuen Mitte“, dass dem Plangebiet rund um den Moislinger Markt als „Neue Mitte Moisling“ auch mit dem Anschluss des Bahnhaltdepotkies künftig ein stärkeres Gewicht innerhalb der Versorgungsstruktur des Stadtteiles zukommen wird.

Diese planerische Zielsetzung betrifft nur den Stadtteil Moisling, der als eigenständiger Stadt-randkern außerhalb des Oberzentrums ausgewiesen ist und somit nur einen kleinen Teil der Gesamtstadt ausmacht. Damit die „Neue Mitte Moisling“ im Einzelhandelszentren- und Nah-versorgungskonzept der Hansestadt Lübeck eine entsprechende Berücksichtigung findet, ist eine stadtteilbezogene Teilfortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts aus dem Jahr 2011 erforderlich, in der die Funktionsneuordnung zwischen dem künftigen Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“ und dem bisherigen Stadtteilzentrum „Moisling – Moisling-Ost“ fachlich unterlegt wird. Parallel wurde für die Neuplanung des großflächigen Einzelhandels im Bereich des Moislinger Marktes ein Verträglichkeitsgutachten<sup>13</sup> für das Bebauungsplanverfahren erstellt.

Im Ergebnis der Teilfortschreibung erfolgt eine Neugliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte für Moisling.

- Das bisherige Nahversorgungszentrum „Moisling – Moisling-West“ wird zum Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“ hochgestuft.
- Das bisherige Stadtteilzentrum „Moisling – Moisling-Ost / August-Bebel-Straße“ wird zum Nahversorgungszentrum „Moisling-Ost / August-Bebel-Straße“ heruntergestuft.
- Der Lebensmittelmarkt am Brüder-Grimm-Ring 9 (derzeit Aldi) wird als solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage hervorgehoben.
- Der Lebensmittelmarkt am Andersenring 30 (derzeit Penny) wird als solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage hervorgehoben.
- Der solitäre Nahversorgungsstandort Brüder-Grimm-Ring / Schneewittchenweg wird aufgehoben.

Das Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“ und das Nahversorgungszentrum „Moisling Ost / August-Bebel-Straße“ werden entsprechend den aktuellen ortsspezifischen Gegebenheiten sowie den rechtlichen Anforderungen parzellenscharf neu abgegrenzt.

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes Lübeck für den Stadtteil Moisling erfolgt hierbei parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

### **3.7 Landschaftsrahmenplan Planungsraum III 2020**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Planungsraumes III des Landschaftsrahmenplanes. Dieser trifft keine Aussagen für den Plangeltungsbereich oder dessen Umgebung.

---

<sup>13</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Oberbüssauer Weg, Neue Mitte Moisling, in der Hansestadt Lübeck, Stand: 05.02.2024

### 3.8 Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der 2008 durch die Bürgerschaft beschlossene Gesamtlandschaftsplan 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 „Nien-dorfer Straße/ Oberbüssauer Weg“ ist als geschützter Lebensraum gemäß § 25 LNatSchG erfasst.

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

### 3.9 UESCO-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.

### 3.10 Klimaanpassungskonzept 2020

Das im September 2020 von der Lübecker Bürgerschaft beschlossene Klimaanpassungs-konzept zum Thematischen Landschaftsplan „Anpassung an den Klimawandel“ für die Hansestadt Lübeck“ benennt 5 Leitlinien:

- Gemeinsam die Stadt anpassen
- Starkregenereignisse puffern
- Hochwasserschutz gewährleisten
- Trockenheit und Erwärmung reduzieren
- Grünräume für Mensch und Natur entwickeln.

Für den Planungsraum sind die folgenden Inhalte von Bedeutung:

Themenkomplex	Bedeutung für den Planungsraum	Schutzgut / Umweltauswirkungen
Grundlagenkarte Wasserhaushalt und Boden - Fläche mit hoher Versickerungsfähigkeit	- planungsrelevant → Die durchgeführte Untersuchung zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen stellt dar, dass im Plangebiet unterschiedliche Bodenverhältnisse vorliegen, die z.T. für eine Versickerung nicht optimal sind.	Wasserhaushalt → Im Rahmen der Planaufstellung erfolgte die Erarbeitung eines Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages, welches eine mögliche Niederschlagswasserkonzeption darstellt.
Grundlagenkarte Lebensräume für Pflanzen und Tiere: - Keine Darstellungen für den Planungsraum	-	-

<p>Grundlagenkarte Gesundheit und Erholung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellungen von Freiflächen mit hoher bioklimatischer Bedeutung</li> <li>- Darstellung von sensiblen Nutzungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- planungsrelevant</li> <li>→ Die sensiblen Nutzungen (Kindertagesstätte) werden im Zuge der Entwicklung des Plangebietes verlagert.</li> <li>→ Der Bereich der geplanten Stadtachse und dem geplanten Vorplatz des Bahnhaltepunktes werden von Bebauung freigehalten.</li> </ul>	<p>Mensch</p> <p>→ Im Rahmen der Planaufstellung wurden die Belange berücksichtigt und entsprechend gutachterlich unterlegt.</p>
<p>Maßnahmenkarte 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- M15 Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung sichern und entwickeln (Bereich Bahnhofpunkt)</li> <li>- M19 Wassersensible Straßenräume gestalten (Bereich Hasselbreite)</li> <li>- M 21 Förderprogramm für Klimaanpassungsmaßnahmen in klimatisch belasteten Siedlungsgebietes ins Leben rufen (Bereich geplanter „Quartiersplatz / Marktplatz“)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- planrelevant</li> <li>→ Die Erholungsflächen werden planungsrechtlich zunächst als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei ist im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung eine klimasensible Planung zu berücksichtigen.</li> <li>→ Der Bebauungsplan setzt die öffentlichen Bestandsstraßen als Straßenverkehrsflächen fest. Entsprechende Maßnahmen zur wassersensiblen Gestaltung sind demnach planungsrechtlich möglich und von der Hansestadt Lübeck in ihrer eigenen Zuständigkeit umzusetzen.</li> <li>→ Die Ausgestaltung von Förderprogrammen ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.</li> </ul>	<p>Mensch</p> <p>→ Der Bebauungsplan schafft durch seine Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen zur Umsetzung der Ziele.</p>
<p>Maßnahmenkarte 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich auf die Darstellung im Flächennutzungsplan.</li> </ul>	<p>-</p>	<p>-</p>

### 3.11 Lärmaktionsplan

Um die Lärmbelastung langfristig zu senken, erstellt die Hansestadt regelmäßig einen Lärmaktionsplan. Er basiert auf Berechnungen, Kartenanalysen und Bürgerbeteiligung. Informieren Sie sich hier über aktuelle Maßnahmen und künftige Planungen.

Dieser beinhaltet:

- Kartierung von Lärmquellen (Verkehr, Industrie, Gewerbe und Eisenbahnstrecken)
- Analyse der Lärmbelastung im Stadtgebiet
- Maßnahmen zur Lärminderung, z. B.:
- Geschwindigkeitsreduktionen

- Lärmschutzwände und -wälle
- lärmarmere Straßenbelag
- Optimierung des Verkehrsflusses
- Förderung des Umweltverbundes (Rad, ÖPNV, Fußverkehr)

Das Plangebiet selbst ist nicht direkt von den Ausführungen des Lärmaktionsplanes betroffen. Die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg wird im Lärmaktionsplan als Lärmquelle definiert. Die Auswirkungen wurden im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt und sind Bestandteil der Festsetzungen zum Schallschutz.

#### 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 Bebauungsplanes 21.03.00 – Moisling/ Mühlenberg aus dem Jahre 1971, aus dem sich die geplante städtebauliche Zielsetzung 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“ ist im Zuge der Errichtung des Bahnhaltdepot Moisling entfallen. 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 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 zwischen den Häusern sollen hierbei erhalten bleiben. Im Kreuzungsbereich des Moislinger Mühlenweg und der Hasselbreite ist in zentraler Lage eine Mobilitätsstation/Mobility-Hub 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.



**Abb. 1: Gestaltungskonzept des Rahmenplanes**  
Zastrow+Zastrow PartGmbH / Clasen-Werning-Partner GmbH, Stand: 23.02.2023

### Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die „Neue Mitte Moisling“ soll als 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 untergebracht werden. Der Rahmenplan sieht ein dreigeschossiges Gebäude vor, das U-förmig einen Innenhof umschließt, 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 sollen die Besucher empfangen und der Charakter des „Stadtteilhauses“ als öffentliches Gebäude unterstrichen werden.

Im Gebäude auf der Nordseite des neuen „Moislinger Marktes“ sind großflächiger Einzelhandel (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 Bahnhofpunktes soll aufgrund seiner besonderen Lage zu großen Teilen gewerblich bzw. durch Büros genutzt werden.

Das geplante zweigeschossige Gebäude des Bahnhofpunktes soll neben der Treppenanlage auch einen Aufzug und eine Rampe für den barrierefreien Zugang, eine überdachte Wartezone für Bahnreisende, ein öffentliches WC, umfängliche Fahrradabstellanlagen sowie eine Ladestation für Elektrofahrräder (Fahrradstation) beinhalten. Der Bahnsteig ist vom Vorplatz über einen direkten Zu- und Durchgang zu erreichen. Der Bahnhofpunkt 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.

### Grün- und Freiflächenkonzept

Im Freiraumkonzept wird zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen unterschieden und deren Gestaltung und Nutzung näher festgelegt. Das Freiraumkonzept konkretisiert und verortet 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.

Der Stadtteilplatz „Moislinger Markt“ am Oberbüssauer Weg ist als nutzungsoffener 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.

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.

Ergänzend zu den Gemeinbedarfseinrichtungen im Stadtteilhaus entsteht auf der Ostseite in Richtung Hasselbreite ein Frei- und Aufenthaltsbereich mit attraktiven Spiel- und Freizeitangeboten - insbesondere für die jugendlichen Nutzer:innen des Jugendzentrums.

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 im Rahmen des geplanten Mobilitätskonzeptes sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen im Zusammenhang mit dem Bau der „Neuen Mitte“ einhergehen.

Eine zentrale Rolle spielt dabei die Anbindung des neuen Bahnhofpunktes mit Vorplatz zum Zentrum am „Moislinger Markt“. Sie erfolgt über die unabhängig vom Oberbüssauer Weg geführte Stadtachse, die die beiden Plätze für Fußgänger:innen- und Radfahrer:innen verbindet.

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 (Bus) verbinden, sind hier verortet. Die fußläufige Erschließung der Bahnsteige erfolgt innerhalb des Plangebiets für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen über den vorhandenen öffentlichen Wilhelm-Waterstrat-Weg als Ost-West-Verbindung parallel zu den Gleisen sowie über die geplante Stadtachse in Nord-Süd-Richtung parallel zum Oberbüssauer Weg und für den Kfz-Verkehr über den Oberbüssauer Weg.

Zur direkten, witterungsgeschützten und auch barrierefreien Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zwischen der Brücke Oberbüssauer Weg und dem Bahnsteig sind die Treppen und Rampen sowie ein Aufzug im geplanten Erschließungsgebäude des Haltepunktes vorgesehen. Die hier geplante Fahrradstation soll den komfortablen Umstieg vom Fahrrad auf die Bahn fördern. Zudem gibt es zusätzlich zur neuen Endhaltestelle der Busse auf der Oberbüssauer Brücke, zwei neue Bushaltestellen im Bereich des Moisinger Marktes. Die Haltestelle am Oberbüssauer Weg, direkt vor dem Gesundheitszentrum, besteht weiter. Damit ist ein sehr gutes ÖPNV-Angebot gesichert, da alle hoch frequentierten Standorte der „Neuen Mitte“ an den Busverkehr angebunden sind.

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. 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 Moisinger 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 Car-Sharing, Lastenfahrräder und e-Bikes denkbar. Alle Anlagen für den ruhenden Verkehr werden von der Hasselbreite angefahren.

Die in Nordsüd-Richtung verlaufende Stadtachse zwischen Bahnhofpunkt und neuem „Moisinger 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.

## 4.2 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 53.783 m <sup>2</sup>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	7.629 m <sup>2</sup>
Fläche für den Gemeinbedarf „Stadtteilhaus“	2.761 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO	13.175 m <sup>2</sup>
Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO	7.820 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	950 m <sup>2</sup>
...Fläche für Ver- und Entsorgung	24 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	14.359 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7.065 m <sup>2</sup>

## 5. Inhalt der Planung

### 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 östlich der Straße „Hasselbreite“ sollen auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Entsprechend sind diese als allgemeines Wohngebiet (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.

Um den Schutzanspruch eines ruhigen Wohngebietes gerecht zu werden, wurde von der Möglichkeit, die der § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO zulässt, Gebrauch gemacht, die in allgemeinen Wohngebieten ansonsten zulässigen nicht störenden Handwerksbetrieb und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) als nicht zulässig zu erklären.

Aufgrund der Wohnnutzung und der Erschließung und den geringen Querschnitt der Erschließung durch die Straße Hasselbreite werden zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO auf solche Nutzungen beschränkt, die keine wesentlichen Besucher:innenverkehre erzeugen.

#### Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO und Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, da das Wohngebiet nicht dem Ferienwohnen, sondern der Dauerwohnnutzung dienen soll. Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen ziehen zudem häufig Störungen des Dauerwohnen nach sich, wodurch im Konfliktfall nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts begegnet werden kann. Zusätzlich zu der Sicherung der Wohnruhe,

kann durch den Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben, sichergestellt werden, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

### 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 (mit Ausnahme von E-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 im Planbereich 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 anzusiedeln zu wollen, muss daher hinter den Planungszielen des Rahmenplanes und damit den städtebaulichen Interessen der Hansestadt Lübeck zurückstehen.

Zur Sicherung einer städtebaulichen Verträglichkeit der Planung innerhalb des bestehenden und geplanten Einzelhandelssystems, werden Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Urbanen Gebietes zunächst ausgeschlossen. Übergeordnetes 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 („Convenience Store“) mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig sind. Diese Nahversorgungs-läden 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 Nahversorgungs-laden im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 100 m<sup>2</sup> betragen.

Im südlichen Teilgebiet 3 des Urbanen Gebietes (MU 3) sind aufgrund der direkten Nähe zur Bahntrasse Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise 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 entsprechenden Zweckbestimmungen fest.

#### Sondergebiet 1 „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 großflächiger Einzelhandel 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 dargestellten Leitsätze der Entwicklung der Versorgungsbereiche wird für die geplanten Einzelhandelsbetriebe eine maximale Verkaufsfläche (VK) von 1.500 m<sup>2</sup> mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Lübecker Sortimentsliste gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck vom April 2011d (vgl. Ziff. V „Lübecker Sortimentsliste“) festgesetzt. Die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Lübecker Sortimentsliste sind auf maximal 20 Prozent der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

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, Anlagen für die Verwaltung, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und öffentlich nutzbare E-Ladestationen zulässig.

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

Zum rechtlichen Abgleich der Planungen mit den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes und den Vorgaben der Landesplanung erfolgte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung des Einzelhandels<sup>14</sup>.

Grundlage der Ermittlung war hierbei die parallel erarbeitete Teilfortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck für den Stadtteil Moisling<sup>15</sup> mit dem Ziel einer Hochstufung des Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“ im Lübecker Zentrumsystem.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu keinen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden. Es handelt sich um rein wettbewerbliche Wirkungen durch Erhöhung der Kaufkraftbindung in Moisling. Gleichzeitig dürfte die geprüfte Größenordnung von ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Back-Shop etc.) aufgrund der umliegenden Wettbewerbsstrukturen trotz weiteren Kaufkraftabflusses aus Moisling bereits an der Obergrenze des Machbaren liegen. Insbesondere das bisherige Stadtteilzentrum Moisling-Ost - August-Bebel-Straße ist kaum in der Lage sich der hohen Attraktivität des benachbarten Sonderstandorts Lübeck-Buntekuh, entgegen zu stellen. Von daher soll der Ausbau des Standorts „Neue Mitte Moisling“ zur Sicherung der Versorgungsfunktion auch mit einer städtebaulichen Aufwertung im Bereich Moisling-Ost als attraktives Nahversorgungszentrum einhergehen. Schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion zentraler Orte, auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im bzw. außerhalb des Einzugsgebietes können so ausgeschlossen werden, so dass das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird.

#### Sondergebiet 2 „Mobilitätsstation“

Das als Sondergebiet 2 gekennzeichnete Gebiet (SO 2) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilitätsstation“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Mobiltiy-Hubs. Hier sollen auf sechs Parkebenen (im Split-Level) die notwendigen Stellplätze des Stadtteilhauses und der angrenzenden Wohnbebauung untergebracht werden und bei Bedarf eine Car-Sharing-Station.

#### Sondergebiet 3 „Bahnhaltelpunkt“

Das als Sondergebiet 3 gekennzeichnete Gebiet (SO 3) wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bahnhaltelpunkt“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Nutzungen in Zusammenhang mit dem angrenzenden Bahnhaltelpunkt. Entsprechend sind innerhalb des Sondergebietes 3 Anlagen zur Abfertigung und Versorgung von Reisenden sowie Anlagen zum Betrieb eines Bahnhaltelpunktes, 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, zulässig.

---

<sup>14</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Oberbüssauer Weg, Neue Mitte Moisling, in der Hansestadt Lübeck, Stand: 05.02.2024

<sup>15</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Lübeck Teilfortschreibung für den Stadtteil Moisling, Stand: 21.03.2025

## 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Der für das geplante Stadtteilhaus geplante Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Nutzungen der öffentlichen Verwaltung, der Bildung und Kultur und der zugeordneten Freiflächen. 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 untergebracht werden. Integriert in die Gemeinbedarfsfläche schließt sich östlich an das Gebäude eine nutzungsbezogene Grün- und Freifläche an.

Entsprechend sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

## 5.3 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) getroffen.

Die festgesetzten Baulinien dürfen hierbei ausnahmsweise und in begründeten Einzelfällen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkon, Loggia, Vordach oder Werbeanlage) um maximal 0,50 m überschritten und maximal 1,20 m unterschritten werden. Der Flächenanteil der Summe aller Vor- und Rücksprünge darf maximal 25 % der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile (z.B. Balkon, Loggia, Vordach oder Werbeanlage) um bis zu 1,50 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Summe aller Vor- und Rücksprünge darf maximal 25 % der Gesamtfläche der zugehörigen Fassadenfläche betragen.

Die im Sondergebiet 1 (SO 1) festgesetzte Baulinien für die Erdgeschossfläche und den Obergeschoss dienen der Ausbildung einer Arkade. Die zurückversetzte Baulinie im Erdgeschoss darf ausnahmsweise und in begründeten Einzelfällen durch untergeordnete Teile der baulichen Anlage um maximal 0,5 m überschritten werden. Rücksprünge von der Baulinie der Erdgeschossfläche durch Teile der baulichen Anlage sind bis zu einem Maß von 1,2 m zulässig.

Auch im Bereich der öffentlich wirksamen Stadtachse sowie den Fassaden, welche dem Quartiersplatz/Marktplatz und dem Vorplatz des Bahnhaltendes zugewandt sind, sollen Arkaden ermöglicht werden. In diesen Bereichen dürfen Baulinien des Urbanen Gebietes (MU) im Erdgeschoss um bis zu 3,0 m zur Ausbildung einer Arkade unterschritten werden.

Die ausgebildeten Arkaden sind hierbei nicht der Summe der ansonsten zulässigen Vor- und Rücksprünge zuzurechnen.

Soweit oberhalb der zulässigen Vollgeschosse weitere Nichtvollgeschosse („Staffelgeschosse“) geplant sind, müssen diese umlaufend einen Abstand von mindestens 2,0 m von der baulich zugeordneten Fassadenfläche aufweisen.

Die ausgebildeten Rücksprünge sind nicht der Summe der Vor- und Rücksprünge gemäß Punkt 4.2 und 4.3 zuzurechnen. Auch diese sind nicht der Summe der ansonsten zulässigen Vor- und Rücksprünge zuzurechnen.

### Allgemeine Wohngebiete

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt, um sich der Bebauungsdichte der angrenzenden Wohngrundstücke anzupassen und gleichzeitig eine wirtschaftliche und zeitgemäße 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 0,7 und 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen dem definierten Städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes und erlauben eine der zentralen Lage entsprechende städtische „urbane“ Verdichtung der Bebauung.

### Sonstige Sondergebiete

Innerhalb der Sondergebiete 1 bis 3 (SO 1 bis SO 3) wird eine Grundflächenzahl von 0,6, 0,75 und 0,8 festgesetzt. Diese Werte entsprechen dem definierten Städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes und erlauben eine städtische „urbane“ Verdichtung der Bebauung.

### Fläche für den Gemeinbedarf „Stadtteilhaus“

Für die Fläche des geplanten Stadtteilhauses wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Hierbei sind die Außenflächen als Frei- und Spielbereiche mit einbezogen.

## **5.4 Erschließung**

### **5.4.1 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 „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Neben der Erschließungsfunktion soll diese Fläche zudem Platz für Sondernutzungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen (Aufstellflächen, Außengastronomie, etc.) bieten.

Der geplante „Moislinger Markt“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz / Marktplatz“ festgesetzt. Ergänzend werden die Wegeverbindungen zwischen dem Bahnhaltepunkt und der Straße Kiwittredder und die Verbindung des geplanten Stadtteilplatzes und der Straße Hasselbreite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt und schaffen somit die interne Verbindung der städtebaulichen Bausteine.

### **5.4.2 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Ziel der Rahmenplanung ist es, dass der ruhende Verkehr das Stadtbild und die geplante Aufenthalts- und Freiraumqualität im Quartier der „Neuen Mitte“ so wenig wie möglich stören soll. 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 unter dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus 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 vorgelagerte Stellplatzfläche erreichbar.

Im Kreuzungsbereich des Moislinger Mühlenweges und der Hasselbreite ist die Errichtung einer Quartiersgarage geplant. Hier können neben Stellplätzen für das Quartier auch Ladestationen für Elektroautos, eine Mobilitätsstation mit Plätzen für Car-Sharing, Lastenfahrräder und e-Bikes entstehen. Die Erschließung der Anlagen für den ruhenden Verkehr erfolgt von der Hasselbreite.

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. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein ausgeschlossen.

### **5.4.3 Geh- und Leitungsrechte**

Da ein Geh- und Leitungsrecht lediglich eine öffentlich-rechtliche Bindungswirkung hat, sind die damit zu regelnden Rechte der betroffenen Grundstücke grundbuchlich zu sichern.

Das Geh- und Leitungsrecht (GL) dient als Gehrecht für die Allgemeinheit sowie der Nutzung der Versorgungsträger für den Bau und Betrieb der Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ fest. Diese Fläche dient der übergeordneten Versorgung des Plangebietes, so dass hier eine Einzelfestsetzung der Fläche sinnvoll ist. Ergänzend sind Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten zugelassen.

#### 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.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan 21.08.00 für die Entwicklung einer Solarthermie-Freiflächenanlage für die Flächen südlich der Bahntrasse aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit 2023 rechtskräftig und befindet sich in der Umsetzung. Ziel der Planung ist die Entwicklung einer großflächigen Solarthermieanlage, welche der Fernwärmeversorgung im Stadtteil Moisling dienen wird. Erste Teile der Anlagen des Solarthermie-Parks der Stadtwerke Lübeck sind bereits 2025 in Betrieb genommen worden und werden dann über das Fernwärmenetz, an das auch die geplanten Gebäude der „Neuen Mitte Moisling“ angeschlossen werden sollen, diese mit „nachhaltiger“ Wärme versorgen. Somit erfolgt in Moisling bereits heute eine nachhaltige Versorgung durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

Ergänzend besteht seit dem 29.03.2025 gemäß § 26 Abs. 1 Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) eine Installationspflicht für Photovoltaikanlagen auf Neubauten (Wohn- und Nichtwohngebäude). Damit ist die weitere Nutzung der solaren Strahlungsenergie für die Energieversorgung rechtlich geregelt.

### 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.

### Niederschlagswasserbehandlung

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 Niederschlagswassers, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den Wasserhaushalt abschätzen zu können. Bei Neubaugebieten oder Nachverdichtungen in bebauten Gebieten ist grundsätzlich mit einer deutlichen Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts zu rechnen.

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<sup>16</sup> wird die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und aufgezeigt, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben werden.

Das Plangebiet der „Neuen Mitte“ ist bereits heute umfassend bebaut und daher vorbelastet. Die vorhandenen befestigten Flächen entwässern nach den vorliegenden Informationen jeweils direkt in die öffentliche Regenwasserkanalisation, so dass sich aus dem Bestandsgebiet ein theoretischer Abfluss von ca. 300 l/s ergibt.

Gemäß den geotechnischen Stellungnahmen sind überwiegend feinsandige Böden vorhanden, teilweise jedoch auch Beckenschluff. Die Feinsande sind wasserdurchlässig und zur Versickerung geeignet, im Bereich des Beckenschluffs ist keine Versickerung möglich. Häufig sind die oberen Bodenschichten aufgefüllt, teilweise bis 3,50 m unter GOK. Die teilweise gewachsenen Oberbodenschichten sind nur 20 - 40 cm stark, jedoch ebenso wie die aufgefüllten Bodenschichten überwiegend sandig. Grundwasser steht 1,50 – 3,20 m unter GOK an. Es wurden jedoch keine dauerhaften Grundwasserstände gemessen, sondern lediglich zum Zeitpunkt der Bohruntersuchungen festgestellt.

---

<sup>16</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Stand: 09.10.2025

Für die versickerungsfähigen Sande sind Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von  $1,0 \times 10^{-6}$  -  $1,0 \times 10^{-5}$  m/s angegeben.

### Wasserwirtschaftliche Vorgaben und Randbedingungen für die Bemessung der Entwässerungsanlagen

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden für die einzelnen Baufelder Flächen zur schadlosen Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers eingeplant. Zur Überprüfung wurden im Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag beispielhafte Bemessungen der Versickerungs- bzw. Rückhalteräume für die einzelnen Teilgebiete durchgeführt. Gemäß dem Generalentwässerungsplan der Entsorgungsbetriebe Lübeck ist von den Flächen max. ein Abfluss von  $106 \text{ l/s*ha}$  zulässig, wobei mit einem Abflussbeiwert von 0,35 über das gesamte Plangebiet zu rechnen ist. Bei einer Gesamtfläche von  $5,376 \text{ ha}$  ist somit ein Gesamtabfluss von ca.  $200 \text{ l/s}$  zulässig. Das entspricht etwa 67 % des bisherigen Abflusses von ca.  $300 \text{ l/s}$ .

Maßgebende Grundlage für die Planungen ist die städtebauliche Rahmenplanung der Hansestadt Lübeck „Neue Mitte Moisling“, die im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ erstellt wurde.

Zur Überprüfung der Machbarkeit wurden überschlägliche hydraulische Berechnungen zur Ableitung des Niederschlagswassers durchgeführt, um abschätzen zu können, inwiefern sich der Abfluss durch die geplante Bebauung im Vergleich zur bestehenden Bebauung verändert.

### Erläuterungen zum geplanten Entwässerungskonzept

Gemäß der §§ 5 und 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des oberflächlichen Wasserabflusses zu vermeiden bzw. ist für eine Rückhaltung des überschüssigen Wassers in der Fläche der Entstehung zu sorgen. Außerdem soll gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ der potenziell natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten und möglichst wenig durch die Bebauung beeinträchtigt werden.

Dieser Ansatz wird in dem Bebauungsplan 21.01.00 umgesetzt werden. Deshalb soll aus allen neu geplanten Flächen das anfallende Niederschlagswasser in Mulden versickert oder, wo keine Versickerung möglich ist, in Rigolen gespeichert und gedrosselt abgeleitet werden. Aufgrund der festgesetzten intensiven Gründächer (Aufbau  $> 15 \text{ cm}$ ) und den wasser- und luftdurchlässigen Pflasterflächen (Abflussbeiwert  $< 0,7$ ) können im gesamten Plangebiet sehr geringe Abflussbeiwerte angenommen werden, so dass der Gebietsabfluss von ca.  $180 \text{ l/s}$  im Vergleich zum Bestand von ca.  $300 \text{ l/s}$  stark reduziert werden kann. Die nicht veränderbaren vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Fläche von ca.  $1,3 \text{ ha}$  ergeben einen Abfluss von ca.  $130 \text{ l/s}$ . Entsprechend klein sind die gedrosselten Abflussmengen der einzelnen Teilgebiete. Teilweise können die Flächen aufgrund der vorhandenen Bodeneigenschaften auch vor Ort versickern, so dass hier in der Regel mit keinem Abfluss zu rechnen ist. Es sind jedoch für die Versickerungseinrichtungen jeweils Notüberläufe an das öffentliche Kanalnetz vorgesehen, um ein Überflutungsrisiko für die bebauten Flächen so gering wie möglich zu halten.

### Sondergebiet 1 „Wohn- und Geschäftshaus“

Im Sondergebiet (SO) 1 ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit Stellplatzanlage vorgesehen, wobei eine Teilunterkellerung des Gebäudes mit Tiefgarage angedacht ist. Eine Versickerung ist in dem Bereich aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Daher wird für diesen Bereich die gedrosselte Ableitung aus einem Rigolenrückhalteraum unter der offenen Stellplatz-

anlage im östlichen Bereich beispielhaft bemessen. Als Drosselabfluss wird die max. abflusswirksame Fläche des Gebiets mit dem Abfluss von  $106 \text{ l/s*ha}$  multipliziert. Dadurch ergibt sich der Drosselabfluss von  $17 \text{ l/s}$ , der für die beispielhafte Bemessung einer Rückhalterigole angesetzt wurde. Bemessen wurde die Rigole mit einem 30-jährlichen Regenereignis, so dass das Rückhaltevolumen für den Überflutungsnachweis in der Rigole nachgewiesen werden kann. Die verwendeten Abflussbeiwerte können als Spitzenabflussbeiwerte angesetzt werden. Mit diesem Ansatz ist in der Rigole ein Rückhaltevolumen von  $24,1 \text{ m}^3$  vorhanden.

#### Sondergebiet 2 „Mobilitätsstation“

In dem Sondergebiet (SO) 2 sind bis  $2,10 \text{ m}$  bzw.  $2,50 \text{ m}$  unter GOK aufgefüllte Bodenschichten vorhanden, die gemäß Bodengutachten nicht zur Versickerung geeignet und daher auszutauschen sind. Daher ist hier keine Versickerung möglich und das anfallende Niederschlagswasser muss in einer Rückhalterigole gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden. Die Rigole wurde mit einem 30-jährlichen Regenereignis und einem gedrosselten Abfluss von  $6 \text{ l/s}$  bemessen. Das Volumen der Rigole beträgt  $9,6 \text{ m}^3$ .

Möglicherweise kann in dem Entwässerungsantrag für die Mobilitätsstation durch weiterführende Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden, dass die Auffüllungen unbedenklich sind und eine oberflächennahe Versickerung über Mulden doch möglich ist.

#### Sondergebiet 3 „Bahnhaltdepunkt“

Nach dem vorhandenen Bodengutachten sind in den relevanten Untersuchungspunkten des SO 3 unterhalb des Beckenschluffs in  $1,10 \text{ m}$  unter GOK gut versickerungsfähige Sande bis zum Grundwasserstand bei  $2,6 \text{ m}$  bzw.  $3,1 \text{ m}$  u. GOK vorhanden. Entsprechend ist eine vollständige Versickerung über Rigolen gut möglich. Eine beispielhafte Rigole mit Versickerung wurde mit einem 30-jährlichen Regenereignis bemessen und hätte ein Volumen von  $14,4 \text{ m}^3$ .

#### Urbanes Gebiet, Teilbereich 1 (MU 1)

In Teilgebiet MU 1 werden Gebäude mit einem Teilbereich Tiefgarage entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass gemäß GRZ von  $0,870 \%$  als Dachfläche und  $10 \%$  als Pflasterfläche befestigt werden. Die übrigen  $20 \%$  verbleiben als Grünflächen. Dieser Schlüssel wird zur Vereinfachung für alle urbanen Gebiete MU 1 - MU 3 angesetzt, wenngleich die GRZ im MU 2 mit  $0,7$  festgesetzt ist.

Es soll nach Möglichkeit eine Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen/ Baumrigolen im Innenhof der Gebäude erfolgen. Gemäß dem geotechnischen Gutachten sind die Bodenverhältnisse allerdings sehr unregelmäßig. In einem Untersuchungspunkt ist fast ausschließlich Beckenschluff vorhanden, in der anderen Bohrung ist nur ein  $30 \text{ cm}$  Band des Beckenschluffs in ca.  $2,0 \text{ m}$  Tiefe vorhanden, dass im Zuge der Baumaßnahmen unter der Rigole ausgetauscht werden könnte. Der Grundwasserstand ist bei  $2,90 \text{ m}$  unter GOK angegeben. Die Unterkante der Versickerungsanlage sollte mind.  $1,0 \text{ m}$  über dem Grundwasserstand geplant werden. Die Innenhöfe der urbanen Gebiete sollen gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan jedoch auf einem bis zu  $80 \text{ cm}$  hohen Sockel liegen. Es wird daher zunächst beispielhaft eine Rigole mit einem geringen Versickerungswert ( $k_f$ -Wert von  $5,0 * 10^{-6} \text{ m/s}$ ) und für ein 30-jährliches Regenereignis bemessen. In dem Fall müsste die Rigole ein Volumen von  $64,2 \text{ m}^3$  aufweisen. Es wird empfohlen, hier einen Notüberlauf an das öffentliche Kanalnetz in der Straße Kiwittredder vorzusehen.

Falls weitergehende Bodenuntersuchungen im Bereich der geplanten Anlagen ergeben, dass eine Versickerung nicht möglich ist, ist die Rigole als Rückhalteraum mit einem Drosselabfluss von  $11 \text{ l/s}$  zu bemessen.

### Urbanes Gebiet, Teilbereich 2 (MU 2)

Aufgrund gut durchlässigen Bodenuntersuchungen kann innerhalb des Teilgebietes MU 2 das gesamte Niederschlagswasser versickern. Für die Bemessung der Versickerungsanlage kann ein  $k_f$ -Wert von  $2,2 \cdot 10^{-5}$  m/s angesetzt werden. Das Niederschlagswasser kann bei Nachweis jeweils in den Innenhöfen der festgesetzten Baufenster in eine Versickerungsanlage geleitet bzw. auf den im Plan dafür ausgewiesenen straßenbegleitenden Flächen versickert werden. Es ist hier beispielhaft eine Versickerungsrigole bemessen worden. Für ein 30-jährliches Regenereignis ergibt sich ein Volumen von  $115,6 \text{ m}^3$ , das auf mind. drei Rigolen (zwei in den Innenhöfen und eine im Stellplatzbereich im Südosten) aufgeteilt wird.

Auch sollen hier Baumrigolen oder Mulden in den Innenhöfen eingeplant werden und die Wegeflächen zu den Hauseingängen, die jeweils im Innenhof geplant sind, oberflächlich in diese Versickerungsanlagen entwässern.

### Urbanes Gebiet, Teilbereich 3 (MU 3)

Im Teilgebiet MU 3 ist gemäß Rahmenplan eine Tiefgarage geplant, so dass das anfallende Niederschlagswasser analog zu den urbanen Teilgebieten MU 1 und MU 2 über eine Versickerungsrigole im Innenhof bzw. auf den im Plan dafür ausgewiesenen straßenbegleitenden Flächen versickern soll. Auch diese Versickerungsrigole wurde mit einem 30-jährlichen Regenereignis und einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $2,2 \cdot 10^{-5}$  m/s bemessen. Es ergibt sich für das MU 3 ein Volumen für die Versickerungsanlage von  $12 \text{ m}^3$  (vgl. Anlage 7.6 des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages). Auch hier können zusätzlich Baumrigolen in den Innenhöfen eingeplant werden und die Wegeflächen zu den Hauseingängen, die jeweils im Innenhof angeordnet sind, oberflächlich in ggf. vorhandene Baumrigolen entwässern.

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) liegt im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Es soll hier das gesamte anfallende Niederschlagswasser in oberirdischen Versickerungsmulden versickern. Teilweise müssen dafür die aufgefüllten Böden im oberflächennahen Bereich ausgetauscht werden, grundsätzlich sind die anstehenden Sande aber gut zur Versickerung geeignet. Aufgrund des teilweise hohen Grundwasserstands ca. 1,50 m unter OK Gelände sind jedoch nur oberflächennahe Versickerungsanlagen (Mulden) möglich.

Im Zuge der Entwässerungsplanung für die einzelnen Gebäude sind zusätzliche Bodenuntersuchungen erforderlich, um sicher zu stellen, dass unterhalb der geplanten Versickerungsmulden mindestens bis 1,0 m tief kein Bauschutt und keine Schlufflagen vorhanden sind.

Die beispielhaft bemessene Versickerungsmulde ist für ein 30-jährliches Regenereignis bemessen und genügt somit den Anforderungen des Überflutungsnachweises. Die abflusswirksame Fläche  $A_U$  beträgt aufgrund der festgesetzten intensiven Gründächer  $2.670 \text{ m}^2$ , obwohl die Fläche des gesamten Gebietes ein Einzugsgebiet von  $7.629 \text{ m}^2$  aufweist. Die einzelnen eingezeichneten Mulden ergeben zusammen die erforderliche Versickerungsfläche von  $A_s = 455 \text{ m}^2$  bei einem Einstau von max. 29 cm. Das Rückhaltevolumen in den Mulden beträgt insgesamt mind.  $130 \text{ m}^3$ . Die Böschungflächen der einzelnen Mulden sind dabei noch nicht berücksichtigt. Aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen, die teilweise auch das 30-jährliche Regenereignis überschreiten, sollte auch hier jeweils ein Notüberlauf zu der öffentlichen RW-Kanalisation hergestellt werden.

### Fläche für den Gemeinbedarf und Wegefläche zum Markt

In der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf soll neben einem Stadtteilhaus eine halböffentliche Freifläche als Außenbereich des Stadtteilhauses entstehen. Der Boden in dem Bereich

ist versickerungsfähig und deshalb soll das anfallende Niederschlagswasser im Bereich des nördlich angrenzenden Stellplatzes in einer großzügigen Mulde mit einer Fläche  $A_s = 170 \text{ m}^2$  versickern. Der direkt nördlich angrenzende Fußweg zum Markt entwässert über das Quergefälle auch in diese Mulde und wurde bei der beispielhaften Bemessung berücksichtigt. Auch die Mulde wurde für ein 30-jährliches Regenereignis und mit dem in UP 4 angegebenen  $k_f$ -Wert von  $1,1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  bemessen. Die Bemessung entspricht damit grob den Anforderungen des Überflutungsnachweises. Bei einem Einstau von 28 cm ist hier ein Speichervolumen von ca.  $50 \text{ m}^3$  in der beispielhaft bemessenen Mulde vorhanden.

#### Quartiersplatz/ Marktplatz

Der Bereich wird voraussichtlich überwiegend gepflastert. In den ersten Konzeptideen ist zudem eine Bauminsel als Grünfläche in der Mitte geplant. Daher werden von der gesamten Einzugsgebietsfläche ( $A_E = 2.065 \text{ m}^2$ )  $65 \text{ m}^2$  als Grünflächen und die übrigen  $2.000 \text{ m}^2$  als Pflasterflächen berücksichtigt.

Hier sind im Gutachten aufgefüllte Bodenschichten bis in eine Tiefe von 3,60 m unter OK Gelände angegeben und darunter Beckenschluffmergel. Es wird anhand dieses Bodengutachtens davon ausgegangen, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich des Marktes nicht möglich ist und es gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden muss.

Als Drosselabfluss wird die max. abflusswirksame Fläche ( $1.407 \text{ m}^2$ ) mit dem Abfluss von  $106 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$  multipliziert. Dadurch ergibt sich der Drosselabfluss von  $15 \text{ l/s}$ , der für die beispielhafte Bemessung einer Rückhalterigole angesetzt wurde. Das Rückhaltevolumen beträgt demnach ca.  $20 \text{ m}^3$  und das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den RW-Kanal im Oberbüssauer Weg eingeleitet.

#### Südliche „Stadtachse“ und Fußweg zum Bahnhof

Die südliche „Stadtachse“ sowie der Fußweg zum Bahnhof im östlichen Bereich sind Verkehrsflächen, die jedoch nur für den Fußgängerverkehr gedacht sind. Zusätzlich ist noch die öffentliche Grünfläche/Böschung zum Oberbüssauer Weg mit betrachtet worden.

Auch im Klimaschutzkonzept des Rahmenplanes sind im Bereich dieser Verkehrsflächen viele Grünflächen geplant, in denen das Gelände tiefer liegt. Daher bietet es sich an, die gesamten Verkehrsflächen in Mulden zu entwässern. Die Bodenverhältnisse variieren stark, so dass für die beispielhafte Bemessung von Versickerungsmulden neben dem 30-jährlichen Regenereignis nur ein geringer  $k_f$ -Wert von  $5,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  angesetzt wurde. Bei einem erforderlichen Muldenspeichervolumen von  $150 \text{ m}^3$  wären die Mulden im Mittel zu ca. 15 cm eingestaut. Im Zuge der Bauausführung müsste jede Mulde im Detail nachgewiesen werden. Deshalb wurde hier lediglich eine Versickerungsfläche von  $1.000 \text{ m}^2$  auf die Grünflächen des Rahmenplanes verteilt.

Grundsätzlich kann in jeder Mulde auch ein Notüberlauf angeordnet werden, der bei Starkregenereignissen ab einer bestimmten Einstauhöhe (im Mittel 15 cm) aktiv wird. Die Notüberläufe entlang der Stadtachse sind gemeinsam an eine Regenwasserleitung unterhalb der Mulden angeschlossen.

#### Öffentliche Straßenverkehrsfläche (vorhanden)

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen müssen für die Einhaltung der Mindestanforderungen des Nachweises A-RW1 (Fall 2) teilweise entsiegelt werden und einer Versickerung zugeführt werden. Um eine Wasserhaushaltsbilanz mit max. 15 % höherem Abfluss im Vergleich zum naturnahen Referenzzustand einzuhalten, ist es erforderlich, dass ca. 40 % der

öffentlichen Verkehrsflächen in Versickerungsanlagen entwässern. Diese sollten für zukünftig häufiger auftretende Starkregenereignisse ebenfalls über Notüberläufe verfügen, welche ab einem bestimmten Wasserstand aktiv werden. Durch die Kombination aus vorhandenem Kanalnetz und zusätzlichem Rückhaltevolumen in Versickerungsanlagen können ggf. auch Starkregenereignisse ohne größere Schäden abgeleitet werden.

Dafür könnte beispielsweise langfristig die Straßenbreite im Oberbüssauer Weg reduziert werden. Durch das vorhandene Dachprofil könnten jeweils zwischen Fahrbahn und Gehweg Versickerungsmulden und Baumrigolen entstehen, so dass nicht nur weniger Niederschlagswasser direkt in die Kanalisation und mehr über Versickerungsanlagen abgeleitet wird, sondern gleichzeitig auch vorhandene Asphaltflächen entsiegelt werden können.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche - Regenwasserbehandlung

Gemäß DWA-A 102 ist eine Regenwasserbehandlungsanlage für die öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Entsprechend dem Verkehrsgutachten sind auf den Straßenverkehrsflächen jeweils ein DTV (300 bis 15.000) zu erwarten bzw. vorhanden. Daher fällt die Straßenverkehrsfläche mit 14.359 m<sup>2</sup> in die Kategorie II mit einem flächenspezifischen Stoffabtrag von 530 kg/ha\*a. Auf der Fläche fallen gemäß dem Arbeitsblatt 761 kg/a an. Daher ist eine Regenwasserbehandlungsanlage mit einem Wirkungsgrad von 47,2 % erforderlich. Es könnte beispielsweise ein Hydroshark DN 2500 zur Reinigung eingesetzt werden, der als kompakter Baukörper in einem Schacht DN 2500 z.B. im Straßenraum im Verlauf der RW-Leitung eingebaut werden könnte. Ein möglicher Standort wäre im Oberbüssauer Weg oder im Sterntalerweg, wobei hier jeweils beachtet werden muss, dass weitere Straßenverkehrsflächen im Eulenspiegelweg und im weiteren Verlauf des Moisinger Mühlenwegs an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen sind und dadurch voraussichtlich eine größere Behandlungsanlage erforderlich ist.

Es ist auch möglich, eine zentrale Behandlungsanlage am Ende des Kanalnetzes vor dem RW-Rückhaltebecken im Sterntalerweg zu bauen. Eine zentrale Behandlungsanlage am Ende des Kanalnetzes hat den Vorteil, dass das gesamte anfallende Niederschlagswasser gereinigt wird. Der Nachteil ist, dass die Anlage entsprechend größer wird. Der Bau einer erforderlichen Regenwasserbehandlungsanlage ist in jedem Fall mit den Entsorgungsbetrieben abzustimmen und zu beantragen.

### Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Stadt eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. 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. Der für das Plangebiet erforderliche Löschwasserbedarf hat unter Würdigung der tatsächlichen Bebauung und Nutzung auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W405 zu erfolgen. In Abhängigkeit der späteren Bebauung ist ein Löschwasserbedarf von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden zu berücksichtigen.

Der Löschwasserbedarf, der über die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt, ist über Unterflurhydranten nach EN 14339 zu garantieren. Die Hydranten sind im Rahmen der weiteren Planung so anzuordnen, dass eine Löschwasserentnahme jederzeit leicht möglich ist. Die Hydranten dürfen nicht überbaut oder durch parkende Fahrzeuge in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden. Ggf. sind bauliche Maßnahmen zu treffen, die eine Einschränkung der Nutzung verhindern.

Die Hydrantenabstände aus dem Versorgungsnetz, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Grundstück bei einer Ergiebigkeit von mind. 50 % des insgesamt Löschwasserbedarfs sichergestellt werden. Die gesamte für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist in einem Umkreis von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen zu gewährleisten.

Die Lage der Hydranten ist durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 deutlich zu kennzeichnen.

Kann der erforderliche Löschwasserbedarf nur in Teilen über die öffentliche Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, so ist die fehlende Löschwassermenge über andere, für die Feuerwehr nutzbare Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m von dem betroffenen Objekt nachzuweisen. Dabei soll die in Frage kommende Löschwasserentnahmestelle gemäß DVGW W400-1 (A) von mind. 24 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden ermöglichen. Weitere Einzelheiten wären in diesem Fall mit der Brandschutzdienststelle der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Die Erreichbarkeit der geplanten Gebäude ist für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr über die öffentlichen Erschließungsstraßen zu ermöglichen. Die erforderlichen Bewegungsflächen und ggf. erforderlichen Aufstellflächen für den Einsatz eines Hubrettungsfahrzeuges sind bei der Planung des Straßenraumes zu berücksichtigen.

Für die weitere Planung, Bemessung und Ausführung wird auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr: 2009-10 lfd. Nr. A2.2.1.1 und Anlage A2.2.1.1/1 der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen für das Land Schl.-H. (VVTBSH), Ausgabe Mai 2022, verwiesen

## 5.5 Immissionsschutz

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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte daher die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>17</sup>, welche die einwirkenden Faktoren auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf die Umgebung untersucht und bewertet.

### Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Grundlagen wurde zunächst eine Verkehrsprognose<sup>18</sup> erstellt, die die bestehenden Verkehrsströme und die zu erwartenden Mengen definiert.

Die entsprechenden Zugzahlen wurden ergänzend durch die DB AG für das Prognosejahr 2030 zur Verfügung gestellt. Hierbei wurden die bereits vorhandenen aktiven Schallschutzanlagen (Wände/Gabionen) gemäß Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 Abs. 1 AEG für das

---

<sup>17</sup> M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling - Hansestadt Lübeck, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 24.02.2025

<sup>18</sup> Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH: Hansestadt Lübeck, B-Plan Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling“, Verkehrsprognose, Stand: 31.01.2025

Vorhaben „Neubau Haltepunkt Lübeck-Moisling“ in der Hansestadt Lübeck Bahn-km 6,015 bis 6,388 der Strecke 1120 Lübeck – Hamburg berücksichtigt.

Die Lage und Höhe der geplanten aktiven Schallschutzanlagen (Wände) sowie weitere aktive Schallschutzmaßnahmen am Gleis (z. B. besonders überwachtes Gleis, Schienenstegdämpfer) sind den Auslegungsunterlagen für das Bauvorhaben „Lärmschutzwände (LSW) Lübeck-Moisling Großprojekt Schienenanbindung Fehmarnbeltquerung“ entnommen.

Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für urbane Gebiete (MU) von 60 dB(A) tags im westlichen Teil des Plangebiets mehrheitlich eingehalten wird. Lediglich im Sondergebiet 1 wird er an der den Oberbüssauer Weg (straßen)begleitenden Baulinie überschritten, jedoch nur geringfügig.

Der nächtliche schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für urbane Gebiete (MU) von 50 dB(A) wird im westlichen Teil des Plangebiets überwiegend eingehalten. Jedoch im Sondergebiet 1 wird er an der den Oberbüssauer Weg (straßen)begleitenden Baulinie um ca. 2 dB, in Teilen der urbanen Gebiete MU 1, MU 2 und MU 3 um bis zu 8 dB überschritten.

Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags wird im östlichen Plangebiet weitgehend eingehalten; aber an den straßenbegleitenden Baugrenzen, wenn auch geringfügig, überschritten.

Der schalltechnische Orientierungswert/Nacht der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 45 dB(A) wird im östlichen Plangebiet weitgehend eingehalten; aber auch hier an den straßenbegleitenden Baugrenzen um bis zu 3 dB überschritten.

Die Gesundheitsschwellenwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden hingegen im gesamten Plangebiet nicht überschritten.

Zur Einhaltung der oben genannten Grenzwerte werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen als Maßnahmenvorschläge getroffen. Hierzu hat die Schalltechnische Untersuchung die maßgeblichen Außenlärmpegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm ermittelt, die die Grundlage zur Bemessung der passiven (baulichen) Schallschutzmaßnahmen für Neubauten und Bestandsgebäude darstellen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  sind in den Nebenzeichnungen zum Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Alle Nachweise im Baugenehmigungsverfahren sind auf der Grundlage der DIN 4109, Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben Januar 2018) zu führen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung (Terrassen, Balkone) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 58 dB(A), im Sondergebiet SO 1, ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von mehr als 63 dB(A) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schirmwände, verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder schützend angeordnete Gebäude(teile) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) (in SO/ MU-Gebieten) bzw. 55 dB(A) (in WA-Gebieten) erreicht wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen in Bereichen ist mindestens einer der Außenbereiche durch o. g. bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

### Verkehrslärmänderungen im Umfeld des Plangebietes

Die zu erwartenden Verkehrslärmänderungen in der Nachbarschaft zum Bebauungsplan 21.01.00 Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling betragen entlang der sich (teilweise) im Plangebiet befindenden Straßen Haselbreite, Kiwittredder und Moislinger Mühlenweg bis zu rund 3 dB. Im weiteren Umfeld des Plangebiets fallen die zu prognostizierten Verkehrslärmänderungen deutlich geringer aus und überschreiten nur selten 1 dB.

Im Bereich des Eulenspiegelwegs sind die zu erwartenden Änderungen des Verkehrslärms (im Wesentlichen) nicht durch den bebauungsplaninduzierten Verkehr verursacht. In die Verkehrsuntersuchung erfolgte auch die Betrachtung von Vorhaben, die nicht direkt innerhalb des Plangebiets liegen, damit auch Verkehre des erweiterten Straßennetzes (hier insbesondere: Oberbüssauer Weg, Niendorfer Straße, Sterntalerweg) betrachtet werden. Diese sind nicht in den bebauungsplaninduzierten Verkehren enthalten, so dass die zu erwartenden Änderungen, bedingt durch die Vorhaben des Bebauungsplans 21.01.00 selbst, tatsächlich noch etwas geringer ausfallen werden.

Anstiege um weniger als 1 dB bei gleichzeitiger Unterschreitung der Gesundheitsschwellenwerte von 70/ 60 dB(A) tags/ nachts können vernachlässigt werden, da diese im Bereich der Prognoseungenauigkeit liegen und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB bei Verkehrslärm (in der Regel) für den Betroffenen kaum wahrnehmbar ist.

Anstiege um bis zu rund 3 dB sind in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen, wenn gleichzeitig die Orientierungswerte der DIN 18005 und insbesondere wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Die Untersuchung zeigt auf, dass in den Bereichen entlang der sich (teilweise) im Plangebiet befindenden Straßen Hasselbreite, Kiwittredder und Moislinger Mühlenweg mit Anstiegen um bis zu rund 3 dB die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts für reine und allgemeine Wohngebiete (WR/ WA) nicht überschritten werden. Der Anstieg um bis zu 3 dB ist demnach vertretbar.

### Anlagenlärm

Außerhalb des Plangebiets befinden sich nur wenige Anlagen, die auf das Plangebiet einwirken können, darunter das Paracelsus Gesundheitszentrum im Dreieck der Niendorfer Straße/ Sterntalerweg/ Oberbüssauer Weg und das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Moisling Ecke Eulenspiegelweg.

Auf eine konkrete Ermittlung der Einwirkungen der o. g. Anlagen auf die geplanten Bauungen innerhalb des Bebauungsplanes 21.01.00 Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling wurde aus den folgenden Gründen verzichtet: Im Umfeld der o. a. Anlagen befinden sich bereits schutzbedürftige Nutzungen (hier: Wohngebäude), die näher oder gleich nah an diesen Anlagen liegen. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Sinne der TA Lärm muss daher bereits für diese Nutzungen gegeben sein.

Zum anderen weisen die geplanten Vorhaben innerhalb der festgesetzten Gebiete des Bebauungsplanes 21.01.00 Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling eine gegenüber dem Bestand geringere Schutzbedürftigkeit (vorher: allgemeine Wohngebiete (WA), nun: Urbane Gebiete (MU)) auf.

Der Bebauungsplan 21.01.00 Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling wird als Angebotsplan erstellt. Hier sollen innerhalb des Plangebiets Vorhaben wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Läden, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Tiefgaragen und Großgaragen zulässig sein.

Aussagen zur immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit einer geplanten Anlage im Sinne der TA Lärm lassen sich aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch fehlenden detaillierten Realisierungsplanung und ohne Kenntnis über die konkreten betrieblichen Randbedingungen nicht treffen. Dies ist erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Nachfolgend erfolgen hier einige grundsätzliche Hinweise zu den folgenden Themen, die in der weiteren Planung zu beachten sind.

#### Einzelhandelsbetriebe, Läden, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe

Kennzeichnend für solche Anlagen sind der Lieferverkehr und die Ladevorgänge, das Kundenaufkommen (hier: Pkw Verkehr und die Nutzung von Einkaufswagen) und technische Anlagen (z. B. Kälte- und Lüftungsanlagen). Die notwendigen Aufwendungen für bauliche und betriebliche Schallschutzmaßnahmen sind daher stets individuell und von weiteren Randbedingungen, wie z. B. den Betriebs- und Öffnungszeiten, abhängig.

Grundsätzlich sind freie bzw. offene Anlieferungszone schalltechnisch problematisch, insbesondere, wenn schutzbedürftige Nutzungen direkt über oder sonst sehr nah an der Anlieferung liegen, so dass sich hier eine Nachtanlieferung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr in der Regel ausschließt.

Für Stellplätze empfiehlt sich ein lärmarter Fahrbelag, ggf. sind auch lärmarme Einkaufswagen und die Einhausung von Einkaufswagenboxen notwendig.

Technische Anlagen müssen ggf. in ihrer Schalleistung reduziert oder eingehaust werden. Auch bedarf es unter Umständen zusätzlicher betrieblicher Beschränkungen wie z. B. der Lieferzeiten und Öffnungszeiten.

#### Tiefgaragen und Großgaragen

Die Lage der Ein- und Ausfahrten einer Tiefgarage oder Quartiersgarage sollte so gewählt werden, dass die Fahrwege auf dem Gelände so kurz wie möglich sind und nicht direkt auf die schutzbedürftigen Nutzungen zuführen. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass eine Blendung und Raumaufhellung durch Scheinwerfer zu vermeiden ist.

Aus dem o.a. Grund wird es auch für die der Wohnbebauung zugewandten Teile der Quartiersgaragenfassaden erforderlich sein, diese zu schließen und gegen den Lärm bei Bedarf zusätzlich Teile der Decken mit einem schallabsorbierenden Material zu verkleiden.

Bei Tiefgaragenzufahrten kann eine Überdeckung der Rampe und/ oder eine Verkleidung der Rampenseiten mit einem schallabsorbierenden Material notwendig werden.

## **5.6 Grün, Natur und Landschaft**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der „Neuen Mitte“ am zwischenzeitlich realisierten Bahnhofsteilpunkt Lübeck-Moisling.

Mit dieser Planung soll ein neuer städtebaulicher Schwerpunkt innerhalb des Stadtteiles entwickelt werden. Neben kulturellen und sozialen Einrichtungen sollen zudem Einzelhandel, das Stadtteilhaus und weitere Dienstleistungsnutzungen ergänzt von umfangreichem Wohnungsbau für zeitgemäße attraktive und auch geförderte Wohnungen entstehen.

Zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität sind umfangreiche öffentliche Freiflächen geplant. Neben dem zentralen Platz, dem Moislinger Markt, auf dem das Stadtteilhaus

steht und der von sozialen-, kulturellen und Einzelhandelsnutzungen eingefasst wird, ist eine Verbindung, die so genannte Stadtachse, als Verbindung zum Bahnhofpunkt geplant. Vor dem Bahnhofpunkt soll ein Vorplatz zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität entstehen.

Der Stadtteil Moisling wird von großen öffentlichen Grünflächen durchzogen, von denen in den letzten Jahren die direkt an das Planungsgebiet angrenzenden im Zuge des Stadt-sanierungsprogramms „Soziale Stadt“ bereits umfassend saniert und aufgewertet wurden. Südlich des Stadtteiles schließen landwirtschaftliche Flächen, geschützte Biotop und Waldflächen an. Im Norden erstrecken sich die weitläufigen Trave-Auen. Die geplanten Wegeverbindungen nehmen diese Qualitäten auf und verknüpfen diese mit der verdichteten urbanen „Neuen Mitte Moislings“.

Die Lage am neuen Bahnhofpunkt erfordert schon aus ökonomischen Gründen diesen Bereich baulich nachzuverdichten, damit möglichst viele Bewohner und Besucher von der guten verkehrlichen Anbindung und damit deutlich gesteigerten Lagegunst profitieren können.

Als Einstieg in die Planung wurde 2019 ein Wettbewerb zur Entwicklung der „Neuen Mitte Moisling“ (NMM) ausgelobt. Das mit dem ersten Preis prämierte Wettbewerbsergebnis wurde Grundlage für den nachfolgend zu erarbeitenden „Städtebaulichen Rahmenplan Neue Mitte Moisling“. Dieser Rahmenplan konkretisiert den Wettbewerbsentwurf und wurde nach interner Abstimmung mit den stadtinternen Behörden von der Bürgerschaft der Hansestadt im Frühjahr 2023 für die weitere Entwicklung der „Neuen Mitte“ beschlossen. Dementsprechend ist dieser Plan die Grundlage für alle weiteren Entscheidungen, die zur Entwicklung der NMM getroffen werden.

Für die Realisierung der Planungen zur „Neuen Mitte Moisling“ ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Änderung des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 21.03.00 erforderlich. Dieser Ursprungsbebauungsplan setzt die im Bestand vorhandenen Zeilenbauten durch enge Baugrenzen und die vorhandenen Verkehrsflächen entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Zur Anpflanzung oder zum Erhalt von Bäumen finden sich hingegen keine Festsetzungen. Daher ist der derzeit vorhandene Baumbestand weder durch den Ursprungsbebauungsplan noch durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck gesichert. Dieser zwischen den Zeilen in den untergenutzten Grünflächen stehende Baumbestand ist über die Jahre als „Zufallsgrün“ entstanden.

Vor dem Hintergrund der Flächenkonkurrenzen und dem Erfordernis im Bereich des Bahnhofpunktes eine entsprechend große Baumasse mit umfangreichen Nutzungen anbieten zu müssen, um der neuen Lagegunst Rechnung zu tragen, entschied sich die Hansestadt Lübeck in Abwägung der unterschiedlichen Belange für die Verdichtung und Nachnutzung der untergenutzten Flächen, um dort das neue Stadtteilzentrum zu entwickeln und so ein möglichst breites Angebot für Wohnungen und weitere öffentliche und private Dienstleistungsangebote und Nutzungen im Einzugsbereich des Bahnhofpunktes zu ermöglichen.

### **5.6.1 Grünflächen**

#### Öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“

Die vorhandene Straßenböschung entlang des Oberbüssauer Weges wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt. Dieser Bereich soll künftig einen Bestandteil des Freiraumkonzeptes der Stadtachse und der „Neuen Mitte“ darstellen und wird entsprechend mit überplant.

### Grün- und Freifläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Ein Frei- und Aufenthaltsbereich mit attraktiven Spiel- und Freizeitangeboten - insbesondere für jugendliche Nutzer:innen des Freizeitzentrums - entsteht auf der Ostseite des „Stadtteilhauses“ in Richtung Hasselbreite.

Im Bebauungsplan ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ festgesetzt.

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

Basierend auf dem Rahmenplan setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Aufgrund der zentralen städtisch verdichteten 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 durch die Festsetzung von begrünten Dächern, Tiefgaragendächern und Nebenanlagen unterstützt. Aufgrund unterschiedlicher statischer Erfordernisse zur Umsetzung einer intensiven oder extensiven Dachbegrünung erfolgt eine Differenzierung in den jeweiligen Festsetzungen zu Haupt- und Nebenanlagen.

### **5.6.3 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 Quartiers beiträgt und das Ortsbild visuell belebt. Deshalb werden im Plangebiet Bäume und Gehölzbestände zur Erhaltung dort festgesetzt, wo es trotz Bebauung, Tiefgaragenanlagen und Bodenaustausch möglich ist. Darüber hinaus sollen zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes die Gartenflächen, Stellplätze und Parkplätze eingegrünt werden und deshalb werden Baumpflanzungen festgesetzt.

#### Erhaltungsbindung

Innerhalb des Plangebietes bestehen eine Vielzahl unterschiedlicher Einzelbäume, Sträucher und weiterer Bepflanzungen. Aufgrund der umfangreichen Neuordnung und damit verbundenen geänderten Baustruktur ist der Erhalt dieser Grünstrukturen nur bedingt möglich. Gleichwohl sind alle Projektbeteiligten bestrebt den Baumbestand im Zuge der späteren Freiraumplanung so weit wie möglich zu erhalten. Eine Festsetzung zum Erhalt ist auf Ebene der Bebauungsplanung auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes nicht zielführend.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Entwurfsplanung dagegen ausreichend konkret, so dass der vorhandene Straßenbaumbestand zum Erhalt festgesetzt wird. Die

Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### Anpflanzbindung

Zur Sicherung eines durchgrünten Stadtquartiers setzt der Bebauungsplan eine entsprechende Anpflanzbindung fest. Hierbei wird zwischen konkreten, zeichnerisch festgesetzten Einzelstandorten und flächenbezogenen textlichen Festsetzungen unterschieden.

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, mindestens 18 cm Stammumfang und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m<sup>3</sup> und einer Baumscheibe von mind. 8 m<sup>2</sup> zu pflanzen. Soweit sich im Rahmen der späteren Ausbauplanung Änderungen ergeben, ist eine Verschiebung des Standortes zulässig.

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stadtteilhaus“ sind mindestens fünf standortgerechte, heimische Laub- und/oder Obstbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

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 mit mehr als sechs offenen Stellplätzen durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene sechs Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzlisten 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. 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.

## **5.7 Gestaltung**

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitativ hochwertigen 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.

### Fassadenmaterialien

Die Außenwandflächen der Hauptanlagen sind in Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk, Putz-, Metall- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie den natürlichen materialeigenen Farben zulässig. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zur Auflockerung zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile

beschränken und insgesamt nicht mehr als 25 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

Mit diesen Festsetzungen soll ein Mindestmaß an einheitlicher Gestaltung der Gebäude und ein harmonisches und ruhiges Stadtbild erreicht werden.

### Dächer

Im Plangebiet sind die Gebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10° auszuführen. Die Dachflächen sind entsprechend zu begrünen.

Aufgrund der untergeordneten städtebaulichen Wirkung sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen erst ab einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> von den genannten gestalterischen Festsetzungen erfasst.

### 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 Bahnhaltepunkt als „Eingangstor zur Stadt“ und dem neuen „Moisinger Markt“ eine rechtliche Steuerung zur Gestaltung von Werbeanlagen.

Dementsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind beispielweise Stadtinformationsanlagen oder Anschlagsäulen im öffentlichen Raum.

Aufgrund der erheblichen Störung werden zudem Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen ausgeschlossen. Auch selbstleuchtende Werbeanlagen werden im Bebauungsplan konkretisiert, so dass hieraus ein weitestgehend einheitlicher Stadtraum entstehen kann.

Werbeanlagen sind, mit Ausnahme von temporäre Beflaggungen zu besonderen Ereignissen, nur in der unteren Abschlusszone der jeweiligen Fassaden zulässig.

Um einer Überfrachtung der Gebäude entgegen zu wirken, wird zudem die Größe der Werbeanlagen definiert.

### Einfriedungen

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Stadtquartiers ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorbereichen der privaten Grundstücke. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen öffentlichen wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche.

### Pkw-Stellplätze/ Fahrradstellplätze

Das Plangebiet zeichnet sich durch kurze Wege aus. Neben der guten Erreichbarkeit des Bahnhofpunktes Moisling und des neuen „Moislinger Marktes“ als Nahversorgungszentrum mit dem Stadtteilhaus, in dem sich die Bibliothek und weitere soziale Einrichtungen befinden, sind hier auch die Bushaltestellen der vier verkehrenden Buslinien zentral verortet. Die gute Ausstattung des Quartiers mit einem überdurchschnittlichen ÖPNV-Angebot ergänzt mit einer verbesserten Infrastruktur für Fahrradfahrer:innen und Fußgänger:innen und durch geplante Angebote für Car-Sharing, schaffen die entsprechenden Anreize für ein geändertes Mobilitätsverhalten. Auf dieser Grundlage erfolgt die Annahme, dass es zukünftig nicht zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet und dessen Umgebung kommen wird.

Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes „Neue Mitte Moisling“ wurden die entsprechenden Konzepte mit Maßnahmen zur Reduzierung des Kfz-Verkehrs erarbeitet. Eine zunehmende Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes kann auf dieser Grundlage vermieden werden, so dass auch für private Kfz insgesamt der Stellplatzbedarf vermindert veranschlagt wird. Dies entspricht im Übrigen auch der zzt. in Abstimmung befindlichen Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck.

### **5.8 Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet ist Bestandteil des durch die Hansestadt Lübeck förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 136 ff. BauGB für den räumlichen Teilbereich des künftigen Stadtteilzentrums. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ ehemals „Soziale Stadt“ und mittlerweile überführt in das neue Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sind in diesem Gebiet umfassende (öffentliche) Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung des Stadtteilzentrums - und dementsprechend ein konzentrierter Mitteleinsatz - vorgesehen.

### **5.9 Hinweise**

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplanes relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

## **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 Pflegewohnplätzen mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 30.740 m<sup>2</sup> entstehen werden. Als durchschnittliche Größe der neu zu bauenden 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 zukunftsfähig 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.

### 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

Ein öffentliches Spielplatzangebot ist durch die Spielplätze „Auf der Kuppe“ und „Wilhelm-Waterstrat-Weg“, die direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzen, ausreichend vorhanden.

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 Moisling“ 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 überdurchschnittlich guten ÖPNV-Anbindung wird davon ausgegangen, dass sich die Steigerung des Verkehrsaufkommens nicht wesentlich durch ein Mehr an Pkw abbilden wird. Zumal der bereits Ende 2023 eröffnete Bahnhofpunkt mit dem angrenzenden P&R-Platz bereits etabliert und angenommen ist.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgte die Erarbeitung einer Verkehrsprognose<sup>19</sup>, in welcher die neuen Verkehrsmengen ermittelt sind.

Über eine automatische Verkehrszählung über 24 Stunden am Knotenpunkt Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg erfolgt zunächst eine Verifizierung der vorhandenen Verkehrsdaten und -analysen der Verkehrsbelastungen nach der erfolgten vollständigen Freigabe der P+R Anlage am Bahnhofpunkt.

Die intensiven Bestrebungen der Hansestadt Lübeck, eine nachhaltige Mobilitätswende voranzutreiben, ermöglichen die Annahme, dass sich die allgemeine Grundlast im Kfz-Verkehr in den folgenden Jahren nicht weiter erhöht. Dieses entspricht auch dem Grundsatz der *Basisprognose 2040* des Bundesministeriums für Digitales und Verkehr. Verkehrserhöhungen sind somit nur im Nahbereich konkreter Vorhaben zu erwarten. Im Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastung des Prognose-Nullfalls 2035 annähernd der Verkehrsbelastung der Analyse 2024 entspricht. Lediglich die Lkw-Verkehre werden mit einem Faktor von 1,20 hochgerechnet, was den zunehmenden Anteil an innerstädtischen Lieferverkehrsfahrten abbildet.

Im Bereich des Sondergebietes 1 (SO 1) ist durch den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein relevanter Mehrverkehr von ca. 1.500 Kfz/ 24h mit einem Anteil von ca. 14 Lkw/ 24h zu erwarten. Das angedachte Stadtteilhaus führt zu keinem wesentlichen Mehrverkehr, da hier ein sehr hoher Anteil von nicht motorisiertem Verkehr erwartet wird. Es wird ein geringes Verkehrsaufkommen in der Größe von ca. 100 Kfz/ 24h angesetzt. Im Gesamtgebiet ist aufgrund der Vergrößerung der jeweiligen Wohneinheiten mit einer Reduktion um ca. 75 Wohneinheiten zu rechnen. Diese Reduktion führt zu einer Verminderung des induzierten Verkehrs um ca. 300 Kfz/ 24h mit einem Anteil von ca. 10 Lkw/ 24h. Die geplante neue Quartiersgarage sorgt dafür, dass sich das Straßenrandparken reduziert und die notwendigen Stellplätze der umgebenden Wohnbebauung und des Stadtteilhauses hier zentral angeordnet werden können.

---

<sup>19</sup> Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH: Hansestadt Lübeck, B-Plan Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling“, Verkehrsprognose, Stand: 31.01.2025

Von dem geplanten Senior:innenpflegeheim mit ca. 140 Plätzen geht prognostiziert ein Verkehrsaufkommen von ca. 200 Kfz/ 24h mit einem Anteil von ca. 2 Lkw/ 24h aus. Die unkonkrete gewerbliche Nutzung auf einer Fläche von ca. 5.100 m<sup>2</sup> lässt ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.200 Kfz/ 24h mit einem Anteil von ca. 20 Lkw/ 24h erwarten.

Angrenzend aber außerhalb des Plangebietes ist im Bereich Ecke Eulenspiegelweg der Neubau einer Kindertagesstätte geplant. Von dieser ist ein Verkehrsaufkommen von ca. 200 Kfz/ 24h mit einem Anteil von ca. 2 Lkw/ 24h zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen durch das Familienzentrum wird mit zusätzlichen ca. 100 Kfz/ 24h und 2 Lkw/ 24h angesetzt.

Die Verkehrsbelastungen der betrachteten Streckenabschnitte liegen im Prognose-Planfall 2035 in einem Spektrum von 1.100 bis 8.000 Kfz/ 24h. Entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) liegt die verkehrliche Kapazität von Sammelstraßen bei ca. 800 Kfz/ h bzw. 8.000 Kfz/ 24h. Für Wohnstraßen beträgt die Kapazität 400 Kfz/ h bzw. 4.000 Kfz/ 24h. Damit ist eine Verkehrsverträglichkeit im gesamten Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der Straßencharakteristiken gegeben.

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

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend bebaut und somit ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen. Anschlussleitungen für die Trink- und Schmutzwasser- und Stromversorgung sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem.

### Niederschlagwasserbehandlung

Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes sind grundsätzliche Überlegungen zur geplanten technischen Erschließung des Plangebietes zu erarbeiten. Hierzu gehört ein überschlägiger 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 des Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages<sup>20</sup> soll die Schädigung des natürlichen Wasserhaushalts bilanziert und aufgezeigt werden, welche Auswirkungen die geplanten Baumaßnahmen auf den Wasserhaushalt haben.

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend bebaut und daher vorbelastet. Die vorhandenen befestigten Flächen entwässern nach den vorliegenden Informationen jeweils direkt in die öffentliche Regenwasserkanalisation, so dass sich aus dem Bestandsgebiet ein theoretischer Abfluss von ca. 300 l/s ergibt.

Zur Überprüfung der Planung wurden im Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag beispielhafte Bemessungen der Versickerungs- bzw. Rückhalteräume für die einzelnen Teilgebiete durchgeführt. Gemäß dem Generalentwässerungsplan der Entsorgungsbetriebe Lübeck ist von den Flächen max. ein Abfluss von 106 l/s\*ha zulässig, wobei mit einem Abflussbeiwert von 0,35 über das gesamte Plangebiet zu rechnen ist. Bei einer Gesamtfläche von 5,376 ha ist somit ein Gesamtabfluss von ca. 200 l/s zulässig. Das entspricht etwa 67 % des bisherigen Abflusses von ca. 300 l/s.

---

<sup>20</sup> PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Stand: 09.10.2025

Gemäß der §§ 5 und 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des oberflächlichen Wasserabflusses zu vermeiden bzw. ist für eine Rückhaltung des überschüssigen Wassers in der Fläche der Entstehung zu sorgen. Außerdem soll gemäß dem Erlass „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ der potenziell natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten und möglichst wenig durch die Bebauung beeinträchtigt werden.

Dieser Ansatz soll in dem Bebauungsplan 21.01.00 umgesetzt werden. Aus allen neu geplanten Flächen soll das anfallende Niederschlagswasser in Mulden versickert oder, wo keine Versickerung möglich ist, in Rigolen gespeichert und gedrosselt abgeleitet werden. Aufgrund der festgesetzten intensiven Gründächer (Aufbau > 15 cm) und den wasser- und luftdurchlässigen Pflasterflächen (Abflussbeiwert < 0,7) können im gesamten Plangebiet sehr geringe Abflussbeiwerte angenommen werden, so dass der Gebietsabfluss von ca. 180 l/s im Vergleich zum Bestand von ca. 300 l/s stark reduziert werden kann. Die zunächst nicht veränderbaren öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand mit einer Fläche von ca. 1,3 ha ergeben einen Abfluss von ca. 130 l/s. Entsprechend klein sind die gedrosselten Abflussmengen der einzelnen Teilgebiete. Teilweise können die Flächen aufgrund der vorhandenen Bodeneigenschaften auch vor Ort versickern, so dass hier in der Regel kein Abfluss entsteht. Es sind jedoch für die Versickerungseinrichtungen jeweils Notüberläufe an das öffentliche Kanalnetz angedacht, um das Risiko für die bebauten Flächen so gering wie möglich zu halten.

## **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. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Grundlage des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 181 (21.03.00) Moisling/Mühlenberg aus dem Jahre 1971 in Abgleich mit dem baulichen Bestand sind im Plangebiet derzeit rund 43.550 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen belegt. Die geplanten Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling lassen unter Annahme des „worst-case“ bauliche Anlagen bis zu einer Fläche von rund 45.250 m<sup>2</sup> zu. Somit wird mit dem Bebauungsplan eine weitere bauliche Nutzung von rund 1.700 m<sup>2</sup> planungsrechtlich ermöglicht. In dieser „worst-case“ Betrachtung sind u.a. die geplanten und vorhandenen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als vollflächig versiegelt eingerechnet. Im Zuge der Umsetzung sind hier unterschiedliche Grünelemente und -flächen geplant, so dass sich der tatsächliche Anteil der Versiegelung voraussichtlich reduzieren wird.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der „Neuen Mitte“ am zwischenzeitlich realisierten Bahnhofsteilpunkt Lübeck-Moisling.

Mit dieser Planung soll ein neuer städtebaulicher Schwerpunkt innerhalb des Stadtteiles entwickelt werden. Neben kulturellen und sozialen Einrichtungen sollen neben Einzelhandel, dem Stadtteilhaus weitere Dienstleistungsnutzungen ergänzt von umfangreichem Wohnungsbau für zeitgemäße attraktive und auch geförderte Wohnungen entstehen.

Zur Verbesserung der Lebens- und Aufenthaltsqualität sind umfangreiche öffentliche Freiflächen geplant. Neben dem zentralen Platz, dem Moislinger Markt, auf dem das Stadtteilhaus steht und der von sozialen-, kulturellen und Einzelhandelsnutzungen eingefasst wird, ist eine Verbindungsachse zwischen dem zentralen Platz und dem Bahnhofpunkt geplant. Auch vor dem geplanten Bahnhofpunkt ist ein Vorplatz zur Steigerung der Aufenthaltsqualität geplant.

Der Stadtteil Moisling selbst ist von großen öffentlichen Grünflächen durchzogen, von denen in den letzten Jahren die direkt an das Planungsgebiet angrenzenden im Zuge des Stadtanierungsprogramms „Soziale Stadt“ bereits umfassend saniert und aufgewertet wurden. Südlich des Stadtteiles schließen landwirtschaftliche Flächen, geschützte Biotope und Waldflächen an. Im Norden erstrecken sich die weitläufigen Trave-Auen. Die geplanten Wegeverbindungen nehmen diese Qualitäten auf und verknüpfen diese mit der urbanen „Neuen Mitte Moislings“.

Die Lage am neuen Bahnhofpunkt erfordert schon aus ökonomischen Gründen diesen Bereich baulich nachzuverdichten, um so möglichst viele Wohnungen und andere ergänzende Nutzungen von der guten verkehrlichen Anbindung profitieren zu lassen.

Als Einstieg in die Planung wurde 2019 ein Wettbewerb zur Entwicklung der „Neuen Mitte Moisling“ ausgeschrieben. Das mit dem ersten Preis prämierte Wettbewerbsergebnis wurde Grundlage für den nachfolgend zu erarbeitenden „Städtebaulichen Rahmenplan Neue Mitte Moisling“. Dieser Rahmenplan konkretisiert den Wettbewerbsentwurf und wurde nach interner Abstimmung mit den stadtinternen Behörden von der Bürgerschaft der Hansestadt im Frühjahr 2023 für die weitere Entwicklung der Neuen Mitte beschlossen. Dementsprechend ist dieser Plan die Grundlage für alle weiteren Entscheidungen, die zur Entwicklung der NMM getroffen werden.

Für die Realisierung der Planungen zur „Neuen Mitte Moisling“ ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Änderung des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes 21.03.00 erforderlich. Dieser Ursprungsbebauungsplan setzt die im Bestand vorhandenen Zeilenbauten durch enge Baugrenzen und die vorhandenen Verkehrsflächen entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Zur Anpflanzung oder zum Erhalt von Bäumen finden sich hingegen keine Festsetzungen. Daher ist der derzeit vorhandene Baumbestand weder durch den Ursprungsbebauungsplan noch durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck gesichert. Dieser zwischen den Zeilen in den untergenutzten Grünflächen stehende Baumbestand ist über die Jahre als „Zufallsgrün“ entstanden.

Vor dem Hintergrund der Flächenkonkurrenzen und dem Erfordernis im Bereich des Bahnhofpunktes eine entsprechend große Baummasse mit umfangreichen Nutzungen anbieten zu müssen, um der neuen Lagegunst Rechnung zu tragen, entschied sich die Hansestadt Lübeck in Abwägung der unterschiedlichen Belange für die Verdichtung und Nachnutzung der untergenutzten Flächen, um dort das neue Stadtteilzentrum zu entwickeln und so ein möglichst breites Angebot für Wohnungen und weitere öffentliche und private Dienstleistungsangebote und Nutzungen im Einzugsbereich des Bahnhofpunktes zu ermöglichen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Erarbeitung eines Baumkatasters. Hierbei wurden die vorhandenen und vermessungstechnisch eingemessenen Bäume mit den Kronen- und Stammdurchmessern aufgenommen und mit dem jeweiligen rechtlichen Schutzstatus abgeglichen. Hierbei ist insbesondere der durch den Artenschutz erforderliche Ausgleich zu berücksichtigen.

Im Plangebiet werden demnach 36 artenschutzrechtlich relevante Einzelbäume planungsrechtlich überplant, so dass im „worst-case“ von einem Verlust dieser Bäume auszugehen ist.

Als Ausgleichbedarf sind die Anforderungen der Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme AA-02 anzusetzen, wonach für den Verlust von größeren Einzelbäumen ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 erforderlich ist.

Es entsteht somit ein Kompensationserfordernis von 108 Einzelbäumen.

Der Ausgleich erfolgt durch Pflanzung von 108 mittel- bis großkronigen, standortgerechten Laubbäumen aus dem Vorkommensgebiet 1 (norddeutsches Tiefland) in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, 18/20 cm Stammumfang in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an geeigneten Standorten im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck. Wobei mindestens ein Drittel der als Ersatz neu zu pflanzenden Bäume im Quartier der NMM oder angrenzend in Moisling zu ersetzen sind.

### **6.6.2 Auswirkungen auf Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften**

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

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgte daher die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung<sup>21</sup>. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Diese Wirkfaktoren werden mit ihren möglichen Auswirkungen auf die betroffenen Lebensräume und ihre Tierwelt dargestellt.

Sofern artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können und Beeinträchtigungen möglich sind, ist die Artenschutzregelung abzarbeiten. Es wird dann geprüft, ob sich hier ein Handlungsbedarf ergibt (CEF-Maßnahmen, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

### **Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung**

#### Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

##### *Fledermäuse*

Es werden Gehölze beseitigt, die aufgrund ihres Stammdurchmessers eine potenzielle Bedeutung als Sommer- und z.T. auch Winterquartier haben. Die Beseitigung von auch größeren Bäumen geht mit einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einher. Da eine Höhlenbaumkartierung nicht erfolgte, sind ab 30 cm Stammdurchmesser Sommerquartiere, ab 50 cm auch Winterquartiere nicht auszuschließen. Bei der Begehung wurde der Bestand an Höhlenbäumen als gering eingestuft. Es sind jedoch Tötungen möglich, wenn die Beseitigung von Gehölzen zu einer Zeit stattfindet, in der Individuen anwesend sind.

---

<sup>21</sup> BBS Umwelt GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 Oberbüssauer Weg/Neue Mitte Moisling, Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung, Stand: 28.02.2025

Die Gebäude besitzen ein relativ hohes Quartierpotenzial für eine sommerliche Nutzung (Wochenstubenpotenzial). Eine Winterquartiersnutzung ist unwahrscheinlich, kann jedoch für einzelne Tiere nicht vollständig ausgeschlossen werden. Durch den Abriss der Gebäude ist ein Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Störungen von Fledermäusen können durch die Nutzung des Gebiets oder Baumaßnahmen auftreten. Durch eine betriebsbedingte Erhöhung von Lichtimmissionen können ggf. Gehölze mit Quartierseignung entwertet werden.

Relevante Flugrouten werden ausgeschlossen. Die linearen Landschaftselemente innerhalb des Geltungsbereichs, wie die Bahn im Süden, können eine Bedeutung für Fledermäuse aufweisen. Durch eine Erhöhung von Lichtimmissionen können diese Flugrouten komplett entwertet werden.

Durch die Flächenumwandlung werden potenzielle Nahrungsflächen überplant. Da hier innerstädtisch jedoch kaum Blühflächen o.ä. vorkommen, wird keine besondere Bedeutung als Jagdhabitat attestiert.

#### *Amphibien und Reptilien*

Es sind aufgrund fehlender Habitataignung keine Amphibien oder Reptilien des Anhangs IV FFH-RL im Bereich der Flächeninanspruchnahme bzw. im definierten indirekten Wirkraum zu erwarten.

#### *Sonstige Anhang IV-Arten*

Weitere Anhang IV-Arten werden im Geltungsbereich sowie im definierten indirekten Wirkraum ausgeschlossen, so dass eine artenschutzrechtliche Relevanz nicht festgestellt wird.

#### Europäische Vogelarten

Für die ungefährdeten europäischen Vogelarten werden gildenbezogene Betrachtungen durchgeführt. Dabei sind Mehrfachnennungen von Vogelarten je Gilde möglich (z.B. Grauschnäpper als Nischenbrüter / Brutvogel menschlicher Bauten).

Gefährdete Arten werden einer Einzelbetrachtung unterzogen, ebenfalls Arten mit spezifischen Habitatansprüchen. Eine Einzelartbetrachtung ergibt sich für die Arten Mehlschwalbe sowie für den Star.

#### *Brutvögel der Gehölze (Gehölzhöhlen-, Gehölzfrei- und Nischenbrüter)*

Für die Gilde der in Gehölz brütenden Vogelarten kommt es durch Beseitigungen von auch größeren Bäumen und Hecken und Ziergehölzen zu einem Verlust von Lebensstätten im engeren Sinne. Auch können in den Gehölzen Tiere getötet und Gelege zerstört werden, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. sich die Arbeiten mit der Brutzeit der Gilde überschneiden.

#### *Bodenbrüter inkl. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren*

Für die Gilde der bodenbrütenden und bodennah brütenden Vogelarten kommt es durch die Beseitigung von verschiedenen Hecken und Ziergehölzen zu einem Lebensstättenverlust. Auch sind baubedingte Tötungen möglich, wenn die Arbeiten zu einem Zeitpunkt ausgeführt werden, an dem die Arten im Gebiet anwesend sind bzw. sich die Arbeiten mit der Brutzeit der Gilde überschneiden. Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, da die hier vorkommenden Arten im indirekten Wirkraum an den Siedlungsbereich angepasst sind und es zu keiner erheblichen Zunahme von Störungen kommt.

### *Brutvögel menschlicher Bauten*

Die Vertreter der betrachteten Brutvogelgilde finden an den Bestandsgebäuden eine Vielzahl geeigneter Brutmöglichkeiten. Gebäudebrütende Vogelarten verlieren durch das Vorhaben Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Tiere können getötet oder Gelege zerstört werden, wenn Abrissarbeiten zu einem Zeitpunkt stattfinden, an dem Brutvögel anwesend sind. Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten, da die hier vorkommenden Arten im indirekten Wirkraum an den Siedlungsbereich angepasst sind und es zu keiner erheblichen Zunahme von Störungen kommt.

### *Star*

Der Star ist als Höhlenbrüter von der Beseitigung der Einzelgehölze betroffen. Er kann getötet oder verletzt werden, wenn die Bäume zu einem Zeitpunkt gefällt werden, an dem die Art anwesend ist. Der Verlust der Einzelbäume mit potenziellen Höhlen stellt einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar. Auch sind Störungen im indirekten Wirkraum möglich, wenn Bauarbeiten während der Brutperiode stattfinden.

### *Nahrungsgäste*

Im Hinblick auf die potenziell möglichen Nahrungsgäste ist festzustellen, dass es sich bei den betroffenen Flächen lediglich um gelegentlich aufgesuchte, sekundäre Nahrungsflächen bzw. Jagdhabitats handelt; durch die Überplanung der Flächen findet somit keine signifikante Beeinträchtigung der Arten statt; weder die bau- und betriebsbedingten Störungen, noch die Flächenumwandlung an sich können hier nach gutachterlicher Auffassung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen.

## **Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

### Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Betroffenheiten (Tötungen, Verletzungen oder Störungen) durch das Vorhaben zu vermeiden, werden Maßnahmen erforderlich. Betroffen sind Fledermäuse und Brutvögel.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01

Bauzeitenregelung Fledermäuse der Gehölze:

Baumfällungen sind nur dann zulässig, wenn sich keine Fledermäuse in den Bäumen aufhalten. Für Bäume und Gehölze mit Stammdurchmesser zwischen 20 und 50 cm (Einzelquartier- und Wochenstubeneignung) ist ein Fällen außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres); bei Bäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr (potenzielle Winterquartiereignung) muss die Fällung im gleichen Zeitraum stattfinden, jedoch sind vorher potenzielle Höhlen auf Besatz zu prüfen (Einsatz von Endoskopie-Technik, Leiter-, Kletter- oder Hubsteigertechnik notwendig) (vgl. AV-02)

Gehölze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartiereignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-04).

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02

Höhlenbaumkartierung - Fledermäuse:

Vor den geplanten Baumfällungen wird im Herbst (September - Oktober) eine so genannte Höhlenkartierung vorgenommen. Vorhandene und unbesetzte Höhlen werden fachgerecht verschlossen (z.B. enger Maschendraht), so dass eine anschließende Fällung im o. g. Zeitraum (vgl. AV-01) möglich ist.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Bauzeitenregelung Fledermäuse der Gebäude:

Der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden sind nur zu einer Zeit zulässig bzw. beginnen in dieser Zeit, in der die Wochenstubenzeit abgeschlossen sind und die Überwinterung noch nicht begonnen hat, so dass Einzeltiere die Eingriffsbereiche aktiv verlassen können. Der Abriss/ Beginn der Arbeiten von Gebäuden kann unter einer ökologischen Baubegleitung zwischen dem 15.08. und dem 30.11. (Betroffenheit von Tieren im Tagesversteck) erfolgen. Sollte es diese nicht geben ist der Abriss der Gebäude nur in der Zeit vom 15.08. bis 30.09. zulässig.

Zwischen dem 01.12. und dem 28./ 29.02. können vereinzelte winterschlafende Tiere auftreten. Auch in diesem Zeitraum ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Die Abrissarbeiten sind zu einzustellen, wenn vereinzelte winterschlafende Tiere auftreten. Die Tiere sind durch eine Fachperson zu entnehmen und in ein geeignetes Winterquartier umzusiedeln. Das Umsiedlungsquartier soll vor dem Abriss von Gebäuden feststehen. Die Abrissarbeiten sind erst dann auszuführen, wenn Tiere aus dem Eingriffsbereich entnommen worden sind.

Werden keine Tiere angetroffen, entscheidet die ökologische Baubegleitung über das Erfordernis für weitere Kontrollen während der Abrissarbeiten.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Fledermausfreundliches Lichtkonzept:

Die Helligkeit aller Beleuchtungen im Bereich der Planfläche ist durch die Anpassung an die menschlichen Aktivitäten auf einem minimal notwendigen Niveau zu halten.

Es sind voll abgeschirmte Leuchtkörper zu installieren und baulich so zu gestalten, dass eine Lichtabstrahlung ausschließlich nach unten stattfindet.

Als Leuchtmittel sind LEDs mit einem Spektralbereich zwischen ca. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von bis 2400 Kelvin zu verwenden.

Es ist sicher zu stellen, dass besonders die verbleibenden Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um die hier verbleibenden Quartiere sowie ggf. zu installierenden Ersatzquartiere (vgl. CEF-01) nicht zu entwerten.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-05

Geordneter Abriss/Sanierung der Bestandsgebäude:

Der Abriss oder die Sanierung der Bestandsgebäude sind in geordneter Weise umzusetzen, so dass zu jedem Zeitpunkt der Bauarbeiten ein Großteil der Bestandsgebäude und/oder Neubauten mit entsprechenden Ersatzquartieren (CEF-02) innerhalb des Plangeltungsbereiches verbleiben bzw. bereits neu errichtet worden sind.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-06

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe zur Erschließung des Plangebiets (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc.) sowie der Abriss der Bestandsgebäude außerhalb der Brutperiode, also Arbeiten ab dem 1. Oktober bis 28./29.02., stattfinden oder beginnen, so dass Vögel Baustellen nicht besiedeln.

Dauern die Eingriffe in die Brutperiode hinein und ruhen die Bautätigkeiten länger als 5 Tage, so ist vor Wiederaufnahme der Bautätigkeiten ein Negativnachweis der Betroffenheit von Brutvögeln durch eine biologische Baubegleitung zwingend erforderlich.

Baumaßnahmen innerhalb von Baufeldern sind jeweils vor Beginn der Brutperiode anzusetzen (vor dem 1. März), um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden. Alternativ sind bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode Negativnachweise durch eine Biolog:in zu erbringen oder die Baufelder sind vor Beginn der Brutperiode so zu gestalten, dass eine Spontanansiedlung während der Brutperiode ausgeschlossen werden kann.

Die Gehölze sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des jeweiligen Folgejahres zu entfernen. Bei einer Quartierseignung der Bäume für Fledermäuse (Stammdurchmesser > 30 cm) ist die Vermeidungsmaßnahme AV-01 zwingend zu berücksichtigen.

#### Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Ein Artenschutzrechtlicher Ausgleich ergibt sich für Fledermäuse und Brutvögel.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01

Fledermaus-Ersatzquartiere in Neubauten:

Einbau von mindestens 5 künstlichen Ersatzquartieren im oberen Fassadenbereich eines jeden mehrgeschossigen Neubaus (z. B. Wandquartiere, Einbausteine oder Fassadenröhren zum Einmauern oder Einputzen).

Die Einflugmöglichkeit aller Quartiere ist in einer Mindesthöhe von 3 - 4 m unter Gewährleistung einer freien An- und Abflugmöglichkeit anzubringen.

Das Anbringen bzw. Einbauen von Ersatzquartieren im Bereich beleuchteter bzw. angestrahlter Fassaden ist nicht zulässig.

Die detaillierte Ausgleichsplanung mit Auswahl geeigneter Quartiere soll im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Gebäudeplanung erfolgen.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02

Ersatzquartiere Brutvögel der Gehölze:

Herstellung von Einzelbäumen im Verhältnis 1:3 für den Verlust an größeren Einzelbäumen mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr.

Es sind neue Bäume zu pflanzen, die als Entwicklungsziel Großbaumbestand (in Grünfläche) haben.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03

Ersatzquartiere Brutvögel der Gehölze:

Um den Brutstättenverlust bis zur Entwicklung von Höhlen in den neu gepflanzten Bäumen ausgleichen zu können, werden innerhalb des Geltungsbereiches oder in direktem Anschluss an den verbleibenden Bäumen 15 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende (Star,

Gartenrotschwanz, Meisen, Sperlinge etc.) und weitere 5 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für nischenbrütende Vogelarten (Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz etc.) ausgebracht und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren fachgerecht gewartet.

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-04

Ersatzquartiere Brutvögel menschlicher Bauten:

Um den Brutstättenverlust ausgleichen zu können, werden für die verschiedenen Vertreter der betrachteten Brutvogelgilde geeignete Ersatzquartiere in die Neubauten integriert.

Pro Neubau werden folgende Ersatzquartiere als Ausgleich vorgesehen:

- 10 Ersatzquartiere für Mehlschwalbe (z.B. Nist- und Einbaustein)
- 2 Ersatzquartiere für Nischenbrüter (Hausrotschwanz, Grauschnäpper, z.B. als Fassaden-Einbaukasten)
- 2 Ersatzquartiere für Sperlingskolonien (z.B. Sperlingskoloniehaus)

#### CEF Maßnahmen (vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion)

Vorgezogener Ausgleich ergibt sich für Fledermäuse (Ersatzquartiere).

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme CEF-01

Fledermaus-Ersatzquartiere in Gehölzen:

Das im Rahmen der Höhlenkartierung (AV-02) und aus der tatsächlich festgestellten Anzahl an Höhlenbäumen mit Sommer- und Winterquartierseignung festgestellte Ausgleichserfordernis ist entsprechend den nachfolgenden Regelungen umzusetzen:

Die festgestellten Fledermausquartiere werden nach LBV-SH (2011) im Verhältnis 1:5 ausgeglichen. Ersatzquartiere werden an den im B-Plangeltungsbereich verbleibenden Einzelbäumen oder Bäumen der Umgebung ausgebracht.

Die detaillierte Ausgleichsplanung mit Auswahl geeigneter Quartiere erfolgt nach durchgeführter Höhlenkartierung im Zuge einer Ausführungsplanung. Ersatzwinterquartiere sind im Anschluss an die Verschließung von Höhlen bereitzustellen. Ersatzsommerquartiere sind bis spätestens Anfang März des Folgejahres bereitzustellen.

### **6.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

#### Integrierte Lage

Die Lage des Plangebietes zeichnet sich durch seine Nähe zum geplanten Bahnhofpunkt, dem neuen „Moisinger Markt“ als Nahversorgungsstandort und unterschiedlichster sozialer Einrichtungen aus. Neben dem eigentlichen schienenengebundenen 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 / Versorgungstechnik

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.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan 21.08.00 für die Entwicklung einer Solarthermie-Freiflächenanlage für die Flächen südlich der Bahntrasse aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist seit 2023 rechtskräftig und befindet sich in der Umsetzung. Ziel der Planung ist die Entwicklung einer großflächigen Solarthermieanlage, welche der Fernwärmeversorgung im Stadtteil Moisling dienen wird. Die Anlagen des Solarthermie-Parks der Stadtwerke Lübeck sollen voraussichtlich bereits im Oktober 2025 in Betrieb genommen werden und werden dann über das Fernwärmenetz, an das u.a. auch die geplanten Gebäude der neuen „Mitte Moisling“ angeschlossen sein sollen, diese mit „nachhaltiger“ Wärme versorgen. Somit erfolgt in Moisling bereits heute eine nachhaltige Versorgung durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

Ergänzend besteht seit dem 29.03.2025 gemäß § 26 Abs. 1 Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG) eine Installationspflicht für Photovoltaikanlagen auf Neubauten (Wohn- und Nichtwohngebäude). Damit ist die weitere Nutzung der solaren Strahlungsenergie für die Energieversorgung rechtlich bereits geregelt.

Die spätere Umsetzung der baulichen Maßnahmen erfolgt durch die TRAVE als städtischer Wohnungsgesellschaft der Hansestadt Lübeck. Die TRAVE ist hierbei grundsätzlich angehalten eine Bebauung gemäß den aktuell geltenden Vorgaben und Regeln der Technik sowie den jeweils gültigen Standards zu errichten.

### 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 zu erwarten.

## **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**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet, welches die verkehrlichen Auswirkungen (Bahn- und Kfz-Verkehr) auf das Plangebiet ermittelt. Im Ergebnis setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Lärmschutzmaßnahmen fest, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

### **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.

### Sanierungsgebiet

Das Plangebiet ist Bestandteil des durch die Hansestadt Lübeck förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 136 ff. BauGB für den räumlichen Teilbereich des künftigen Stadtteilzentrums. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ ehemals „Soziale Stadt“ und seit Oktober 2024 überführt in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sind und werden in diesem Gebiet umfassende (öffentliche) Maßnahmen zur Aufwertung und Gestaltung des Stadtteilzentrums - und dementsprechend ein konzentrierter Mitteleinsatz – vorgesehen.

### Städtebaulicher Vertrag

Die geplante städtebauliche und funktionale Neuordnung des Quartiers erfolgt in enger Abstimmung mit den Eigentümer:innen. Städtebauliche Verträge sind zur Umsetzung und Sicherung der Planung nicht erforderlich, da ein wesentlicher Teil der Grundstücke sich im Eigentum des städtischen Sanierungsträgers der Grundstücksgesellschaft TRAVE befindet.

## **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 Moising - beschlossen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.05.23 bis einschließlich 31.05.23 durch Auslegung der vorliegenden Planunterlagen, der Begründung sowie der bereits vorliegenden Gutachten im Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung sowie der ergänzenden Veröffentlichung im Internet unter: [www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung](http://www.stadtentwicklung.luebeck.de/stadtplanung).

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden 60 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie städtische Dienststellen beteiligt, deren Belange durch die Planung berührt sein können.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.06.2025 bis einschließlich 25.07.2025 durch Veröffentlichung der vorliegenden Planunterlagen, der Begründung sowie der Gutachten im Internet. Zusätzlich wurden die Unterlagen zur Einsichtnahme im Bürgerservicebereich des Fachbereichs Planen und Bauen ausgelegt.

#### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden 68 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie städtische Dienststellen beteiligt, deren Belange durch die Planung berührt sein können.

#### Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB

Da der Entwurf nach den Teilnahmeverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB geändert wurde, erfolgt eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde hierbei bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Der Veröffentlichungszeitraum wurde angemessen verkürzt.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie städtische Dienststellen beteiligt, deren Belange durch die Planung berührt sein können.

### 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 Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden die geänderten Teile der derzeit als Wohnbauflächen (W) dargestellten Flächen durch gemischte Bauflächen (M) ersetzt.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. 2024, 875, 928),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734).

## **9.3 Fachgutachten**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden folgende Gutachten erstellt:

- BBS Umwelt GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling, Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung, Stand: 28.02.2025

- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Oberbüssauer Weg, Neue Mitte Moisling, in der Hansestadt Lübeck, Stand: 05.02.2024
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Lübeck Teilfortschreibung für den Stadtteil Moisling, Stand: 21.03.2025
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasser-Verhältnissen, Neue Mitte Moisling Lübeck, Stand: 10.04.2022
- Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme zu den Boden- und Grundwasser-Verhältnissen, Neue Mitte Moisling Lübeck, (*Ergänzung für die Flächen östlich der Hasselbreite*), Stand: 24.04.2024
- M+O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH: Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling - Hansestadt Lübeck, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 24.02.2025
- 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 §13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Stand: 01.04.2025
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 01.04.2025
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling, Baumkataster, Stand: 27.09.2025
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan 21.01.00 - Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Stand: 09.10.2025
- Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH: Hansestadt Lübeck, B-Plan Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg/ Neue Mitte Moisling“, Verkehrsprognose, Stand: 31.01.2025
- Wölfel Engineering GmbH: Erschütterungsprognose B-Plan „Neue Mitte Moisling“, Lübeck, Untersuchung der Erschütterungen aus Schienenverkehr, Stand: 28.02.2025
- 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 Februar 2023*)

Lübeck, den 26.02.2026

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / Schr

in Zusammenarbeit mit der PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH