

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

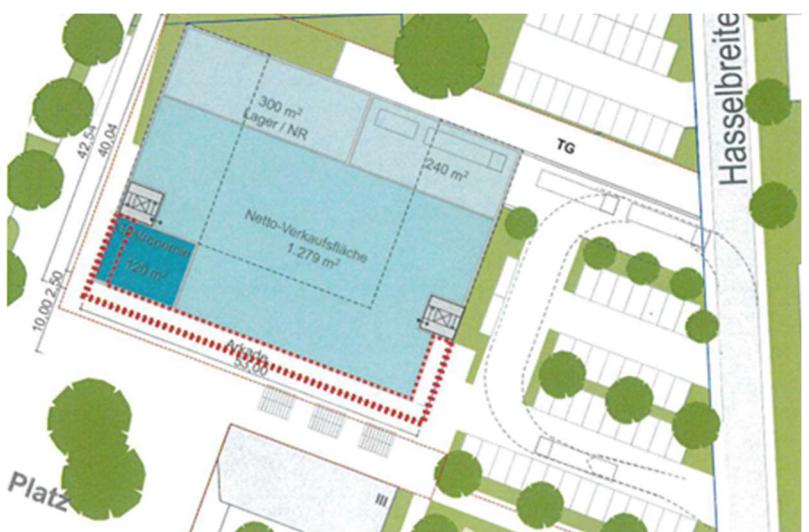
**Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

**Vorbemerkung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.05.23 bis einschließlich 31.05.23. Während dieses Zeitraumes wurden 2 Stellungnahmen abgegeben.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 1</b> Bürger:in mit Schreiben vom 31.05.2023		
1.1 <u>Anregungen zur Nutzungsgliederung</u>  In den Teilgebieten MU1 + MU3 sollte die Wohnnutzung bereits über dem Erdgeschoss zulässig sein; eine Wohnnutzung im Erdgeschoss sollte ausnahmsweise zulässig sein.  - 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.	Die Anregung wird aufgenommen und berücksichtigt.	berücksichtigen
1.2 <u>Anregungen zur Gestaltung der Stellplatzanlagen</u>  Für die Stellplatzanlage in SO 2 „Wohn- und Geschäftshaus“ sollten ausschließlich offene Stellplätze zulässig sein.  - 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.	Die Anregung wird aufgenommen und berücksichtigt.	berücksichtigen
1.3 <u>Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung</u>  Anlagen zur Regenrückhaltung und -versickerung sind im SO 2 im Bereich der Stellplatzflächen entsprechend der Rahmenplanung vorzusehen.	Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig. Die Anregung wird daher berücksichtigt.	berücksichtigen
1.4 <u>Anregungen zur Gestaltung der Erdgeschosszonen</u>  Für die maximalen Gebäudehöhen in SO2 + MU1, 2 und 3 sind in den Bereichen, in denen Gewerbenutzungen zulässig sind, überhöhte Erdgeschosse zu berücksichtigen.	Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe fest, die die Umsetzung der genannten Anregungen berücksichtigt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<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 Gewerbeinheiten 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><b>1.5 Anregungen zur Arkadengestaltung</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> <p>- 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 Moislanger Markt (Südseite) festgesetzt werden. Die Baulinie des Wohn- und Geschäftshauses sollte dabei auf 10,00m zum Stadtteilhaus (SO 1) verschoben werden, welches nach Aussage der Planer noch ein verträgliches liches Durchgangsmaß bietet. Weiterhin empfehlen wir eine partielle Arkadenausbildung an West- u. Ostseite (siehe nachfolgende Skizze)</p>	<p>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. Die Ausbildung der Arkade ist auf die südliche Fassadenseite beschränkt.</p> <p>Die Baulinie wird entsprechend der Anregung mit 10 m Abstand zum Stadtteilhaus festgesetzt. Für die West und Ostseite werden zudem partielle Arkadenausbildungen zugelassen.</p>	teilweise berücksichtigen

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 Moislinger Markt, abgewandte Fassadenseiten sind dabei nicht zu betrachten.</p>		Wird gefolgt
<p><b>1.6 Anregungen zu Einfriedungen</b></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>	<p>Die Anregung wird aufgenommen und berücksichtigt.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><b>1.7 Anregung einer temporären Nutzung der zuvor geplanten öffentlichen Grünfläche</b></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 soll ausschließlich 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. Damit steht die Fläche für eine Zwischennutzung nicht zur Verfügung.</p>	nicht berücksichtigen

#### **1.8 Hinweise zu den Festsetzungen der Planzeichnung**

Weitere Anmerkungen können der kommentierten Planzeichnung entnommen werden.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<b>Nr. 2 Bürger:in mit Schreiben vom 12.05.2023</b>		
<u>Anregung zur Gestaltung und Pflanzenwahl</u> Am Stadtteilplatz „Moislinger Markt“ sollte die Neubepflanzung nur mit Baum-Hasel, Schnee-, Felsenbirne und Eberesche erfolgen. 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.	Die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan setzt keine spezifischen Pflanzlisten fest. Die Anregung wird an den zuständigen Bereich Stadtgrün und Verkehr weitergeleitet.	teilweise berücksichtigen

Aufgestellt: Lübeck, den 01.04.2025

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.4 / Schriftenstelle  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH