



Städtebauliche Rahmenplanung

für die „Neue Mitte Moisling“
im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“



Auftraggeber:

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12
23552 Lübeck

Ansprechpartner:
Alexander Matzka
Achim Selk
Ulrike Schröder

in Zusammenarbeit mit:

Grundstücks-Gesellschaft TRAVE
Sanierungsträger der Hansestadt Lübeck
Falkenstraße 11
23564 Lübeck

Ansprechpartner:
Dr. Matthias Rasch
Torsten Kärlin
Ulrike Steinfatt

Auftragnehmer:

Zastrow + Zastrow
Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Adolfstraße 11
24105 Kiel
www.zastrow-architekten.de

Projektbearbeitung:
Marie-Luise Zastrow
Freischaffende Architektin + Stadtplanerin
Peter Zastrow
Freischaffender Architekt + Stadtplaner

Clasen Werning Partner
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
www.cwphl.de

Projektbearbeitung:
Andreas Werning
Freischaffender Landschaftsarchitekt

Der städtebauliche Rahmenplan zur „Neuen Mitte Moisling“ wird als Maßnahme der Vorbereitung über Städtebauförderungsmittel im Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (vormals „Soziale Stadt“) gefördert. Die Mittel werden gemeinsam von Bund, Land und Kommune getragen.

Gefördert durch:

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Inhalt

1. Anlass und Ziele	4
2. Abgrenzung des Rahmenplangebietes	5
3. Planungsprozess zur Entwicklung der „Neuen Mitte“ Moisling	6
3.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 2016	9
3.2 Realisierungswettbewerb: Ergebnis	11
4. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	14
4.1 Bestandssituation: Nutzung und Gestaltung	15
4.2 Eigentumsverhältnisse	22
5. Der Rahmenplan	25
5.1 Zielstellung	25
5.2 Zielkonzept	28
5.3 Städtebaukonzept	30
5.4 Freiraumkonzept	33
5.5 Verkehrskonzept	35
5.6 Nutzungskonzept	38
5.7 Gestaltungskonzept	41
6. Klimawandel, Klimaschutz und Energieversorgung	47
7. Durchführungsplanung / Maßnahmendarstellung	49
8. Kosten- und Finanzierungsübersicht	74
9. Anhang	79

1. Anlass und Ziele

Die Hansestadt Lübeck hat 2019 einen zweiphasigen, städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungs-wettbewerb zur städtebaulichen und funktionalen Neuordnung der „Neuen Mitte Moisling“ durchgeführt. Die Schaffung eines neuen Stadtteilzentrums ist die zentrale Zielsetzung bei der Umsetzung des Städtebauförderungs-programms „Sozialer Zusammenhalt“ (vormals „Soziale Stadt“) in der Gesamtmaßnahme Moisling. Der im Wett-bewerb mit dem 1. Preis prämierte Entwurf des Büros Zastrow + Zastrow Architekten + Stadtplaner PartGmbB in Arbeitsgemeinschaft mit dem Büro Clasen Werning Partner Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH wird mit der vorliegenden städtebaulichen Rahmenplanung konkreti-siert. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung der „Neuen Mitte“, fließt in das Bauleitplanver-fahren zum Bebauungsplan Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling“ der Hansestadt Lübeck ein und definiert die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanie- rung gem. § 140 Nr. 4 BauGB. Er bildet weiterhin die Basis für die Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) der Gesamtmaßnahme Moisling.

Der Rahmenplan wurde von Oktober 2020 bis Oktober 2022 in Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung und Bauord-nung (Abteilung 5.610.3 Altstadt Welterbe Stadtteilplanung) und der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE als Sanierungs-träger der Hansestadt Lübeck erarbeitet. Er wurde am 23.02.2023 der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zum kommunalpolitischen Beschluss vorgelegt.

Seit 2016 werden städtebauliche Investitionen getätigt, um den Stadtteil Moisling im Rahmen der Städtebauförderung mit einem weitreichenden, integrierten Maßnahmenpro- gramm zu stabilisieren und aufzuwerten. Eingebettet in eine übergeordnete Zielsetzung eröffnet sich im räumlichen Teil- bereich der künftigen „Neuen Mitte“ die große Chance zur Neuordnung, weil ansässige Grundstückseigentümer umfas- sende bauliche Veränderungen planen, der Bahnhaltepunkt Moisling ab 2023 neue Entwicklungsperspektiven bringt und die Förderkulisse des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ einen gebündelten Einsatz öffentlicher Mittel ermöglicht. Der Schaffung der „Neuen Mitte Moisling“ kommt eine Schlüssel- rolle im eingeleiteten Entwicklungsprozess des Stadtteils zu.

Grundlegende Ziele für die „Neue Mitte Moisling“ sind die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und der sozialen Infrastruktur, die Bereitstellung von kulturellen, öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten sowie die Schaffung von neuem Wohnungsbau bzw. die Anpas-sung der Wohnungsbestände unter der Maßgabe eines zeit- und nachfragegerechten Angebots. Darüber hinaus ist die Realisierung von Freiräumen, Aufenthaltsflächen und (neuen) Wegeverbindungen von großer Bedeutung. Entste-hen soll ein attraktives Stadtteilzentrum, das durch seine Gestaltung und Nutzung der identitätsstiftende Mittelpunkt des Stadtteils wird.

Der Rahmenplan stellt das städtebauliche Gesamtkonzept für die „Neue Mitte Moisling“ dar, um die räumlich-funktiona- len und verkehrlichen Zusammenhänge im Gebiet für die Zukunft neu zu ordnen und eine angemessene bauliche Nut- zung festzulegen. Die „Neue Mitte“ als attraktives und funk- tionierendes Zentrum wird mit der sinnvollen Anordnung und Mischung von Wohn-, Nahversorgungs- und Dienstleis- tungsangeboten verbunden, durch qualitativ hochwertige Aufenthalts- und Begegnungsflächen zu einer Aufwertung des gesamten Stadtteils beitragen und zugleich die stadt- räumliche Anbindung des Bahnhaltepunkts sicherstellen.

2. Abgrenzung des Rahmenplangebietes

Das Rahmenplangebiet befindet sich im Stadtteil Moisling der Hansestadt Lübeck und umfasst eine Fläche von rund 8,29 ha. Es markiert das Zentrum des Stadtteils und bezieht im Westen die Flächen des Paracelsus-Gesundheitszentrums und des Sterntalerwegs 1-3 bis an den Eulenspiegelweg ein. Das Plangebiet wird weiterhin durch den Oberbüssauer Weg und im Süden durch den Wilhelm-Waterstrat-Weg, der als Geh- und Radweg entlang der Bahngleise verläuft und durch eine Unterführung unterhalb der Brücke führt, begrenzt.

Im Osten grenzt der Kiwittredder das Gebiet ab und bezieht die beiden Zeilengebäude an der Ecke Kiwittredder / Moislunger Mühlenweg 37-39 mit ein. Die weitere östliche Abgrenzung verläuft entlang der Flurgrenze zwischen der Wohnbebauung Hasselbreite und der Grundschule Moislanger Mühlenweg. Die nördliche Grenze wird durch die Flurgrenze in Fortführung der Ost-West-Verbindung des Grünzugs „Auf der Kuppe“ zur Niendorfer Straße definiert.



Abb. 1: Abgrenzung des Rahmenplangebietes auf Schrägluftbild 2019 (Quelle: Hansestadt Lübeck, ohne Maßstab)

3. Planungsprozess zur Entwicklung der „Neuen Mitte“

Die Schaffung des neuen Stadtteilzentrums – die Neuordnung der „Neuen Mitte“ – ist als städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Kontext des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ / „Sozialer Zusammenhalt“ zu betrachten, zumal es mit seiner Bündelung an Mitteln und (Förder-)Maßnahmen den Schwerpunkt der Programmmumsetzung in Moisling bildet.

Bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches die Hansestadt Lübeck 2010 auf gesamtstädtischer Ebene aufstellte, wurde für Moisling ein Handlungsbedarf zur Entwicklung eines „gesunden“ Stadtteilzentrums mit zentraler Versorgung aufgezeigt. Das ISEK war die förderrechtliche Voraussetzung für die Aufnahme der Gesamtmaßnahme Moisling in die Städtebauförderung.

Seit 2012 beteiligt sich die Hansestadt Lübeck mit der Gesamtmaßnahme Moisling am Städtebauförderungsprogramm. In der Folge wurden von 2013 bis 2014 vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB (VU) durchgeführt, um die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Gebiet zu beurteilen und die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu bewerten. Über die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) von 2015 bis 2016 wurden anschließend Ziele und konkrete Fördermaßnahmen definiert, um einen positiven Stadtteilentwicklungsprozess in Moisling anzustoßen. Sowohl die VU als auch das IEK mündeten in entsprechende kommunalpolitische Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck. Mit dem vorliegenden IEK in der Fassung von 2016 wurde ein Fördermittel Einsatz in Höhe von insgesamt 9,8 Mio. € in der Gesamtmaßnahme vorgesehen. Das IEK wird derzeit fortgeschrieben.

Die Bedeutung einer „Neuen Mitte Moisling“ für den gesamten Stadtteil Moisling wird in der VU und dem IEK besonders herausgestellt und als städtebauliche Sanierungsmaßnahme definiert. Die derzeitigen Funktionsschwächen und städtebaulichen Missstände im Bestand, aber insbesondere die Potenziale durch die (baulichen) Veränderungsabsichten der Eigentümer:innen, die Einrichtung des Bahnhaltepunktes und Zielsetzungen der Hansestadt Lübeck zum Ausbau öffentlicher Dienstleistungen und Infrastruktur eröffnen eine große Entwicklungs chance, die bereits im IEK 2016 mit einer entsprechenden Bündelung an Fördermaßnahmen abgebildet ist. Folglich legte die Hansestadt Lübeck 2015 ein entsprechendes Sanierungsgebiet für den räumlichen Teilbereich des künftigen Stadtteilzentrums förmlich fest,

welches nahezu deckungsgleich mit dem Rahmenplangebiet ist (siehe Abb. 3).

Der für das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ kennzeichnende integrierte Handlungsansatz, d.h. die Verknüpfung von städtebaulichen Investitionen mit weiteren Maßnahmen, Aktivitäten und Ressourcen, wird auch bei den Planungen zur „Neuen Mitte“ verfolgt. Der Stadtteilentwicklungsprozess wird verwaltungsseitig durch verschiedene Fachressorts begleitet – und im Quartier werden Akteur:innen und Kooperationspartner:innen (Wohnungsunternehmen, Vereine, soziale Träger, lokale Einrichtungen, Wohlfahrtsverbände etc.) eingebunden. Hervorzuheben ist die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer:innen und Bestandshalter:innen im räumlichen Bereich der „Neuen Mitte“, insb. der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE, sodass bereits im VU- und IEK-Prozess ein nachhaltiges Sanierungsziel mit umfassenden Maßnahmen der Neuordnung für das künftige Stadtteilzentrum entwickelt werden konnte.

Zur Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms erfolgt eine umfassende Information, Aktivierung und Beteiligung der betroffenen Bürger:innen im Stadtteil. Für die vorbereitenden Planungen zur „Neuen Mitte Moisling“ wurden mehrere geeignete Partizipationsformate durchgeführt – dazu zählen u.a. eine öffentliche Modellbauaktion, eine studentische Entwurfswerkstatt oder die kontinuierliche Information auf den Sitzungen des Stadtteilbeirats.

Von Juli bis Dezember 2019 hat die Hansestadt Lübeck einen offenen, europaweiten städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Verfahren wurde ausgelobt, um aus mehreren Konzepten das schlüssigste städtebauliche Gesamtkonzept für die „Neue Mitte Moisling“ auszuwählen, welches die räumlich-funktionalen Zusammenhänge im Gebiet ordnet und in Art und Maß eine für den Stadtteil angemessene bauliche Nutzung definiert. In der vorliegenden Auslobung zum Wettbewerb sind die Entwicklungsziele für die „Neue Mitte“ detailliert beschrieben. Der Wettbewerb wurde in zwei Phasen durchgeführt und endete im Januar 2020 mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Stadtteil. Zwei vorab gewählte Bürger:innen haben als Sachpreisrichter:innen am Preisgericht mitgewirkt. Die Wettbewerbsbeiträge – und insb. der Entwurf des 1. Preises – wurden im Januar 2020 auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung vor- und nachfolgend im Stadtteil ausgestellt.

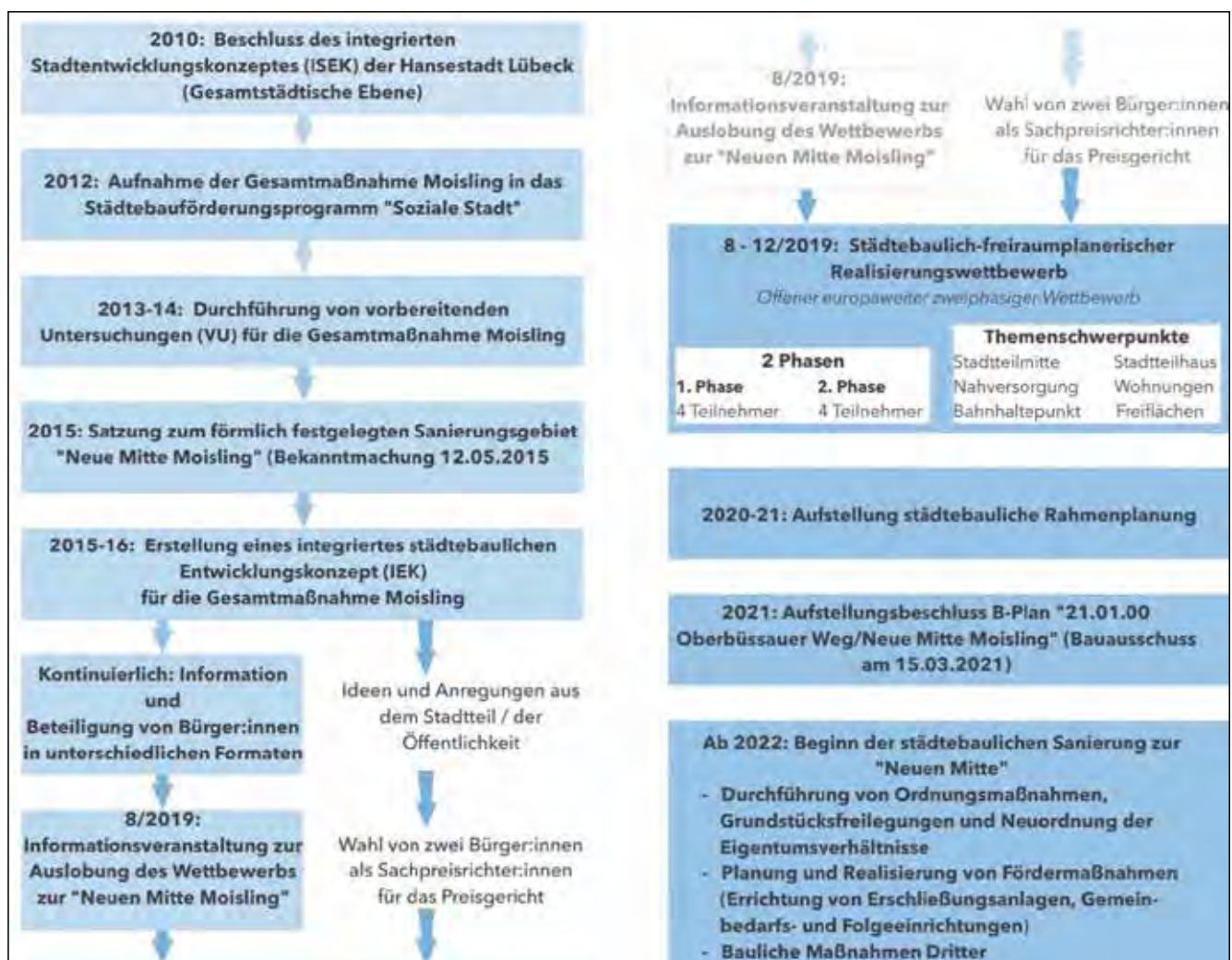


Abb. 2: Überblick Entwicklungsprozess zur Neuordnung der „Neuen Mitte Moisling“ (Quelle: eigene Darstellung)

Von Oktober 2020 bis Oktober 2022 hat die Arbeitsgemeinschaft Zastrow + Zastrow Architekten + Stadtplaner und Clasen Werning Partner Landschaftsarchitekten und Stadtplaner die städtebauliche Rahmenplanung für die „Neue Mitte Moisling“ aufgestellt. Der Rahmenplan dient der inhaltlich-fachlichen Konkretisierung des Wettbewerbsresultates. Er bildet die Grundlage für die weitere Entwicklung der „Neuen Mitte“ und definiert die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierung gem. § 140 Nr. 4 BauGB.

Am 15.03.2021 hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21.01.00 „Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moisling“ gefasst. Mit der Bauleitplanung wird das Planungsrecht für die Neuordnung der „Neuen Mitte“ definiert. Die Inhalte des Rahmenplanes fließen in die planungsrechtlichen Festsetzungen ein. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes soll voraussichtlich Ende 2024 gefasst werden.

Seit 2021 bereiten die Hansestadt Lübeck und der Sanierungsträger TRAVE die weitere städtebauliche Sanierung vor, die dann Anfang 2023 durch den Abriss erster Gebäude

auch öffentlich wahrnehmbar sein wird. Mit der Planung der „Neuen Mitte“ werden diverse Ordnungsmaßnahmen, Grundstücksfreilegungen sowie die Neuordnungen von Eigentumsverhältnissen erforderlich, bevor die investiven Einzelfördermaßnahmen, wie z.B. der Bau von neuen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder Erschließungsanlagen, sich anschließen können. Mit der Fortschreibung des IEK im Jahr 2023 werden diese baulichen Maßnahmen in die Programmausrichtung der Gesamtmaßnahme aufgenommen und förderrechtlich abgebildet, um diese mit Städtebauförderungsmitteln umsetzen zu können.

Die Errichtung der „Neuen Mitte“ ist nur durch Neuordnung und eine integrierte Umsetzung der Vorhaben möglich – neben mehreren geplanten Fördermaßnahmen sind weitere öffentliche bzw. Maßnahmen Dritter von Belang: So hat die TRAVE bereits – losgelöst von der Städtebauförderung – Sanierungen ihres Bestandes eingeleitet (Sterntalerweg 1-3 und Hasselbreite 3, siehe auch Kap. 4.2), die mit den aufgestellten Zielsetzungen einhergehen.

Der Bahnhaltepunkt Moisling soll nach Planungen des schleswig-holsteinischen Verkehrsministeriums, der DB AG und der Landesverkehrsgesellschaft Nah.SH Ende 2023 in Betrieb genommen werden. Das Planfeststellungsverfahren zum Neubau des Haltepunkts wurde 2021 eingeleitet und im April 2022 abgeschlossen. Die Anbindung von Moisling an die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck eröffnet für den Stadtteil – und für das geplante Stadtteilzentrum gute und neue Entwicklungsperspektiven. Der Hauptbahnhof Lübeck

wird dann in ca. 6 Minuten, der Hauptbahnhof Hamburg in ca. 39 Minuten per Bahn erreichbar sein. Der Bahnhaltepunkt entsteht östlich des Oberbüssauer Wegs entlang der bestehenden Gleise und befindet sich damit unmittelbar angrenzend an die „Neue Mitte Moisling“. Die Fachplanungen zum Neubau des Haltepunktes und dessen verkehrliche Anbindung durch die Hansestadt Lübeck sind laufend in den Prozess der Rahmenplanung eingeflossen.

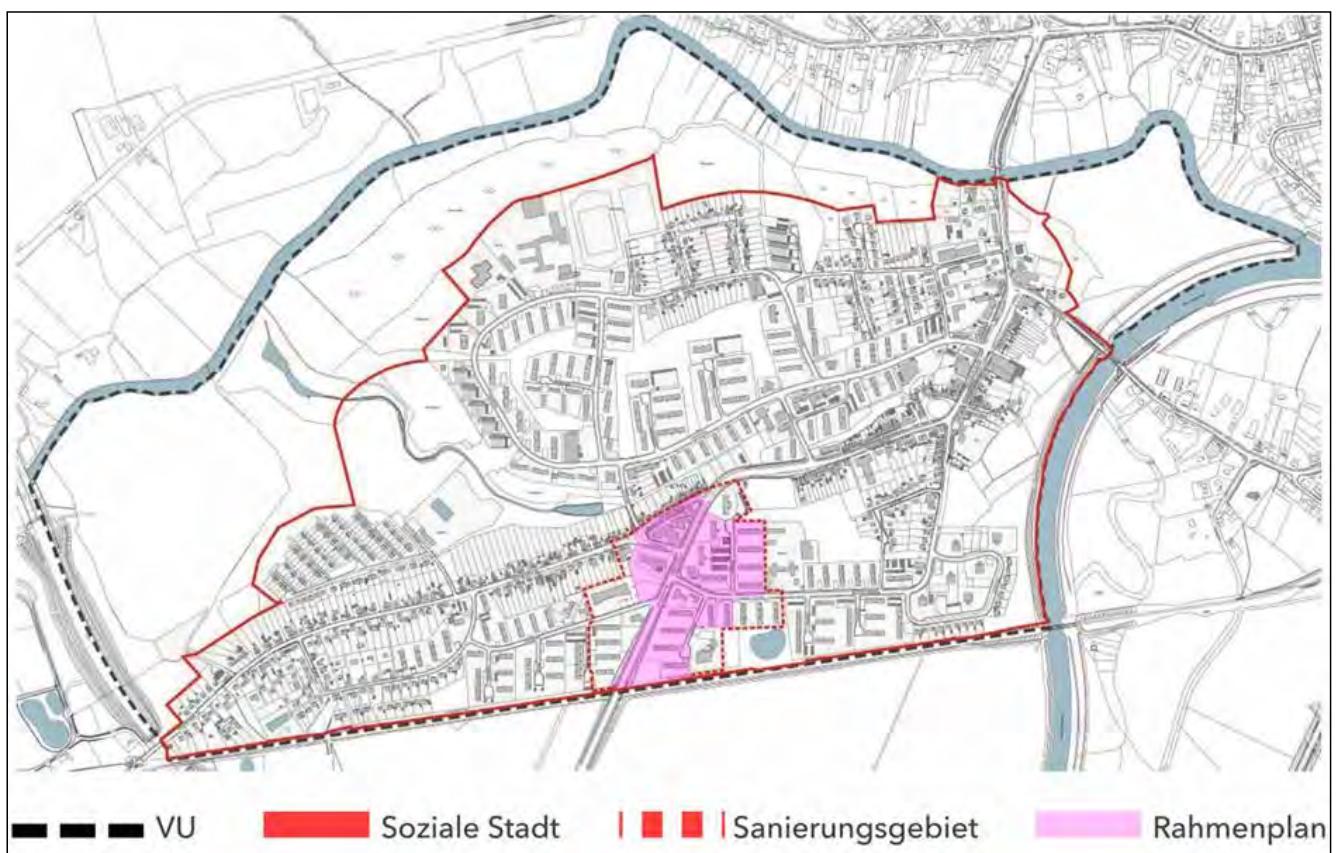


Abb. 3: Überblick - Gebietskulissen in der Gesamtmaßnahme Moisling (Quelle: IEK 2016, Hansestadt Lübeck)

3.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) 2016

Das IEK benennt folgende Potenziale und Defizite für das Stadtteilzentrum von Moisling – die künftige „Neue Mitte“:

Funktion und Städtebau

Defizit:

- Fehlen einer identitätsstiftenden, städtebaulichen Mitte als funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich und Stadtteilmittelpunkt mit Treffpunkt- und Kommunikationsmöglichkeiten

Potenziale:

- Chance für vielfältige Angebote und zentrale Nutzungen (im Bereich Niendorfer Straße / Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg / Einmündung Moislinger Mühlenweg bis hin zum geplanten Bahnhaltspunkt Moisling und Kiwittredder)
- Städtebauliche Neugestaltung in Verbindung mit dem Abriss verschiedener Wohngebäude
- Neuordnung der Verkehrsführung und der ÖPNV-Linienführung
- Neuordnung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Gestaltung eines zentralen Stadtteilplatzes

Einzelhandel und Dienstleistung

Defizite:

- Teilweise Leerstand in dezentralen, gemischt genutzten Gebäudekomplexen mit kleinteiligen Läden und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen
- Verlust ihrer ursprünglichen Aufgabe als Nahversorgungspunkte

Potenziale:

- Funktionale Neuordnung
- Realisierung von kleinteiligen Nutzungen wie z.B. Nachbarschaftstreffpunkte, Existenzgründer, Beratungseinrichtungen, Handel und Dienstleistung

Gebäudebestand / Wohnnutzung

Defizite:

- Fehlende Modernisierung der mehrgeschossigen Wohngebäude, dem Wohnungsbestand fehlt größtenteils ein nachfragegerechtes und zeitgemäßes Angebot, d.h. Wohnungen mit schlechtem und/ oder fehlendem (energetischen) Standard
- Wohnungsleerstand als Folge

Potenziale:

- Sanierung und Modernisierung der mehrgeschossigen Wohngebäude
- Errichtung und Integration moderner Gebäude in den Bestand mit zukunftsfähigen Wohntypologien für neue Zielgruppen

Soziale, kulturelle, freizeit- und bildungsbezogene Infrastruktur

Defizite:

- Fehlende Vernetzung der im Stadtteil zahlreich vorhandenen öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen
- Mangelnde offene Angebote für Jugendliche, geringe bzw. unzureichende Angebote von Krippenplätzen, Einrichtungen und Räumen für Kultur, Erwachsenenbildung, Treffpunkten für Vereine, Initiativen und Senioren

Potenziale:

- Räumliche Verknüpfung und barrierefreier Ausbau bestehender Einrichtungen
- Schaffung neuer Räume im Zentrum der „Neuen Mitte Moisling“

Wohnumfeld und öffentlicher Grün- und Freiraum

Defizite:

- Ungestalteter bzw. unzureichender Unterhaltungszustand der privaten Grün- und Freiflächen zwischen den Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbauten) und somit fehlende Aufenthaltsqualität
- wenige bzw. nicht zeitgemäße Aufenthaltsmöglichkeiten
- unzureichende Spielmöglichkeiten für Kinder
- fehlende bzw. mangelhafte Verbindung des direkten Wohnumfeldes mit den öffentlichen Grünflächen/-zügen

Potenziale:

- Attraktivierung und Vernetzung der zahlreich vorhandenen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen
- bedarfsgerechte Umgestaltung unter Einbeziehung der Bewohner:innen

Verkehr

Defizite:

- Überdimensionierte Fahrspurbreiten und geringe Gehwegbreiten, u.a. im Oberbüssauer Weg
- schlechter Zustand der Radverkehrsanlagen

Potenziale:

- Neuordnung der überdimensionierten Straßenräume mit dem Ziel einer gesicherten Radverkehrsführung, einer attraktiven Straßenraumgestaltung und der Schaffung von Anlagen für den ruhenden Verkehr
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Einrichtung des Bahnhaltspunktes Moisling aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bahntrasse Hamburg-Lübeck und damit die neue und verbesserte Anbindung des Stadtteils Moisling nach Lübeck und Hamburg
- Überwindung der stadträumlichen Isolation

Das IEK 2016 benennt im weiteren Leitziele für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme Moisling im Programm „Sozialer Zusammenhalt“. Mit der städtebaulichen und funktionalen Neuordnung der „Neuen Mitte“ sollen folgende Entwicklungsziele erreicht werden:

- Sicherung und Stärkung des Quartiers als Wohn- und Lebensort mit vielfältigen Wohnformen für verschiedene Milieus unter Berücksichtigung angemessener Anteile von barrierefreiem und preisgünstigem Wohnraum
- Städtebauliche Neuordnung und funktionale Aufwertung des Bereichs Niendorfer Straße / Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg / Einmündung Moislanger Mühlenweg bis hin zum Wilhelm-Waterstrat-Weg bzw. dem geplanten Bahnhaltepunkt Moisling und Kiwittredder als „Neue Mitte Moisling“
- Imageverbesserung des Stadtteils, Überwindung des Stigmas und der stadträumlichen Isolation
- Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts im Stadtteil durch Kooperation, Teilnahme, Integration, Altersgerechtigkeit und soziale Inklusion
- Ausbau, Erweiterung und Vernetzung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote sowie Verfestigung ihrer Strukturen – auch nach Ablauf des Städtebauförderungsprogramms
- Zukunftsfähige Modernisierung und Qualifizierung des Gebäudebestandes im Bereich des Geschosswohnungsbaus, verbunden mit Wohnungsneubau insbesondere auch zur Gewinnung neuer Mieterschaften
- Einrichtung eines Bahnhaltepunktes „Lübeck-Moisling“ zur Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Stadtteils und damit Gewinnung neuer Bewohner:innen (Pendler:innen)
- Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes zur Verbesserung der Nutzbarkeit
- Aufwertung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit sowie deren funktionale Vernetzung und Qualifizierung; Ausbau der grün- und freiraumbezogenen Wegeverbindungen innerhalb des Stadtteils sowie mit den umliegenden Natur- und Landschaftsräumen, insbesondere den Anbindungen zum Wasser
- Ausbau / Erweiterung des ÖPNV-Angebotes, Einrichtung sozialverträglicher Tarifzonen
- Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr

Diese Entwicklungsziele und die daraus abgeleiteten Maßnahmen sind in den nachfolgenden Planungsprozess zur „Neuen Mitte Moisling“ eingeflossen. Sie bilden den Zielkorridor in der Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs und werden im vorliegenden Rahmenplan geprüft und präzisiert.

3.2 Realisierungswettbewerb: Ergebnis

Der städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf, der im Realisierungswettbewerb der Hansestadt Lübeck mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde, sieht als Leitbild für die „Neue Mitte Moisling“ eine starke, eigenständige städtebauliche Figur vor, die sich baulich als verbindende Spange zwischen dem Zentrum Moislings und dem neuen Bahnhaltepunkt erstreckt. Die Gebäude-Struktur orientiert sich in ihrer orthogonalen Ausrichtung an den bestehenden Straßen und bildet – im Unterschied zur Struktur des Gebäudebestands – städtebauliche Räume und Höfe aus. Angrenzend zur Bestandsbebauung im Norden ist ein U-förmiger Neubau geplant, so dass die zwei verbleibenden Hochhäuser von dem U-förmigen Gebäude „aufgefangen“ werden. Zusammen mit dem städtebaulichen Konzept werden im Freiraumkonzept klar ablesbare öffentliche und private Flächen ausgebildet.

Der „Moislanger Markt“ als neuer Stadtteilplatz entsteht an dem zentralen Ort in der „Neuen Mitte“. Im Süden, direkt am Bahnhaltepunkt, ist ein Anger als Vorplatz und Endpunkt der Fuß- und Radwegachse vorgesehen. Diese beiden öffentlichen Flächen – der Stadtteilplatz sowie der Vorplatz am Haltepunkt – sind durch eine Fuß- und Radweg-„Magistrale“, die unterhalb und parallel zum Oberbüssauer Weg verläuft, verbunden. Diese Fuß- und Radwegachse (sog. „Stadtachse“) führt vom Haltepunkt über den „Moislanger Markt“ nach Norden und verbindet so die „Neue Mitte“ mit den angrenzenden Quartieren des Stadtteils Moislings. Die neu geplante Quartiersstruktur beinhaltet durch die vom Oberbüssauer Weg abgerückte Lage der Fuß- und Radwegachse sowohl eine Trennung des Fuß- und Radverkehrs vom Kfz-Verkehr als auch eine wahrnehmbare Abstufung zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen.

Aus der räumlichen Ordnung des Quartiers leitet sich die funktionale Gliederung ab: Auf dem zentralen Stadtteilplatz, der sich nach Westen hin öffnet, befindet sich an der östlichen Platzseite das „Stadtteilhaus“. Es bildet als öffentliches Gebäude im Zentrum der „Neuen Mitte“ den Identifikationspunkt im Stadtteilgefüge und schafft eine Raumkante. Hier sind als öffentliche / städtische Einrichtungen die Stadtteilbibliothek, das Stadtteilbüro, eine Beratungsstelle des Jugendamtes sowie das Jugendfreizeitzentrum Moisling/Buntekuh untergebracht. Das Stadtteilhaus umschließt U-förmig einen Innenhof, der direkt an die Platzfläche angrenzt, so dass es sich über diesen halböffentlichen Hof mit „empfängernder Geste“ zum Platz hin öffnet.

In den Gebäuden, die nördlich und südlich an den Stadtteilplatz grenzen, sollen erdgeschossig großflächige Einzelhandels- bzw. kleine Ladenflächen entstehen, um für eine Belebung des Platzes zu sorgen. In den Obergeschossen

sind auf der Nordseite, über dem großflächigen Einzelhandel Wohnungen geplant. Südlich ist ein großes Senior:innenpfegeheim mit einer Begegnungsstätte im Erdgeschoss geplant, die durch die Lage direkt am „Markt“ einen starken Bezug zur Öffentlichkeit erhält.

Zur Stärkung der „Stadtachse“ als öffentliche Fläche sollen in den Erdgeschossen der Gebäude entlang dieser Achse Einzelhandels- und gewerbliche Dienstleistungsnutzungen in kleinerem Maßstab ermöglicht werden. An der Ecke zum Vorplatz des Bahnhaltepunkts wäre ein gastronomisches Angebot, wie z.B. ein Café oder ein Bistro als eine den Platz belebende und sozial kontrollierende Nutzung sinnvoll und wünschenswert.

Die städtebauliche Dominante auf der Südseite des Platzes und entlang der „Stadtachse“ bildet die Senior:inneneinrichtung, die ihre Adresse am Oberbüssauer Weg hat. Ihre Gebäudeform bildet den Auftakt für die südlich angrenzende Hofbebauung mit neuem Wohnen. Die hier ausgebildeten Wohnhöfe sind untereinander verbunden und bieten ruhige, von der Öffentlichkeit abgeschirmte und wohnungsnahe Frei- und Außenbereiche. Zur Stärkung der Privatheit dieser Höfe wird das Erdgeschossniveau der Häuser im Kiwittredder – und damit das Hofniveau – auf ca. + 1,00 m über Straßenniveau angehoben. Die Verbindung zur Straße bzw. zur „Magistrale“ erfolgt über kurze Treppen bzw. barrierefreie Rampen.

Das Erschließungsgebäude auf der Nordseite des Bahnhaltepunktes bildet den südlichen Abschluss der „Neuen Mitte“. Es dient zur Erschließung des nördlichen Bahnsteigs und zur Überwindung des Niveausprungs zur Oberbüssauer Brücke (ca. 4,50 m), auf der Bushaltestellen und eine Kiss+Ride-Anlage entstehen. Es soll als langgestrecktes Gebäude am Bahnsteig, parallel zur Gleisanlage Lübeck-Hamburg, errichtet werden. Für Bahnreisende ist es die „neue Adresse“ von Moisling und soll als prägnantes, zweigeschossiges Gebäude mit Wiedererkennungswert der Identifikationspunkt am Ein-/Ausstieg zur „Neuen Mitte“ werden. In seiner langgestreckten Form können hier die notwendigen Rampen- und Treppenanlagen zum Oberbüssauer Weg angeordnet werden. Die Unterbringung der Treppen und Rampen im Gebäude ermöglicht neben einem witterungsgeschützten Zu- und Abgang, dass die vorhandene Böschung frei von Treppen- und Rampenanlagen gehalten werden und als gewachsene und topografisch geprägte Grünanlage bestehen bleiben kann. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes können eine Fahrradstation mit Halteplätzen für e-Bikes, Lastenräder sowie Informationstafeln, Fahrkartautomaten und evtl. ein Kiosk entstehen – im Obergeschoss ist neben weiteren Fahrrad-



Abb. 4: Lageplan Entwurf / 1. Preis des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs 2019, ohne Maßstab (Quelle: Zastrow + Zastrow, CWP)

stellplätzen ein Wartebereich mit Dienstleistungsangeboten vorstellbar.

Der Baukörper für die Kita und das Familienzentrum auf dem Grundstück an der Ecke Eulenspiegelweg/ Oberbüssauer Weg ist so angeordnet, dass zur Straße ein kleiner Vorplatz für das Bringen und Abholen der Kinder gebildet wird. Das Gebäude schützt durch seine abgewinkelte Form den westlich angrenzenden Außenspielbereich vom Verkehrslärm. Der vorhandene kleine Hain auf dem Grundstück könnte in die Außenspielfläche mit einbezogen werden.

Die Quartierserschließung für den Kfz-Verkehr, die Anlieferung und den ruhenden Verkehr erfolgt komplett über den im Süden des Stadtteilplatzes querenden Moislinger Mühlweg, den Kiwittredder und die Hasselbreite. 184 Stellplätze und öffentliche Parkplätze sind im Wettbewerbs-Entwurf ausschließlich als ebenerdige Stell- bzw. Parkplatzanlagen geplant. Die Fuß- und Radwegerschließung führt von Norden parallel zum Oberbüssauer Weg auf der breiten „Stadtachse“ über den „Moislinger Markt“ bis zum Vorplatz am Bahnhaltepunkt.

Die geplanten Gebäude werden in der Höhe zwischen drei und vier Geschossen gestaffelt und stellen so den Bezug zur benachbarten Bestandsbebauung her. Das nördliche, platzbegrenzende Gebäude, in dem ein Supermarkt im Erdgeschoss vorgesehen ist, ist viergeschossig, während die Seitenflügel auf der Ost- und Westseite nur dreigeschossig sein sollen, um insgesamt eine zu massive Wirkung des Baukörpers zu vermeiden. Der eingeschossige Teil des Gebäudes, also das Dach des Nahversorgers, wird begrünt. Die hier an die Wohnungen angrenzenden seitlichen Dachflächen sollen als Terrassen den Wohnungen zugeordnet werden.

Das „Stadtteilhaus“ als öffentliches Gebäude ist zum Teil dreigeschossig, um einen kompakten und spannungsreichen Baukörper zu erhalten, der die zentrale Bedeutung und öffentliche Funktion des Gebäudes auf dem neuen Stadtteilplatz „Moislinger Markt“ hervorhebt.

Die architektonische Gestaltung der gesamten „Neuen Mitte Moisling“ soll hell und homogen gestaltet werden. Der Facettenreichtum und die Identität der einzelnen Häuser soll durch unterschiedliche Gebäudehöhen entstehen. Betonung erhalten die Gebäude jeweils am Ende eines Winkels über eine Erhöhung durch kleine, punktförmige viergeschossige Baukörper, die wie „kleine Türme“ die horizontal strukturiertere Bebauung überragen.

Das Preisgericht des Wettbewerbsverfahrens hob in seiner Beurteilung die klare städtebauliche Struktur des Entwurfs hervor, die sich als Band von der „Neuen Mitte“ zum Bahnhaltepunkt erstreckt. Die Wohngebäude im südlichen Bereich schaffen eine eigenständige Figur mit klarer Ad-

ressbildung und einer eigenen Identität, die sich aufgrund ihrer „Körnung“ angemessen in die Umgebung einfügt. Sehr gewürdigt wurde die Zuordnung der öffentlichen und privaten Freiräume, insbesondere versprechen die räumlich gefassten Hofstrukturen ein qualitativ hochwertiges Wohnen. Die Erschließung dieses Bereiches, in dem der Kfz-Verkehr einseitig im Kiwittredder gebündelt wird und parallel entlang des Oberbüssauer Weges eine attraktive Rad- und Fußwegerschließung vom „Moislinger Markt“ bis zum Bahnhaltepunkt entsteht, wurde als sehr gute Lösung besonders gewürdigt. Der Bahnhaltepunkt wird im Wettbewerbs-Entwurf durch das lineare, zweigeschossige Gebäude angemessen betont.

Die „Neue Mitte Moisling“ zeichnet sich besonders durch den gut dimensionierten Stadtteilplatz aus. Zur Unterstützung der Zentralität des „Moislinger Marktes“ sollten in den Erdgeschossen der den Platz begrenzenden Gebäude möglichst Läden, Cafés und andere öffentlichkeitswirksame (Dienstleistungs-) Nutzungen angeordnet werden, um eine zusätzliche Belebung des Platzes zu gewährleisten. Auch die Platzierung der Senior:inneneneinrichtung und des Senior:innenwohnens in direkter Nähe wurde sehr begrüßt. Für das weitere Verfahren gab das Preisgericht die Empfehlung, die vorgesehenen Geschossigkeiten zur Steigerung der erforderlichen Dichte zu prüfen.

Der erste Preisträger wurde gemäß Wettbewerbsauslobung mit den anschließenden Planungsleistungen zur städtebaulichen Rahmenplanung und der im Anschluss erforderlichen Bauleitplanung beauftragt, die eine weitere Durcharbeitung und Konkretisierung des oben beschriebenen Entwurfes zur Grundlage hat. Das Gebiet der Rahmenplanung wird in Ergänzung zum Umgriff des Wettbewerbsgebiets um die Flächen östlich der Straße Hasselbreite erweitert. Durch die Einbeziehung des östlich angrenzenden baufälligen Wohnquartiers soll rechtzeitig auf die anstehenden Veränderungen im vorhandenen Wohnungsbestand reagiert werden, damit die sich ergebenden Chancen für eine übergreifende, städtebauliche Gesamtplanung genutzt werden können.

4. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Der Städtebau der gegliederten und aufgelockerten Stadt, der den Stadtteil Moisling seit der umfänglichen Stadterweiterung in den 60er und 70er Jahren als Großwohnsiedlung prägt, lässt sich deutlich im Rahmenplangebiet der künftigen „Neuen Mitte“ ablesen. Der Gebäudebestand entspricht in seiner Nutzung und Gestaltung größtenteils der (ursprünglichen) städtebaulichen Planung und Realisierung aus den 1960er/70er Jahren. Die Dimensionierung und Anordnung der Gebäude markiert einen zentralen Ort, an dem sich die entsprechenden Nutzungen (Dienstleistungen, soziale Infrastruktur, Nahversorgung)

konzentrieren und Straßenläufe bzw. ÖPNV-Linien kreuzen. Allerdings wird der räumliche Teilbereich den heutigen Anforderungen eines funktionsfähigen, zentralen Stadtteilmittelpunkts und Versorgungsbereichs nicht (mehr) gerecht. Die Mehrzahl der Gebäude im Rahmenplangebiet weist einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Insbesondere die mehrgeschossigen Wohngebäude haben z.T. erhebliche Defizite hinsichtlich eines zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohnstandards und entsprechen auch nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen.



Abb. 5: Lage des Rahmenplangebietes (Quelle: Hansestadt Lübeck, ohne Maßstab)

4.1 Bestands situation: Nutzung und Gestaltung

Teilbereich Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg / Niendorfer Straße



Abb. 6: Sterntalerweg 1-3, Bestand 2020 / vor Sanierung
(Quelle: Hansestadt Lübeck)

Ein markantes Gebäude im Stadtteil ist das zehngeschossige Hochhaus auf der Südseite des Sterntalerweges (Sterntalerweg 1-3). Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE als Eigentümerin saniert aktuell das Gebäude. Die Sanierung erfolgt auf der Grundlage eines vorgesetzten architektonischen Realisierungswettbewerbs. Das Lübecker Architekturbüro ppp architekten + stadtplaner ist mit der Planung und Ausführung beauftragt. In dem sanierten Hochhaus werden sich künftig 72 neue Mietwohnungen befinden, die um Gewerbeeinheiten sowie einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss ergänzt werden. Nördlich des Gebäudes – dem Sterntalerweg zugeordnet – befindet sich derzeit eine Stellplatzanlage, die im Zuge der Sanierung – ebenso wie die Freianlagen des Hochhauses – umgestaltet werden.



Abb. 7: Sterntalerweg 1-3, Entwurf ppp architekten + stadtplaner
(Quelle: Grundstücks-Gesellschaft TRAVE)



Abb. 8: Brachfläche Eulenspiegelweg 23 (Quelle: Hansestadt Lübeck)

Der Bereich südlich des Hochhauses liegt seit Jahren brach. Auf diesem Grundstück (Eulenspiegelweg 23 / Ecke Oberbüssauer Weg) hat sich ein dreigeschossiges Wohngebäude befunden, welches vor einigen Jahren abgerissen wurde. Hier soll im Zuge der „Neuen Mitte“ ein Neubau für ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte entstehen.

Bauliche Veränderungen haben in den letzten Jahren insbesondere auf der Fläche zwischen Sterntalerweg, Oberbüssauer Weg und Niendorfer Straße stattgefunden: Auf dem Gelände eines ehemaligen Postverwaltungsgebäudes wurde 2006 das viergeschossige Paracelsus-Gesundheitszentrum errichtet, welches 2014 um einen 2. Bauabschnitt erweitert wurde. Zur Ergänzung der medizinischen Versorgung ist ein weiterer, 3. Bauabschnitt an Stelle des eingeschossigen Bestandgebäudes geplant. Eine geeignete städtebauliche Kubatur soll über die Rahmenplanung gefunden werden. Den nördlichen Abschluss der Bebauung zwischen Sterntaler-, Oberbüssauer Weg und Niendorfer Straße markiert ein städtebaulich markanter, fünfeckiger Solitärbau (dreigeschossiges Wohngebäude plus Staffelgeschoss). Trotz begonnener Sanierung steht das Gebäude seit 2013 leer.



Abb. 9: Paracelsus-Gesundheitszentrum Oberbüssauer Weg
(Quelle: Hansestadt Lübeck)

Teilbereich Nord: Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg / Hasselbreite

Auf der Fläche zwischen Oberbüssauer Weg, Moislinger Mühlenweg und Hasselbreite befinden sich drei neungeschossige Wohngebäude, die als Scheibenhochhäuser städtebauliche Dominanten darstellen. Diese Gebäude sind von halböffentlichen Grün umgeben und dienen ausschließlich dem Wohnen (45 bzw. 54 Wohnungen pro Gebäude). Von den drei Gebäuden befinden sich nur die zwei im Rahmenplangebiet, die im Eigentum der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE liegen (Hasselbreite 1 und 3). Während das mittlere Gebäude (Hasselbreite 3) aktuell saniert wird, kann das südliche Gebäude (Hasselbreite 1) abgerissen und in die städtebauliche Neuordnung der „Neuen Mitte Moisling“ einbezogen werden.

Das eingeschossige Gebäude eines Lebensmitteldiscounters liegt an der Ecke Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg (ehem. „Penny-Markt“) und steht seit Ende 2020 leer. Direkt angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, in dem sich zehn Wohnungen sowie im Erdgeschoss acht kleinteilige Läden befinden, die überwiegend leer stehen. Im rückwärtigen Bereich liegt eine Stellplatz- und Garagenanlage, die über die Hasselbreite erschlossen wird. Die Gebäude sowie die Garagen- und Stellplatzanlage gehören zur Grundstücks-Gesellschaft TRAVE und sind zum Abriss vorgesehen, um Möglichkeiten für eine Neuordnung zu schaffen.



Abb. 12: Wohn- und Geschäftsgebäude Moislinger Mühlenweg 60-64
(Quelle: Hansestadt Lübeck)



Abb. 10: Scheibenhochhäuser Hasselbreite 1-5, Bestand 2020 / vor Sanierung (Quelle: Hansestadt Lübeck)



Abb. 11: Leerstehendes Einzelhandelsgebäude / ehemals „Penny-Markt“, Moislinger Mühlenweg 66 (Quelle: Hansestadt Lübeck)



Abb. 13 Garagenhöfe Hasselbreite 1-3
(Quelle: Hansestadt Lübeck)

Teilbereich Süd: Oberbüssauer Weg / Moislanger Mühlenweg / Kiwittredder / Wilhelm-Waterstrat Weg

Auf der Fläche zwischen Oberbüssauer Weg und Kiwittredder befinden sich vier viergeschossige Wohngebäude aus den 1960er Jahren sowie eine eingeschossige Kita mit Familienzentrum am Moislanger Mühlenweg. Die Mehrfamilienhäuser mit jeweils 32 Wohnungen sind in Zeilenbauweise errichtet und genügen nicht mehr den Ansprüchen an einen zeitgemäßen und modernen Wohnungsbau, so dass für diesen Teilbereich des Quartiers ebenfalls eine Neuordnung vorgesehen ist. Die hier geplante Neuentwicklung hat Impulscharakter für die Neustrukturierung, Aufwertung und Attraktivierung im Bereich der „Neuen Mitte“, nicht zuletzt aufgrund der Nähe zum künftigen Bahnhaltepunkt. Damit ergeben sich für den Stadtteil neue und zukunftsträchtige Entwicklungschancen, die im Rahmenplan abgebildet werden.

Die Realisierung der „Neuen Mitte Moisling“ im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verfolgt das Ziel, die im Gebiet umfassend festgestellten städtebaulichen Missstände zu beheben und die Chancen zur Neustrukturierung des Quartiers zu nutzen. Die Darstellung der Ausgangssituation stellt diese Missstände zusammenfassend dar und verdeutlicht, dass eine städtebauliche und funktionale Neuordnung möglich ist, u.a. weil mehrere Gebäude bereits zum Abriss vorgesehen sind. Zudem wurden bereits zentrale Sanierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden durch Eigentümer:innen, hier insbesondere der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE, eingeleitet, die sich mit den Zielen zur Entwicklung der „Neue Mitte“ decken.



Abb. 14: Zeilenbauten Kiwittredder (Quelle: Hansestadt Lübeck)



Abb. 15: Kita und Familienzentrum, Moislanger Mühlenweg
(Quelle: Hansestadt Lübeck)



Abb. 16: Übersichtsplan zu Sanierung, Erhalt und Abriss im Rahmenplangebiet (Quelle: Hansestadt Lübeck)

Teilbereich Bahnhaltepunkt

Der geplante Bahnhaltepunkt Moisling begrenzt das Rahmenplangebiet im Süden. Die Bahnsteige werden parallel zum bestehenden Gleisbett in einer Länge von 330 m errichtet. Die fußläufige Erschließung des nördlichen Bahnsteiges erfolgt primär über den öffentlich vorhandenen und zwingend zu erhaltenen Wilhelm-Waterstrat-Weg, der derzeit die Verbindung in Ost-West-Richtung sowie zum Kiwittredder ist.

Gemäß der finalen Planung erhält der nördliche Bahnsteig zwei Zugänge, die über Rampen mit dem Wilhelm-Waterstrat-Weg verbunden werden. Im städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb war die Herstellung einer barrierefreien Verbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zwischen der Brücke Oberbüssauer Weg und dem

Wilhelm-Waterstrat-Weg bzw. dem Bahnhaltepunkt eine wesentliche Aufgabenstellung, denn der Höhenunterschied beträgt an der höchsten Stelle ca. 4,5 m. Diese Verbindungen sind wesentlich, da auf der Brücke Oberbüssauer Weg künftig alle Moislinger Buslinien des ÖPNV über die hier befindliche Endhaltestelle verlaufen werden. Darüber hinaus sollte gem. Wettbewerbsauslobung die städtebauliche Integration des Bahnhaltepunktes über einen Bahnhofsvor Bereich vorgesehen werden. Offen bleibt, ob die vorhandene bzw. im Zuge der Einrichtung des Bahnhaltepunktes zu versetzende Lärmschutzwand an den Bahngleisen in Teilen geöffnet werden kann, um eine bessere Anbindung des Vorplatzes am Bahnhaltepunkt zu erhalten.

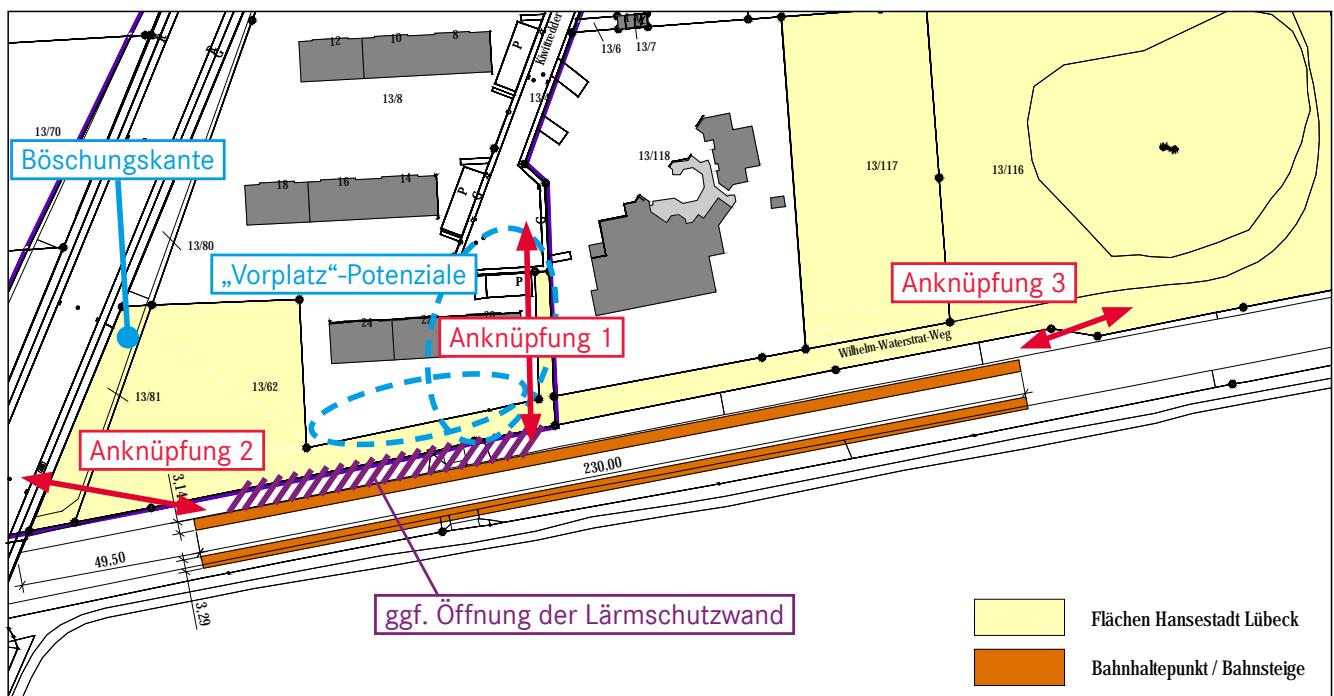


Abb. 17: Geplanter Standort des Bahnhaltepunktes Moisling, Schemaskizze im Rahmen der Wettbewerbsauslobung 2019 (Quelle: Hansestadt Lübeck)

Frei- und Verkehrsflächen

Umfangreich asphaltierte und versiegelten Straßenräume und Freiflächen prägen das Plangebiet und machen rund 25 % der gesamten Flächen aus. In Kontrast hierzu stehen die großzügigen, nicht eingezäunten Grünflächen zwischen den Zeilenbauten des Siedlungskonzepts der 60er Jahre, auf denen sich im Laufe der Jahrzehnte vereinzelt Großgrün entwickeln konnte. Das direkte Wohnumfeld ist wenig attraktiv. Die angrenzenden Spielbereiche „Auf der Kuppe“ und

„Wilhelm-Waterstrat-Weg“ wurden im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ bereits deutlich aufgewertet, so dass künftig alternative attraktive Spiel- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Der neue Kinderspielplatz „Wilhelm-Waterstrat-Weg“ stellt den Ersatz für den vorhandenen Kinderspielplatz „Kiwigredder“ dar, der im Zuge der Errichtung des Bahnhaltspunktes Moisling entfällt.



Abb. 18: Versiegelte Flächen im zentralen Bereich
(Quelle: Hansestadt Lübeck)



Abb. 20: Garagenhöfe Hasselbreite (Quelle: Hansestadt Lübeck)



Abb. 19: Grünflächen im Wohnumfeld / Kiwigredder
(Quelle: Hansestadt Lübeck)



Abb. 21: Wohnumfeld Kiwigredder (Quelle: Hansestadt Lübeck)

Erschließung / Motorisierte Individualverkehr

Die äußere Erschließung der „Neuen Mitte“ erfolgt über die Niendorfer Straße bzw. den Oberbüssauer Weg aus nordöstlicher Richtung. Die Niendorfer Straße ist als Kreisstraße und Ortsdurchfahrt – und damit als Hauptverkehrsstraße – klassifiziert. Der Oberbüssauer Weg, Moislinger Mühlenweg, Eulenspiegelweg und Sterntalerweg fungieren als Gemeindestraßen und binden die Siedlungsbereiche im Stadtteil an. Der Straßenraum bzw. die Fahrbahnen wirken in Anbetracht des geringen Verkehrsaufkommens deutlich überdimensioniert. Das Verkehrs-aufkommen beträgt im Bereich Oberbüssauer Weg/ Niendorfer Straße ca. 3.800 Kfz pro Tag.

ÖPNV

Der Stadtteil Moisling wird durch die vier Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck der Linien 5, 7, 11 und 12 erschlossen und mit der Innenstadt und den benachbarten Stadtteilen verbunden. Die Haltestelle Oberbüssauer Weg als Start-/Endhaltestelle verbindet alle o.g. Buslinien. Sie ist mit ca. 1.200 Fahrgästen eine so genannte Schwerpunkt-Haltestelle in Lübeck und wird in den Hauptzeiten etwa alle 15 Minuten bedient. Mit der Errichtung des Bahnhaltepunktes Moisling, d.h. ab 2023, wird die Start- /Endhaltestelle aller o.g. Buslinien in südliche Richtung auf die Brücke Oberbüssauer Weg verlagert und damit die Anbindung des Umweltverbundes, d.h. die Verknüpfung möglichst vieler Verkehrsträger, geschaffen. In diesem Zusammenhang erfolgt die Änderung der Linienführung.

Fuß- und Radverkehr

Entlang der Hauptstraßen Oberbüssauer Weg, Moislinger Mühlenweg, Sterntalerweg und Niendorfer Straße befinden sich auf beiden Straßenseiten Geh- und Radwege, die getrennt angelegt sind. Im Eulenspiegelweg, im Kiwitredder und in der Hasselbreite sind Gehwege vorhanden. Die wichtigsten, straßenunabhängigen Wegeverbindungen in der „Neuen Mitte“ sind der Wilhelm-Waterstrat-Weg entlang der Bahngleise sowie die fußläufige Anbindung des Grünzugs „Auf der Kuppe“ in Ost-West-Richtung an der Wendeanlage der Hasselbreite.

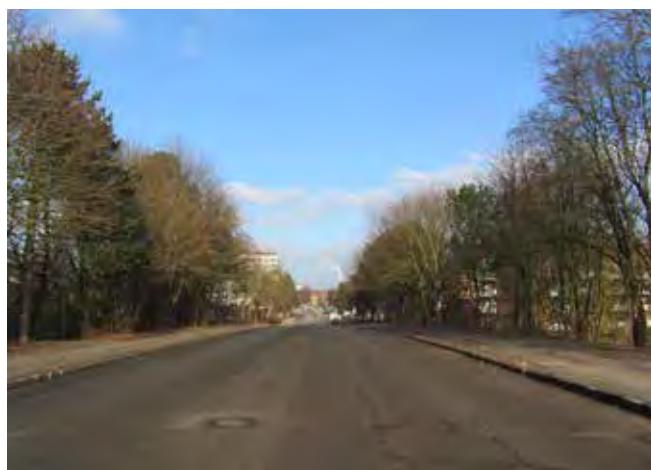


Abb. 22: Oberbüssauer Weg im Bereich der Brücke, Blick nach Norden
(Quelle: Hansestadt Lübeck)

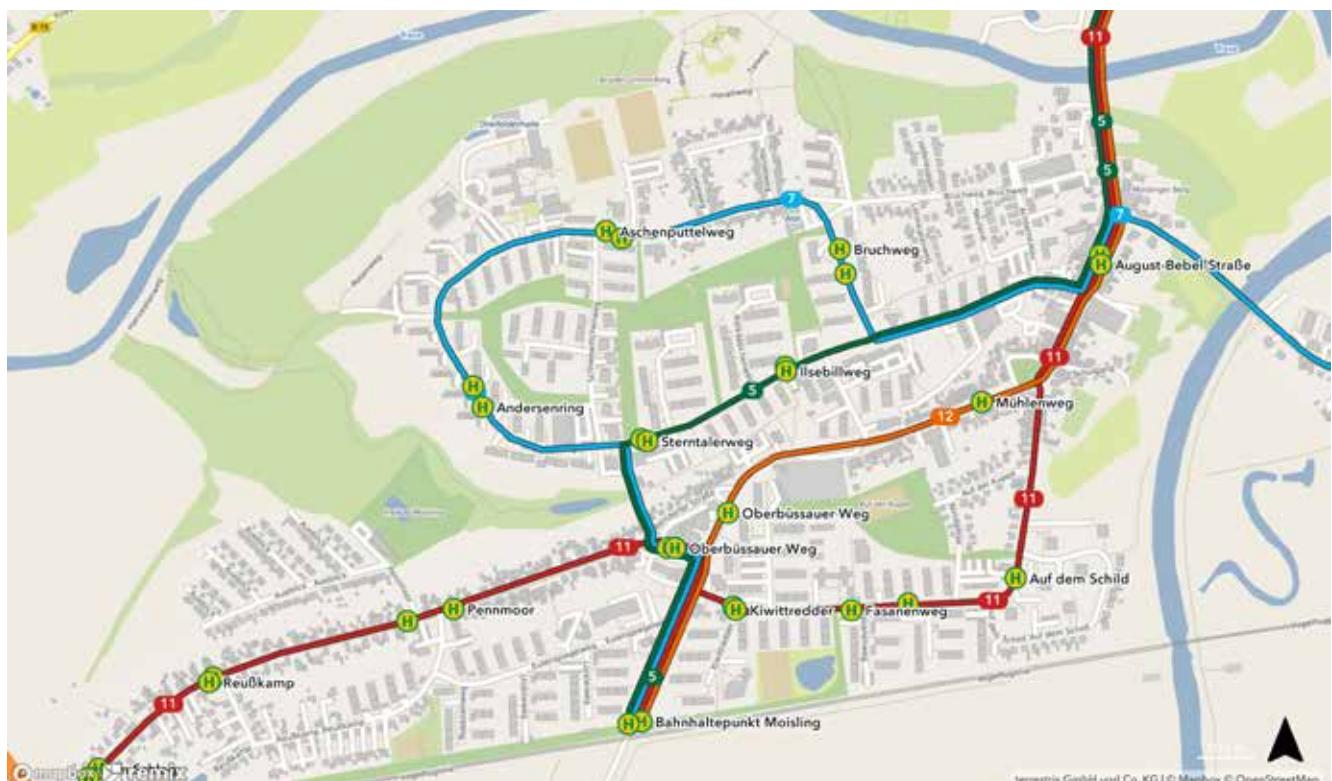


Abb. 23: Zukünftiger Buslinienplan Stadtteil Moisling (Quelle: Hansestadt Lübeck)

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs findet überwiegend auf den Grundstücken selbst statt, dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau:

- Stellplatzanlage Ladenflächen / Lebensmittelmarkt Moislinger Mühlenweg 60-66: 40 Stellplätze
- Garagen- und Stellplatzanlage Hasselbreite 1: 72 Garagen, 28 Stellplätze
- Garagen- und Stellplatzanlage Hasselbreite 5: 16 Garagen, 10 Stellplätze
- „Stellplatztaschen“ am Kiwittredder 2-24: je 8 Stellplätze in 3 Anlagen (insg. 24 Stellplätze)
- „Stellplatztasche“ am Moislinger Mühlenweg 41-43 / Familienzentrum und Kindertagesstätte, erschlossen über den Oberbüssauer Weg: 7 Stellplätze
- Stellplatzanlage Hochhaus Sterntalerweg 1-3: 34 Stellplätze derzeit am Sterntalerweg sowie 8 Stellplätze im Hinterhof, Neuordnung nach Modernisierung vorgesehen (s.o.)

Das Gesundheitszentrum verfügt derzeit über 55 Stellplätze, die überwiegend im rückwärtigen Gebäudebereich angeordnet sind und über die Niendorfer Straße erschlossen werden. Weitere 66 Stellplätze für das Gesundheitszentrum befinden sich auf einer separaten Stellplatzanlage an der Niendorfer Straße, die nordöstlich an das Rahmenplangebiet grenzt. Darüber hinaus sind weitere Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden – entweder auf der Fahrbahn oder auf begleitenden Parkstreifen.



Abb. 24: Stellplatzanlage Moislinger Mühlenweg 60-66
(Quelle: Hansestadt Lübeck)



Abb. 25: Parkstreifen Oberbüssauer Weg, Brücke / Blick nach Süden
(Quelle: Hansestadt Lübeck)

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Eigentümerstruktur im Wettbewerbsgebiet zeichnet sich durch eine geringe Anzahl an Grundeigentümer:innen aus. Deren Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung – überwiegend verbunden mit baulichen Veränderungsabsichten – ist nachweislich vorhanden und eröffnet die Chance zur Realisierung der „Neuen Mitte“ Moisling. Größter Bestandshalter im Wettbewerbsgebiet ist die städtische Grundstücks-Gesellschaft TRAVE, die Eigentümerin der folgenden Gebäude und der zugehörigen Flächen ist:

- Wohnbebauung Kiwittredder 2-24 (vier Wohngebäude)
- Wohnbebauung Sterntalerweg 1-3 („Hochhaus Sterntalerweg“)
- Brachfläche Eulenspiegelweg 23
- Wohn- und Gewerbebau Moislinger Mühlenweg 60-64 und 66 („Ladenzeile“ und ehem. „Penny“-Markt)
- Wohnbebauung Hasselbreite 1 und 3 (zwei Hochhäuser)
- Wohnbebauung Hasselbreite 2 - 24 (vier Zeilenbauten)

Das Paracelsus-Gesundheitszentrum ist in privatem Eigentum. Das Gebäude am Moislinger Mühlenweg 41-43 (Familienzentrum mit Kindertagesstätte) ist im Besitz der örtlichen Kirchengemeinde, das zugehörige Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und ist als Erbbaurecht vergeben. Das nördliche „Scheiben“-Hochhaus (Hasselbreite 5) ist ebenfalls in privatem Eigentum.



Abb. 26: Eigentumsverhältnisse ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Immissionen: Lärm

Bei der Entwicklung der „Neuen Mitte Moisling“ spielt der Immissionsschutz eine wichtige Rolle, da die Bahnlinie Lübeck-Hamburg am südlichen Siedlungsrand entlangführt. Mit der Eröffnung der Fehmarnbelt-Querung wird sich zukünftig die Belastung auf der Strecke insbesondere durch Güterverkehre deutlich erhöhen. Der vorhandene Lärmschutz nördlich der Bahntrasse besteht aktuell aus einer 3,50 m hohen Lärmschutzwand.

Der übergesetzliche Lärmschutz im Rahmen der Fehmarnbelt-Querung sieht die Förderung einer Lärmschutzwand entlang der Trasse durch bewohnte Gebiete der im gesamten Stadtgebiet Hansestadt Lübeck in einer Höhe von 6 m, den sogenannten übergesetzlichen „Vollschutz“, vor. Die Hansestadt Lübeck plant diese Förderung auszuschöpfen. Das Planfeststellungsverfahren zur Einrichtung des Bahnhaltepunktes Moisling sieht die Versetzung der bestehenden Lärmschutzwand vor. In den Zugangsbereichen zum Bahnsteig sind differenzierte, z.T. transparente Elemente als Lärmschutzwand geplant.

Der Lärmschutz ist eine grundlegend zu beachtende Anforderung für die Planung des Bahnhaltepunktes (siehe Kap. 3.2 und 5.6). Im Zuge der Erarbeitung der Bauleitplanung soll ein Lärmschutztutachten erstellt werden, um die Anforderungen an gesundes Arbeiten und Wohnen zu sichern und gleichzeitig Gestaltungsspielräume auszuloten und so die Planung entsprechend der Erfordernisse anpassen zu können.



Abb. 27: Ausschnitt Schrägluftbild mit Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse (Quelle: Hansestadt Lübeck)

5. Der Rahmenplan

Der vorliegende Rahmenplan bildet die Grundlage für die Neuordnung der „Neuen Mitte Moisling“. Er konkretisiert die Ziele und Maßnahmen, die bereits im Rahmen der VU gem. § 141 BauGB sowie des IEK dargestellt und im Wettbewerbsentwurf als städtebaulich-freiraumplanerischer Vorentwurf entwickelt wurden.

Mit den im Rahmenplan erarbeiteten städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Konzepten werden für die zukünftige Entwicklung der „Neuen Mitte Moisling“ – und damit auch für den gesamten Stadtteil Moisling, die Ziele für eine Realisierung vorgegeben. Die Neuordnung der räumlichen Teilbereiche Moislanger Mühlenweg / Hasselbreite / Kiwittredder / Oberbüssauer Weg wird hinsichtlich der Nutzungsanforderungen von Wohnen, Einzelhandel, öffentlicher Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen und der Erschließung des Bahnhaltepunktes konkretisiert und vorbereitet. Die in der Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs formulierten Ziele für die Entwicklung der einzelnen Teilbereiche werden im Rahmenplan fortgeschrieben und aufgrund geänderter Anforderungen z.T. angepasst. Eine wesentliche Ergänzung – im Vergleich zum Wettbewerbsgebiet – ist die Erweiterung des Rahmenplangebietes um die Bereiche des Gesundheitszentrums und des Wohnquartiers östlich der Hasselbreite.

Die im Rahmenplan definierten Bau- und Fördermaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck, der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE, die als Eigentümerin der überwiegenden Grundstücke sowie in ihrer Funktion als eingesetzter Sanierungsträger ein großes Interesse hat, sowie den übrigen Grundstückseigentümer:innen entwickelt. Die Anforderungen des Städtebauförderrechts werden bei der Konkretisierung der betreffenden Maßnahmen berücksichtigt.

Der Rahmenplan, bestehend aus zeichnerischen Darstellungen in Form von Konzeptplänen und dem vorliegenden Erläuterungsbericht, definiert die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und umfasst als integrierte Vorhabenplanung neben mehreren Fördermaßnahmen weitere öffentliche Maßnahmen bzw. die Dritter. Er stellt als informelles Planwerk die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dar. Der Rahmenplan liefert die konkreten Planungsziele, so dass die Umsetzung der Entwicklungsziele planungsrechtlich und rechtsverbindlich in der Bebauungsplanung geregelt werden kann. Mit dem Rahmenplan soll den Entscheidungsträger:innen, den Bürger:innen und der Politik auf verständliche Weise veranschaulicht werden, welche Entwicklungen für die „Neue Mitte“ zukünftig angestrebt werden. Der Rahmenplan ist eine wesentliche Grundlage für die Fortschreibung des IEK der Gesamtmaßnahme Moisling.

5.1 Zielstellung

Der Rahmenplan stellt das schlüssige städtebauliche Gesamtkonzept für die zukünftige Entwicklung der „Neuen Mitte Moisling“ dar. Hier werden Vorschläge für die Ordnung der räumlich-funktionalen und verkehrlichen Zusammenhänge im Gebiet erarbeitet, so dass für den Stadtteil eine in Art und Maß angemessene bauliche Nutzung festlegt werden kann. Die „Neue Mitte“ gewährleistet als funktionierendes, attraktives Zentrum auch die stadträumliche Anbindung des neuen Bahnhaltepunkts und trägt mit der geplanten Neubebauung sowie der vorgesehenen Anordnung von Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungsangeboten und Aufenthalts- und Begegnungsflächen zu einer Aufwertung des gesamten Stadtteils bei.

Der Rahmenplan ist in mehrere Planschichten gegliedert:

- Zielkonzept (siehe Kap. 5.2)
- Städtebauliches Konzept (siehe Kap. 5.3)
- Freiraumkonzept (siehe Kap. 5.4)
- Verkehrskonzept (siehe Kap. 5.5)
- Nutzungskonzept (siehe Kap. 5.6)
- Gestaltungskonzept (siehe Kap. 5.7)

Der vorliegende Erläuterungsbericht ergänzt die Plandarstellungen, indem er sachliche Zusammenhänge, die Vorgehensweise sowie die einzelnen Konzepte detailliert erläutert.

Um das Rahmenplangebiet zu gliedern, wird es in fünf Teilbereiche unterteilt (siehe Abb. 27):

- Teilgebiet „**Kiwittredder**“
- Teilgebiet „**Sterntaler**“
- Teilgebiet „**Moislinger Markt**“
- Teilgebiet „**Hasselbreite**“
- Teilgebiet „**Gesundheitszentrum**“

Die Teilgebiete „**Kiwittredder**“ (ehem. Teilfläche A in der Wettbewerbsauslobung), „**Sterntaler**“ (ehem. Teilfläche B) und „**Moislinger Markt**“ (ehem. Teilfläche C) werden bereits in der Wettbewerbsauslobung beschrieben und finden sich im Rahmenplan mit neuer Bezeichnung wieder. Das Teilgebiet „**Gesundheitszentrum**“ sowie das Teilgebiet „**Hasselbreite**“ werden ergänzend in die Rahmenplanung aufgenommen, das Teilgebiet „**Kiwittredder**“ wird um die beiden Mehrfamilienhäuser Mühlenweg 37 und 39 / Ecke Kiwittredder erweitert.

Das Teilgebiet „**Kiwittredder**“ umfasst den Oberbüssauer Weg ab Kreuzung Moislinger Mühlenweg in südlicher Richtung, den Kiwittredder, den Bereich angrenzend des künftigen Bahnhaltepunktes, die vier Mehrfamilienhäuser westlich und die zwei Mehrfamilienhäuser östlich des Kiwittredders sowie die Kindertagesstätte und das Familienzentrum am Moislinger Mühlenweg. Der Bahnhaltepunkt wird als Bereich mit besonderer Funktion hervorgehoben, aber integriert betrachtet, weil hier das übergeordnete Ziel einer Anbindung an die „Neue Mitte“ im Vordergrund steht und zudem die Übergänge ins Quartier ausgearbeitet werden sollen.

Das Teilgebiet „**Moislinger Markt**“ beinhaltet den Moislinger Mühlenweg einschließlich der Kreuzung Oberbüssauer Weg sowie die Stichstraße Hasselbreite und die folgenden nördlich des Moislinger Mühlenweges gelegenen Gebäude: Das eingeschossige Gebäude des ehemaligen Einzelhandelsmarktes („Penny“-Markt), das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus, die beiden „Scheiben“-Wohnhochhäuser (Hasselbreite 1 und 3) sowie den Garagenhof.

Das Teilgebiet „**Hasselbreite**“ umfasst das Grundstück östlich der Hasselbreite mit Geschoss-wohnungsbau, auf dem sich aktuell vier Wohnhäuser in Zeilenbauweise befinden.

Das Teilgebiet „**Gesundheitszentrum**“ besteht aus dem Gesundheitszentrum, dem eingeschossigen Gebäude am Oberbüssauer Weg sowie dem nördlich stehenden, dreigeschossigen Solitärgebäude.

In dem Teilgebiet „**Sterntaler**“ steht das Wohnhochhaus Sterntalerweg 1-3 inkl. der südlich angrenzenden Brachfläche, die bis zum Eulenspiegelweg reicht.

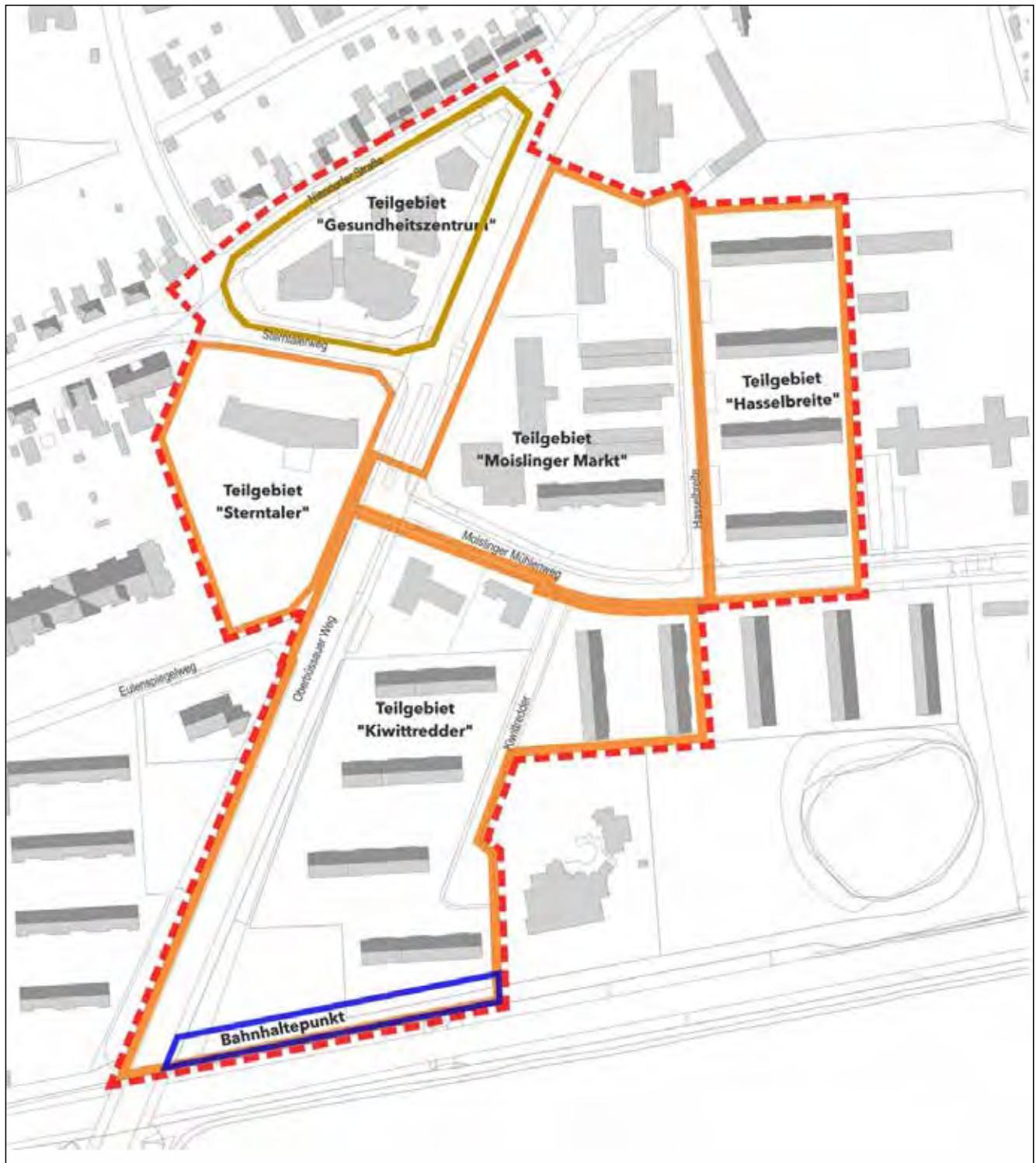


Abb. 27: Übersicht der Aufteilung des Rahmenplans in Teilgebiete, ohne Maßstab

(Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

5.2. Zielkonzept

Im Zielkonzept werden die Entwicklungs- und Sanierungsziele bezogen auf die o.g. fünf Teilgebiete der „Neuen Mitte“ festgelegt. Die Teilgebiete „Kiwigredder“, „Moislinger Markt“, „Hasselbreite“, „Gesundheitszentrum“ und „Sterntaler“ weisen unterschiedliche Qualitäten und Defizite auf, so dass die übergeordneten Ziele jeweils entsprechend formuliert werden.

Im Einzelnen sind dies folgende Zielkomponenten, deren konkrete Verortung jeweils dem entsprechenden Plan zu entnehmen ist:



Abb. 28: Plan Zielkomponenten für die Teilgebiete der „Neuen Mitte“, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Für das Teilgebiet „**Kiwigredder**“ ist eine umfassende Neuordnung im Zuge der Realisierung der „Neuen Mitte“ vorgesehen. Die vorhandenen vier viergeschossigen Wohngebäude sowie das Familienzentrum mit der Kindertagesstätte sind abgängig. Der öffentliche Spielplatz „Kiwigredder“ entfällt im Zuge der Errichtung des Bahnhaltepunktes Moisling. 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, bereits aufgewerteter Spielbereich in fußläufiger Nähe. Dadurch entsteht Raum für das südlich des „Moislanger Markts“ gelegene neue Quartier am Kiwigredder. Hier sind neben dem Bahnhaltpunkt mit Vorplatz im Süden des Bereichs, ein Senior:innenpflegeheim und weitere Gebäude mit Wohnungen für alle Altersgruppen und Familiensituationen z.T. durch Misch- bzw. gewerbliche Nutzungen ergänzt, geplant. Der westlich der Bebauung verlaufende Fuß- und Radweg als attraktive „Stadtachse“ mit hoher Aufenthaltsqualität verbindet den neuen Bahnhaltpunkt mit dem „Moislanger Markt“ und dem angrenzenden Stadtteil Moisling.

Der Kiwigredder soll als Tempo-30-Zone gestaltet werden, wobei es nur noch einen von der Fahrbahn abgesetzten Gehweg entlang der Ostseite geben soll.

Der Bahnhaltpunkt erhält auf der Nordseite der Gleisanlage ein Erschließungsgebäude. Hier sollen Rampen- und Treppeanlagen sowie 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 hier geplanten Bushaltestellen als auch der Parkplätze von besonderer Bedeutung. Eine im Erschließungsgebäude unterzubringende Fahrradstation könnte zur Stärkung des Umweltverbundes beitragen. Erschließungsgebäude, Vorplatz und „Stadtachse“ bilden zusammen ein Entrée für Moisling und definieren diesen südlichen Bereich der Neuen Mitte städtebaulich und funktional neu.

Das Teilgebiet „**Moislanger Markt**“ wird zum lebendigen Zentrum, das durch den großzügigen und baulich an drei Seiten gefassten Stadtteilplatz 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 die Senior:inneneinrichtung im Süden. Die attraktiv gestaltete, mit dem Moislanger Mühlenweg in Teilen niveaugleiche Platzfläche steht als öffentlicher Stadtteilplatz für verschiedene Aktivitäten zur Verfügung 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, wird das nördliche Wohnhochhaus (Hasselbreite 3) saniert. Parken und Anlieferung sind auf der Ostseite angeordnet und über die Hasselbreite erschlossen, so dass das „Leben und Treiben“ auf dem Platz nicht gestört wird.

Im Teilgebiet „**Hasselbreite**“ entsteht ein modernes, attraktives Wohnquartier in direkter Nähe zum „Moislanger Markt“. Dazu wird die vorhandene Zeilenbebauung der vier abgängigen Wohnhäuser durch drei neue Mehrfamilienhäuser ersetzt, wobei großzügige Freiflächen und einige Bestandsbäume zwischen den Häusern erhalten bleiben sollen. Im Süden des Grundstücks Moislanger Mühlenweg/ Ecke Hasselbreite ist in zentraler Lage eine Quartiersgarage 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.

Im Teilgebiet „**Gesundheitszentrum**“ ist mittelfristig eine Erweiterung und Ergänzung des Gebäudeensembles durch einen 3. Bauabschnitt für weitere medizinische und therapeutische Nutzungen geplant. Das Gesundheitszentrum stellt einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen medizinischen Versorgung und Betreuung im Stadtteil Moisling und der angrenzenden Ortsteile dar. Eine Verbesserung und Attraktivierung der Einbindung dieses Ensembles in „Insellage“ soll durch eine qualitativ angemessene Umfeldgestaltung erreicht werden. Dazu ist geplant, die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf dem Grundstück zu reduzieren, um stattdessen mehr Grünbereiche in Verbindung mit ostwestlich querenden Wegebeziehungen gestalten zu können und so eine attraktive An- und Einbindung des Gesundheitszentrums an die angrenzenden Quartiere zu erreichen.

Das Teilgebiet „**Sternaler**“ wird durch das Wohnhochhaus geprägt, welches z.Z. hochwertig saniert wird. Auf der rückwärtigen Brachfläche an der Ecke Eulenspiegelweg / Oberbüssauer Weg entsteht ein Baugrundstück für den Neubau einer Kindertagesstätte mit Familienzentrums, dessen Freiflächen im Zuge der Bebauung attraktiv zu gestalten sind. Damit wird dieses Teilgebiet zu einem hochwertigen Standort in der Neuen Mitte Moisling aufgewertet.

5.3 Städtebaukonzept



Abb. 29: Ausschnitt städtebauliches Konzept, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

1 bis 2 Geschosse	10 Geschosse	Überhöhtes Erdgeschoss	Erhöhtes Geländeniveau	Ergänzung des Gebäudebestandes
3 bis 4 Geschosse	Städtebauliche Hochpunkte (IV)	Städtebauliche Raumkante	Rücksprung EG	Erichung von Wohnungsneubau
				Erichung von Wohnungsneubau nur in Obergeschossen
				Ergänzen von Einrichtungen der Gesundheitsfürsorge
				Etablierung einer Anlieferzone
				Etablierung eines Bürgerservice
				Etablierung / Integration eines Lärmschutzes zur Bahnhstrasse
				Etablierung eines Bürgerservice

Im Städtebaukonzept werden die städtebaulichen Ziele dargestellt und beschrieben. Es werden die Raumkanten, die Gebäudehöhen sowie das Geländeneiveau in den jeweiligen Teilgebieten festgeschrieben. Wesentliche Nutzungen werden verortet bzw. zugeordnet und dafür Festlegungen getroffen, indem z.B. Bereiche mit überhöhten Erdgeschossen definiert werden, die im Zusammenhang mit hier geplanten Nutzungen stehen.

Das Teilgebiet „**Kiwittredder**“ ist in drei Bereiche unterschiedlicher städtebaulicher Prägung und Funktion gegliedert:

- Die westlich gelegene, neu zu schaffende niveaugleiche Fuß- und Radwegeverbindung (sog. „Stadtachse“); als Verknüpfung zwischen dem Bahnhaltepunkt und dem Stadtteilplatz in der „Neuen Mitte“,
- das Wohnquartier, dessen Gebäude als städtebauliche „Spange“ zwischen Kiwittredder und der „Stadtachse“ parallel zum Oberbüssauer Weg entstehen sowie
- der sich östlich befindende Kiwittredder wird als Erschließungsstraße in eine Tempo-30 Zone umgestaltet.

Die Leitidee der „Spange“ für die Bebauung zwischen Vorplatz am Bahnhaltepunkt und „Moislinger Markt“ wird durch die Definition der Raumkanten festgeschrieben. Die Gebäudehöhen der Spange variieren zwischen drei und vier Geschossen, wobei Bereiche für städtebauliche Hochpunkte mit vier Geschossen als Akzente markiert sind. Die leicht erhöht liegenden Wohnhöfe sichern eine klare Trennung zwischen den öffentlichen Flächen der „Stadtachse“ und dem Vorplatz am Bahnhaltepunkt zu den privaten Freiflä-

chen für die Bewohnerschaft. Die Eingänge der Gebäude liegen auf dem Geländeneivau der „Stadtachse“. Entlang der „Stadtachse“ sollen überhöhte Erdgeschosszonen eine große Nutzungsflexibilität dieser Bereiche langfristig ermöglichen. Die Senior:inneneinrichtung bildet eine städtebauliche Dominante am südlichen Platzrand des „Moislinger Marktes“. Am Bahnhaltepunkt wird das zweigeschossige Erschließungsgebäude eine besondere Bedeutung als „Portal“ zum Stadtteil Moisling besitzen. Es bildet den südlichen Endpunkt der „Stadtachse“ und ist zusammen mit seinem Vorplatz städtebaulich in die „Neue Mitte“ integriert. Zu den funktionalen Anforderungen gehört neben der erforderlichen Erschließungsfunktion von Bahnsteig und dessen Anbindung an die Oberbüssauer Brücke auch die Integration bzw. der Ersatz eines Lärmschutzes. Dazu sollte die vorhandene Lärmschutzwand entweder in das Gebäude integriert bzw. durch dieses in ihrer Funktion ersetzt werden.

Das Teilgebiet „**Moislinger Markt**“ wird bis auf das z.Z. in Sanierung befindliche Hochhaus (Hasselbreite 3) komplett von vorhandener Bebauung freigeräumt. Damit entsteht Raum für den „Moislinger Markt“, der als Platz an drei Seiten baulich gefasst ist. Die beiden platzbegrenzenden U-förmigen Gebäude, d.h. das im Norden befindliche Wohn- und Geschäftsgebäude aus großflächigen Einzelhandel und Wohnen sowie das auf der Ostseite des Platzes gelegene „Stadtteilhaus“, bilden den nördlichen Abschluss der Spangen-Bebauung. Im Westen öffnet sich der „Moislinger Markt“ mit seiner unbebauten Seite zum Oberbüssauer Weg und dem Hochhaus am Sternatalerweg. Das Gebäude auf der Nordseite des Platzes erhält für die geplanten Einzelhandelsnutzungen ein überhöhtes Erdgeschoss (> 3,50m). Darüber



Abb. 30: Querschnitt „Spange“ (Quelle: eigene Darstellung)

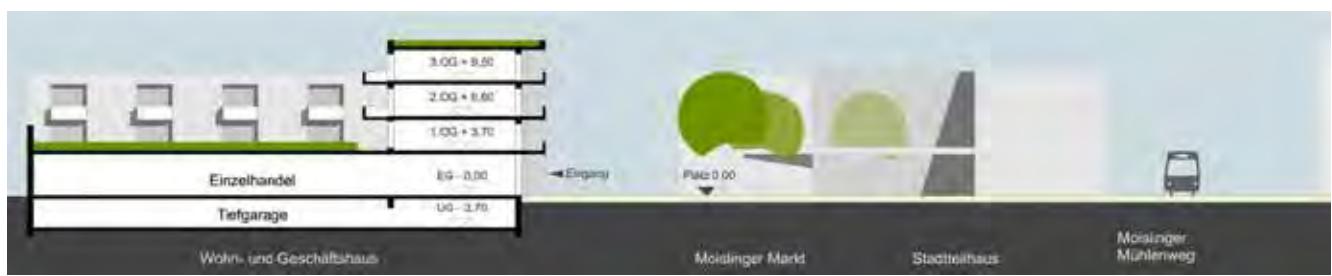


Abb. 31: Querschnitt „Moislinger Markt“ (Quelle: eigene Darstellung)

liegend entstehen in den zwei bzw. drei Obergeschossen Wohnungen. Das Dach des Supermarktes im Erdgeschoss wird begrünt und die wohnungsnahen Dachflächen jeweils als Terrassen den angrenzenden Wohnungen zugeordnet. An der Ostseite des Marktes ist mittig und zentral das „Stadtteilhaus“ platziert. Es umschließt dreigeschossig und U-förmig einen Innenhof, der sich zum Platz öffnet, so dass ein fließender Übergang aus dem öffentlichen Raum über den Innenhof in das öffentliche Gebäude entsteht. Mit dieser städtebaulich einladenden Geste werden die Besucher:innen empfangen, es unterstreicht den Charakter des „Stadtteilhauses“ als öffentliches Gebäude. Die ebenerdige Stellplatzanlage des Einzelhandels befindet sich rückwärtig auf der Ostseite des (Supermarkt-) Gebäudes. Die Erschließung der Stellplätze wie auch die Anlieferung erfolgen über die Hasselbreite. Die Anlieferung des Einzelhandels ist u.a. aus Lärmschutzgründen in das Gebäude zu integrieren.

Im Teilgebiet „**Hasselbreite**“ sind die drei neuen Wohnhäuser als zwei- bis viergeschossig Winkelgebäude geplant. Die südlich der Wohnbebauung liegende Quartiersgarage wird von der Hasselbreite erschlossen. Hier sind auf sechs Parkebenen (im Split-Level) die notwendigen Stellplätze des „Stadtteilhauses“ und der angrenzenden Wohnbebauung (Hasselbreite 2-24) untergebracht.

Im Teilgebiet „**Gesundheitszentrum**“ ist der 3. Bauabschnitt zur Erweiterung des medizinisch-therapeutisch genutzten Gebäudekomplexes vorgesehen, der in enger baulicher Anbindung zu den vorhandenen Gebäuden stehen soll. Durchlässe zwischen Niendorfer Straße und dem „Moislinger Markt“ am Oberbüssauer Weg sollen die Anbindung dieser „Insel“ an die angrenzenden Bereiche ermöglichen. Dazu wird empfohlen, den Neubau mit einem zweigeschossigen Durchgang im Erdgeschoss auszuführen. In den Obergeschossen sollte der Neubau an den Gebäudebestand am Sterntalerweg angebunden und im Norden deutlich von der Grenze des benachbarten Solitärgebäudes abgerückt werden. Der Hauptbaukörper eines 3. Bauabschnittes ist – wie die angrenzenden Gebäude des Gesundheitszentrums – mit maximal drei Geschossen plus einem Staffelgeschoss zu dimensionieren.

Im Teilgebiet „**Sterntaler**“ wird z.Z. das zehngeschossige Wohnhochhaus saniert. Auf der Brache an der Einmündung des Eulenspiegelweges in den Oberbüssauer Weg entsteht für die zu verlagernde Kita und das Familienzentrum ein zweigeschossiges Gebäude, das sich in seiner leicht abgewinkelten Form am Straßenverlauf orientiert und so durch die Gebäudestellung den rückwärtigen Außen- und Spielbereich vor Straßenlärm schützt.



Abb. 32: 3D-Modell des Plangebietes von Süden (Quelle: eigene Darstellung)

5.4 Freiraumkonzept



Abb. 33: Ausschnitt Freiraumkonzept, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Öffentlicher Bereich Öff. Grünbereich	Baum Bestand	Schaffung besonderer Orte	Herstellung neuer Wegeverbindungen	Herstellung attraktiver Außen- u. Spielflächen
Privater Bereich Privater Grünbereich	Baum Neupflanzung	Umgestaltung des Straßenraumes niveaugleich	Herstellung einer Magistrale für Radfahrer und Fußgänger	Erhöhung der Aufenthaltsqualität

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 Freiraumkonzepts „Neue Mitte Moisling“ ist der Bau der „Stadtachse“ für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen. Diese verbindet die beiden Plätze „**Moislanger Markt**“ und den Vorplatz am Bahnhaltepunkt als die wichtigen Orte des neuen Quartiers und verläuft vom Stadtteilplatz weiter nach Norden in die angrenzenden Gebiete des Stadtteils. Sie führt niveaugleich über die Plätze und wird mit diesen in einheitlicher Oberfläche ausgeführt. Auch der Straßenraum des Moislanger Mühlenweges geht z.T. niveau- und belagsgleich in die Fläche des „Moislanger Marktes“ über.

Ein öffentlicher Frei- und Aufenthaltsbereich mit attraktiven Spiel- und Freizeitangeboten – insbesondere für Jugendliche – aber auch für Kinder, entsteht in Richtung Hasselbreite auf der Ostseite des „Stadtteilhauses“ und bietet hier den Nutzer:innen des Jugendzentrums ein entsprechendes Freiraumangebot.

Im Teilgebiet „**Sterntaler**“ werden der Kita und dem Familienzentrum Frei- und Spielflächen für Kinder zugeordnet. Die Außenräume rund um das Hochhaus am Sterntalerweg werden im Zuge der bereits eingeleiteten Sanierung erneuert und umgestaltet. Baumpflanzungen und ein Kinderspielplatz sollen insbesondere den südlichen Bereich, der an die Freifläche der Kita und des Familienzentrums grenzt, aufwerten. Dazu sollte die Baumgruppe am südwestlichen Grundstücksrand erhalten und als prägender Bestandteil in die Außenanlagen zu integriert werden, so dass abgewandt vom Verkehr ein attraktiver Aufenthaltsbereich für die Bewohnerschaft und ihre Kinder entsteht.

Im Teilgebiet „**Gesundheitszentrum**“ sollten die privaten Außenflächen im Zusammenhang mit der Ergänzung durch den 3. Bauabschnitt stärker entsiegelt, gestaltet und begrünt werden. Zur besseren Anbindung an ist eine Durchwegung in Ostwest-Richtung vorgesehen.

Die privaten Freiflächen der Wohngebäude in den Teilgebieten „**Kiwittredder**“, „**Hasselbreite**“ und „**Moislanger Markt**“ sind autofrei und dienen der Bewohnerschaft als Erholungs-, Kommunikations- und Spielorte. Sie werden entsprechend attraktiv und barrierefrei gestaltet. Bestandsbäume werden in größtmöglichem Umfang erhalten und neue Bäume gepflanzt. Neupflanzungen von Straßenbäumen gibt es entlang des Kiwittredders, des Oberbüssauer Weges, der Hasselbreite, auf dem Vorplatz zum Bahnhaltepunkt, auf allen neuen Stellplatzanlagen sowie im Bereich des „Moislanger Marktes“.

5.5 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept spiegelt die starken Veränderungen wider, die mit der Errichtung des neuen Bahnhaltepunktes und den damit verbundenen Vorhaben zur Umsetzung der Verkehrswende sowie den städtebaulichen Entwicklungszielen im Zusammenhang mit dem Bau der „Neuen Mitte“ einhergehen.

Eine zentrale Rolle spielt dabei die Anbindung des neuen Bahnhaltepunktes: Hier gilt insb. dessen Verbindung zum Zentrum am „**Moislinger Markt**“. Die Verbindung der beiden Plätze erfolgt über die für Fußgänger:innen- und Radfahrer:innen unabhängig vom Oberbüssauer Weg geführte „Stadtachse“, deren Ausbau zu Gunsten eines attraktiven Transitraumes durch eine qualitative Gestaltung entsprechend ihrer Bedeutung erfolgen muss. In der Rahmenplanung ist für die Herstellung der „Stadtachse“ eine Mindestbreite von 3,00 m berücksichtigt. Die Breiten der Magistrale im Verlauf – mit gepflasterter Oberfläche für die Nutzung durch Fußgänger:innen- und Radfahrer:innen – betragen zwischen 3,50 m und 5,40 m. Auf der Seite zur Böschung befindet sich zusätzlich ein begehbarer Rasenstreifen. Auch der gebäudeseitige Vorbereich zur Nutzung durch die gewerblichen Einrichtungen ist hier nicht eingerechnet. Bis zur Fertigstellung der niveaugleichen und parallel zum Oberbüssauer Weg verlaufenden „Stadtachse“ soll für die Übergangszeit eine Rampe in der Böschung am Oberbüssauer Weg die provisorische, barrierefreie Anbindung gewährleisten. Für Reisende und Pendler:innen, die mit dem PKW den Bahnhaltpunkt erreichen, werden auf der Brücke Oberbüssauer Weg straßenbegleitend Park+Ride- und Kurzzeitparkplätze für Kiss+Ride eingerichtet. Auch die Bushaltestellen, die den Bahnhaltpunkt unmittelbar mit dem weiteren ÖPNV verbinden, befinden sich künftig dort.

Die Bahnsteige des Bahnhaltepunktes werden mit einer Länge von 330 m parallel zu den Gleisen im bestehenden Gleisbett errichtet. Die fußläufige Erschließung der Bahnsteige erfolgt innerhalb des Rahmenplangebiets für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen entweder über den Wilhelm-Waterstrat-Weg als vorhandenen öffentlichen Weg in Ost-West-Richtung parallel zu den Gleisen sowie in Nord-Süd-Richtung über die „Stadtachse“ und für den Kfz-Verkehr über den Oberbüssauer Weg. Zur direkten, witterungsgeschützten und auch barrierefreien Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen zwischen dem Bahnsteig und der Brücke Oberbüssauer Weg dienen die Treppen und Rampen sowie ein Aufzug im Erschließungsgebäude des Haltepunktes. Eine hier geplante Fahrradstation könnte den komfortablen Umstieg vom Fahrrad auf die Bahn fördern. Zudem planen die Hansestadt Lübeck und der Stadtverkehr zusätzlich zur neuen Endhaltestelle auf der Oberbüssauer Brücke zwei neue Bushaltestellen im Gebiet zu realisieren:

Eine am „Moislinger Markt“ / Ecke Moislinger Mühlenweg und eine weitere am Sterntalerweg. Die Bushaltestelle am Oberbüssauer Weg, direkt vor dem Gesundheitszentrum, bleibt bestehen. Damit ist zukünftig ein gutes ÖPNV-Angebot gesichert, da alle hoch frequentierten Standorte der „Neuen Mitte“ an den Busverkehr angebunden sind.

Da die „Neue Mitte Moisling“ mit der Fertigstellung des Bahnhaltepunktes und dessen gute Verbindung mit den in Moisling verkehrenden Buslinien über eine sehr gute ÖPNV-Anbindung verfügt, kann der Stellplatzschlüssel zur Berechnung der notwendigen Stellplätze im gesamten Rahmenplangebiet um 20 % reduziert werden. Zudem ist der künftige Bahnhaltpunkt von allen Standorten der Neuen Mitte fußläufig gut zu erreichen. Als SPNV-Station werden die Züge hier im Halbstundentakt verkehren und die gute Verbindung an den Linienbusverkehr sorgt für eine entsprechende ÖPNV-Erschließung des angrenzenden Stadtteils.

Der ruhende Verkehr soll das Stadtbild und die zu schaffende Aufenthalts- und Freiraumqualität im Rahmenplangebiet so wenig wie möglich stören. Deshalb gibt es teilgebietsbezogen unterschiedliche Lösungen zur Unterbringung der notwendigen Stell- und Parkplätze:

Der **Kiwigredder** wird als Tempo-30-Zone zur Erschließung der Neubebauung und des angrenzenden Grundstücks der Katholischen Kirche unter Berücksichtigung der folgenden Ziele, umgestaltet:

- Nur Anliegerverkehr und kein übergeordneter Verkehr zum und vom Bahnhaltpunkt mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen. Der Bahnhaltpunkt ist für den motorisierten Verkehr nur über den Oberbüssauer Weg erreichbar, um den Kiwigredder als Wohnstraße vom Parksuchverkehr in Richtung Bahnhaltpunkt freizuhalten
- Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m
- Sicherstellung der Anbindung / Erschließung der vorhandenen Kita am Kiwigredder
- Gehweg auf der Ostseite des Kiwigredder, Breite 2,0 m. Fahrbahn und Gehweg sind durch einen Bordstein getrennt.
- Ein Zugang für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen über den Kiwigredder zum Vorplatz des Bahnhaltpunktes ist möglich
- Straßenraumumgestaltung zur Tempobegrenzung, Querungen oder Fahrbahneinengung sind möglich
- Entsiegelung durch Ersatz des bestehenden Asphaltbelags, z.B. durch Fugenpflaster
- Stärkere Begrünung des Straßenraumes. Entfernung des westlich vorhandenen Gehweges, stattdessen Anlage von Stellplätzen und Grünflächen mit versickerungsoffener

Befestigung. In regelmäßigen Abstand neu zu pflanzende Straßenbäume unterstreichen den Wohnstraßen-Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität.

- Ein dem Wohnen zugeordneter Stellplatz mit ca. 32 Plätzen am südlichen Ende des Kiwittredder, in südlicher Verlängerung des Wendehammers; Neuplanung der hier nicht geradlinig verlaufenden Grundstücksgrenze des Kiwittredder als gerade Linie zwischen öffentlicher und privater Fläche; eine mit Bäumen bestandene Grünfläche zwischen den beiden Stellplattzufahrten als erkennbare Zäsur; optional Schranke als Abgrenzung der privaten Fläche, wobei für Fahrradfahrer:innen eine ständige Durchfahrtmöglichkeit zu berücksichtigen ist.
- ca. 20 Stellplätze als Senkrechtparkplätze am Kiwittredder, Tiefe + ca. 0,80 m als Sicherheitsstreifen, um eine Gefährdung der Fußgänger:innen durch ausparkende Fahrzeuge zu vermeiden; 16 weitere Stellplätze in einer Stellplatztasche zwischen den südlichen Wohngebäuden auf privatem Grundstück; Tiefgaragen unter dem Gebäude im Süden und der Senior:inneneinrichtung, die vom Kiwittredder angefahren werden.

Im Teilgebiet „**Moislinger Markt**“ ist eine Tiefgarage für die Wohnungen und die Mitarbeiter:innen des Einzelhandels vorgesehen. Für die Kund:innen gibt es zwischen Hasselbreite und dem Gebäude eine ebenerdige, offene Stellplatzanlage mit ca. 40 Plätzen, deren Fahrgassen gleichzeitig vom Anlieferverkehr benutzt werden. Die Anlieferzone des Einzelhandelsmarktes ist in das Gebäude integriert.

Im Teilgebiet „**Hasselbreite**“ ist im Süden die Quartiersgarage vorgesehen. Hier werden neben Stellplätzen für das Quartier auch Ladestationen für Elektroautos, eine Mobilitätsstation mit Plätzen für Car-Sharing, Lastenfahrräder und e-Bikes angeboten. Alle Anlagen für den ruhenden Verkehr werden von der Hasselbreite angefahren.

Auf dem Grundstück des **Gesundheitszentrums** an der Niendorfer Straße wird die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze begrenzt und damit die Versiegelung reduziert, um die Freiflächen- und Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Öffentlich nutzbare Fußwege zwischen der Niendorfer Straße und dem Oberbüssauerweg/ Moislinger Markt sollen eine Querung zwischen den Gebäuden ermöglichen und so die Niendorfer Straße besser an den Stadtteilplatz sowie die Bushaltestellen anbinden. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem nah gelegenen Stellplatz an der Niendorfer Straße 78-80 untergebracht. Dieser ebenerdige Stellplatz zu Gunsten des Gesundheitszentrums existiert bereits und könnte – bei Bedarf – durch ein neu zu errichtendes Parkhaus weitere Kapazitäten beherbergen.

Die 57 erforderlichen Stellplätze für das Hochhaus Sterntalerweg 1-3 im Teilgebiet „**Sterntaler**“ sind sämtlich ebenerdig in einer Anlage auf dem Grundstück am Sterntalerweg

untergebracht. Für die Kita und das Familienzentrum wird eine Stellplatzanlage mit 12 Plätzen vor dem Gebäude am Eulenspiegelweg angeordnet. Dem Hol- und Bringverkehr stehen vier Längsparkplätze am Oberbüssauer Weg vor dem Grundstück der Kita zur Verfügung.

Der Moislinger Mühlenweg verläuft im Bereich des „**Moislinger Marktes**“ niveaugleich. Hier haben Fußgänger:innen Vorrang, weshalb vor der Senior:innenwohnanlage und dem Stadtteilhaus Tempo 20 km/h als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen werden sollte. Im Bereich der Bushaltestelle vor dem „Stadtteilhaus“ ist ein barrierefreies Ein- und Aussteigen zu ermöglichen.

Auch die in Nordsüd-Richtung verlaufende „**Stadtachse**“ zwischen Bahnhaltepunkt und Stadtteilplatz wird niveaugleich ohne Belagwechsel des Fuß- und Radweges geführt. Sie endet im Norden an der Fußgängerquerung über den Oberbüssauer Weg, auf der Westseite des geplanten Wohn- und Geschäftshauses. Von hier (ab der Kreuzung Sterntalerweg/ Oberbüssauer Weg) verläuft der Rad- und Fußweg Richtung Norden beidseitig entlang der Straße. Im Bereich des Platzes könnte der Radweg ggf. durch Markierung erkennbar gemacht werden.

In der Anlage sind sowohl die geplanten Nutzungen der „Neuen Mitte“ als auch deren Stellplatzbedarfe separat im Plan „**Stellplatzkonzept**“ und in einer entsprechenden tabellarischen Übersicht dargestellt.

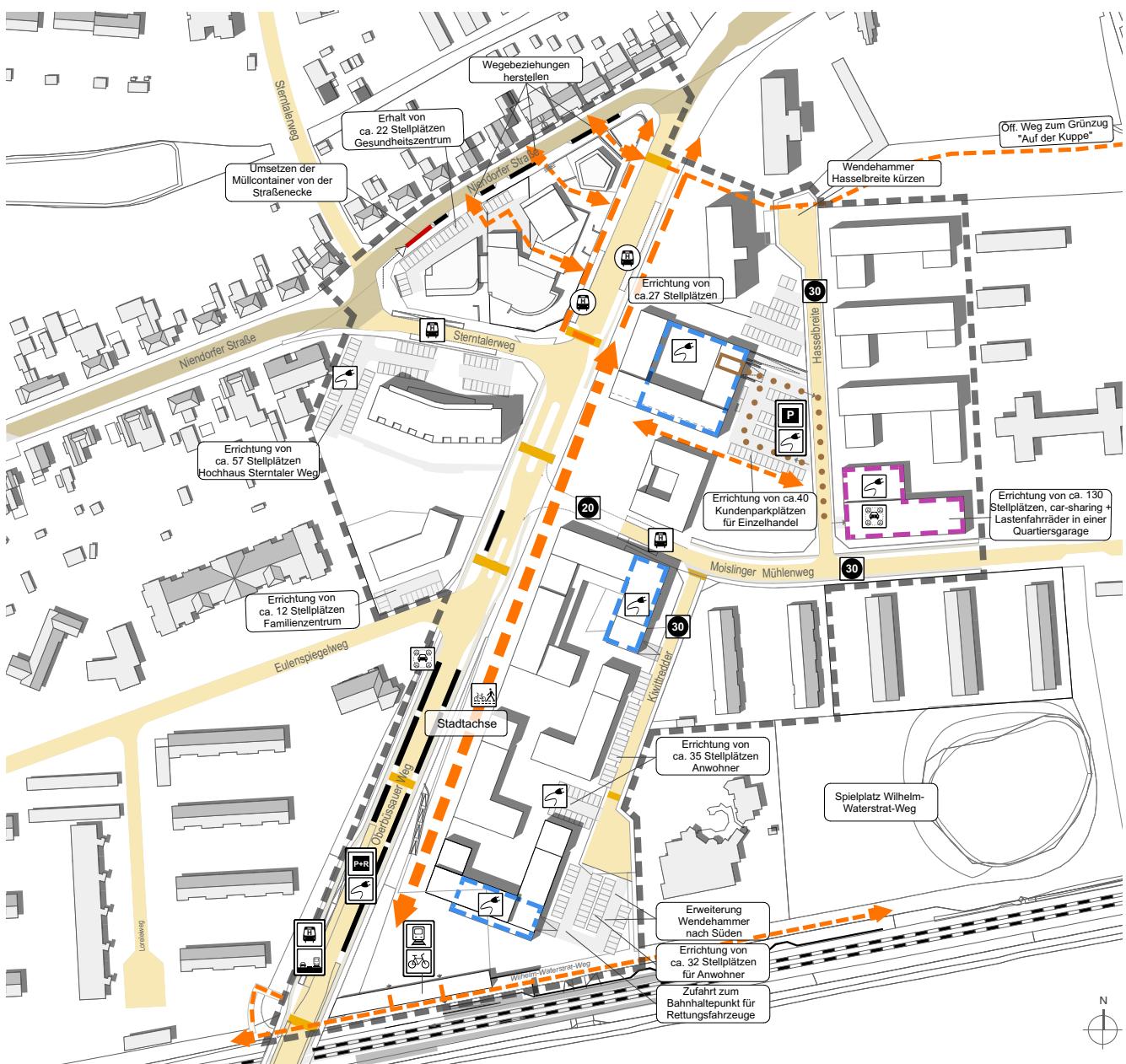


Abb. 34: Ausschnitt Verkehrskonzept, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Kreisstraße / Hauptverkehrsstr.	Geh- / Radweg, straßenbegleitend	Querung / Querungshilfe f. Fußgänger	*** Anlieferverkehr zulässig	Private Tiefgarage	Straßenbegleitende Parkplätze
Gemeindestraße	Straßenunabhängige Fuß- u. Radwegverbindung			Quartiergarage als MobilitätsHub	Standort Müllcontainer
Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Tempo 20 km/h	Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 30 km/h		Anlieferung im Gebäude	Etablierung einer Fahrradstation	Bahnlinie
Errichtung einer Bushaltestelle	Errichtung einer Bushaltestelle		Etablierung einer Magistrale für Radfahrer und Fußgänger	Car-sharing Station	Errichtung von Ladestationen für PKW
			Etablierung von Umsteigebeziehungen PKW / ÖPNV	Parkplätze	Errichtung von Park+Ride Parkplätzen, straßenbegleitend

5.6 Nutzungskonzept

Die zukünftige Entwicklung und Verortung der Nutzungen im Plangebiet soll mithilfe des Nutzungskonzeptes gesteuert werden. In der „Neuen Mitte Moisling“ soll 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 weitere Dienstleistungsangebote angesiedelt werden. Die notwendigen Erschließungsanlagen werden entsprechend zugeordnet.

Die „Neue Mitte Moisling“ ist als ein attraktives und belebtes Stadtteil-Zentrum geplant, dessen Entstehung dazu beitragen soll, das Entwicklungspotential für den Stadtteil, welches sich auch aus der verbesserten Anbindung durch den neuen Bahnhaltepunkt ergibt, auszuschöpfen. 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 des Wohnviertels im Teilgebiet „Hasselbreite“, so geplant, dass die an öffentliche Bereiche angrenzenden Erdgeschosse mit überhöhter Geschoss Höhe 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.

Im Teilgebiet „**Kiwittredder**“ entsteht im Norden, direkt angrenzend an den Stadtteilplatz, eine Senior:inneneneinrichtung, in deren Erdgeschoss eine Begegnungsstätte für die „Neue Mitte Moisling“ geplant ist. 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 Bahnhaltepunktes sollte aufgrund seiner besonderen Lage gewerblich bzw. durch Büros genutzt werden. Das Gebäude des Bahnhaltepunktes bietet neben der Treppenanlage auch einen Aufzug und eine Rampe für den barrierefreien Zugang, einen Aufzug, eine überdachte Wartezone für Bahnreisende, ein öffentliches WC, umfängliche Fahrradabstellanlagen sowie eine Ladestation für Elektrofahrräder (Fahrradstation). Der Bahnsteig ist vom Vorplatz über einen direkten Zu- und Durchgang zu erreichen. Der Bahnhaltepunkt 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.

Das kommunale „Stadtteilhaus“ im Teilgebiet „**Moislinger Markt**“ ist das zentrale Gebäude. Hier sind das publikum-sintensive Stadtteilbüro für Ordnungs- und Meldeangelegenheiten, die Stadtteilbibliothek sowie die Beratungsstelle Moisling/ Buntekuh des Jugendamtes und Räume für die städtische Jugendarbeit untergebracht. Der Innenhof, direkt an den öffentlichen Platz angrenzend, ist ein Ort der Begegnung. Im Gebäude auf der Nordseite des Marktes befinden sich im Erdgeschoss ein großflächiger Einzelhandelsmarkt (Supermarkt), kleinere Läden und gastronomische Einrichtungen, die sich auf den Platz ausdehnen können.

Im Teilgebiet „**Hasselbreite**“ können bis zu 124 Ersatzwohnungen für alle Altersgruppen und Familiengrößen entstehen, welche die abgängigen Kleinstwohnungen ersetzen. Im Teilgebiet Gesundheitszentrum gibt es im Erdgeschoss des Gesundheitszentrums bereits eine Apotheke und eine Bäckerei mit Café. Im Erweiterungsgebäude des 3. Bauabschnittes könnte im Erdgeschoss ein gastronomischer Betrieb angesiedelt werden.

Im Gebiet „**Sterntaler**“ ist bereits vorgesehen, das Erdgeschoss des Hochhauses (Sterntalerweg 1-3) von gewerblichen - und Dienstleistungseinrichtungen zu nutzen.

In allen Teilgebieten ist ab dem ersten Obergeschoss die Kernnutzung „Wohnen“ vorherrschend. Nur im Stadtteilhaus als öffentliches Gebäude befinden sich ausschließlich soziale und öffentliche Infrastruktureinrichtungen, ebenso wie im Gesundheitszentrum nur Gemeinbedarfs- und Dienstleistungsangebote zur medizinischen und therapeutischen Versorgung vorgesehen sind.



Abb. 35: Ausschnitt Nutzungskonzept EG, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Einzelhandel	Gesundheitsvorsorge / Praxen	Beratung / Jugend / Soziale Einrichtung	Bibliothek	Senioreneinrichtung	Garagen	Erschließungsbauwerk
Gastronomie	Familienzentrum / Kita	Begegnung / Soziale Einrichtung	Dienstleistungen / Büros / Gewerbe	Wohnungen	Fahrradstation	Grenze des Geltungsbereichs

Es ist herauszustellen, dass durch die geplanten Sanierungs- und Neubaumaßnahmen insgesamt ca. 360 Wohnungen zuzüglich 140 Pflegewohnplätze mit einer Wohnfläche von ca. 30.739 m² entstehen werden. Im Bestand sind 429 Wohnungen (z.T. Kleinstwohnungen) mit einer Wohnfläche von 26.158 m² vorhanden, von denen 311 Wohneinheiten (durchschnittliche Größe 62 m²) für eine Freilegung vorgesehen sind. Damit ist eine Kompensation bzw. leichte Verdichtung gegeben (siehe Anlage 2). Losgelöst von den beiden wesentlichen Sanierungsmaßnahmen Sterntalerweg 1-3 und Hasselbreite 3 (insgesamt 124 Wohnungen) sollen mit Errichtung der „Neuen Mitte“ insg. ca. 230 Wohnungen zuzüglich ca. 140 Pflegewohnplätze im Neubau errichtet werden. Sie sollen ein attraktives, nachfragegerechtes und

v.a. ausdifferenziertes Wohnangebot schaffen. Die durchschnittliche Größe der neuen Wohneinheiten ist mit einem Ansatz von 70 m² gerechnet. Beabsichtigt ist, dass gem. der vorliegenden politischen Beschlüsse 30% der Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden – das entspricht etwa 69 Wohneinheiten. Da im Stadtteil bereits eine hohe Anzahl von Wohnungen besteht, die im 1. Förderweg gefördert werden, sollte – im Sinne einer Durchmischung – für den Anteil der geförderten Neubauwohnungen in den Teilgebieten Kiwittredder, Hasselbreite und Moislinger Markt optional der 2. Förderweg gewählt werden können. Eine Stadtteilverträglichkeit ist in diesem Kontext – der Zielsetzung des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ folgend – explizit zu berücksichtigen.



Abb. 36: Ausschnitt Nutzungskonzept 1.OG, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

5.7 Gestaltungskonzept



Abb. 37: Ausschnitt Gestaltungskonzept, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Gestaltungsleitlinien für die Gebäude

Alle Neubauten im Rahmenplangebiet sollen sich durch eine hohe hochbauliche Qualität unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit bei der Materialwahl auszeichnen. Die Gestaltungsleitlinie macht keine Materialvorgaben, aber es werden Aspekte angeführt, die bei der Materialwahl und der Fassadengestaltung zu berücksichtigen sind.

Im Rahmenplangebiet ist, da die jeweiligen Teilgebiete in unterschiedlichem Kontext stehen, keine einheitliche architektonische Gestaltung vorgesehen. Dennoch existieren im Stadtteil Moisling ähnliche und in ihrer architektonischen

Gestalt verwandte Gebäudekomplexe, die im Stadtbild Ordnung und Orientierung geben. Diese räumlichen und gestalterischen Ensembles sind in den einzelnen Teilgebieten der Neuen Mitte wiederzufinden; sie bestimmen und charakterisieren die Leitidee des Rahmenplanentwurfes.

Die Zielsetzung der Flachdächer bietet ein großes Potenzial für Dachbegrünung und Energieerzeugung (siehe auch Kap. 6). In gestalterischer Hinsicht ist bei der Errichtung von Solar-/Photovoltaikmodulen auf Blickbeziehungen und Wahrnehmung zu achten, indem technische Anlagen z.B.

in geeigneter Weise baulich integriert oder zurückgesetzt errichtet werden. In dieser Hinsicht ist die Ausformung einer Attika in Form einer hochgezogenen Außenwand sinnvoll und wird empfohlen.

Die Gebäude der „Spange“ im Teilgebiet „**Kiwigredder**“ bilden städtebaulich eine Einheit, die sich in der einheitlichen Materialwahl sowie einer horizontalen Fassadengliederung widerspiegeln sollte. Für das ruhige Erscheinungsbild der Fassaden an der öffentlichen „Stadtachse“ auf der West-Seite sollten die Freisitze für die Wohnungen als Loggien, die in die Kubatur der Gebäude integriert sind, geplant werden. Auf der Seite zum Kiwigredder und in den Wohnhöfen können die Balkone hingegen vor der Fassade angeordnet werden. Die überhöhte Erdgeschosszone (>3,00 m i.L. zzgl. 0,30 m Installationshöhe) der Gebäude entlang der „Stadtachse“ betont diesen Bereich gestalterisch und lässt eine belebende vielfältige Nutzung auch durch Läden, Cafés oder gewerbliche Angebote zu. (siehe Abb. 28). Die Sockelzone entlang der „Stadtachse“ sollte reliefartig ausgebildet werden, um die Wirkung einer langgestreckten, glatten Gebäudefront zu unterbinden. Nischen, z.B. als Vorzone für gastronomische, gewerbliche oder Wohnnutzungen, können diesen Bereich gliedern.

Der Wohnungsbau im Teilgebiet „**Hasselbreite**“ bildet wie auch die sogenannte „Spange“ ein städtebauliches Ensemble, indem sich Gebäude- und Freiraum-Typologien wiederholen. Eine übereinstimmende Materialwahl und Gestaltung soll diese Einheit unterstreichen und ablesbar machen.

Im Teilgebiet „**Gesundheitszentrum**“ sind die Gebäude in Gestalt und Höhe sehr heterogen und zeichnen sich durch eine große Formenvielfalt aus. Ein 3. Bauabschnitt soll das bestehende Gesundheitszentrum ergänzen. Hier soll die gestalterische Ausbildung des Neubaus eine Verbindung und Beruhigung dieses heterogenen Komplexes schaffen.

Im Teilgebiet „**Sterntaler**“ ist das Wohnhochhaus durch die Höhe und seine Neugestaltung der markante Baukörper der „Neuen Mitte“. Es entfaltet durch die helle Fassade plus der Balkone, die als transparente Ebene vor die Südfassade gestellt sind, große Fernwirkung mit entsprechendem Wiedererkennungswert. In seinem Material könnte das neue Gebäude für Kita und Familienzentrum auf dem an das Hochhaus angrenzenden Grundstück Bezug nehmen.

Neben den o.g. Gebäuden gibt es an zentralen Orten im Plangebiet Einzelgebäude mit besonderer Funktion und deshalb der Forderung nach einer entsprechenden Gestaltung: Die neue Struktur und Bebauung der „Neuen Mitte Moisling“ wird insbesondere durch den „**Moislinger Markt**“ und dem als öffentlichem Gebäude im Zentrum stehenden „**Stadtteilhaus**“ geprägt. Deshalb soll das „**Stadtteilhaus**“ nicht nur durch die Stellung und Kubatur, sondern auch durch das

gewählte Material als Mittelpunkt und besonderes Gebäude im Stadtteil erkennbar sein. Um die konkurrenzlose und besondere Bedeutung des Stadtteilhauses zu unterstreichen, sind die angrenzenden Platzfassaden zurückhaltend und homogen zu gestalten.

Die Erschließungsanlage am Bahnhaltepunkt ist in verkehrlicher und städtebaulicher Hinsicht von wesentlicher Bedeutung für den Stadtteil. Das Gebäude ist für den Bahnreisenden der Eingang zum Stadtteil Moisling und soll diesen identifizierbar markieren. Der Aussichtspunkt im ersten Obergeschoss ist Warte-, Aufenthaltsbereich und Treffpunkt zugleich und ergänzt das reine Funktionsgebäude um die Möglichkeit nach Süden auf die andere Seite der Lärmschutzwand zu blicken.

Zur Sicherung der angestrebten architektonischen Qualität sind für die drei öffentlichen Gebäude „**Stadtteilhaus**“, Kita und Familienzentrum sowie das Erschließungsgebäude am Bahnhaltepunkt geeignete Vergabe (VgV)-Verfahren bzw. Architekturwettbewerbe durchzuführen.

Die Quartiersgarage im Teilgebiet „**Hasselbreite**“ ist ein reines Verkehrsbauprojekt und hat durch seine spezielle Konstruktion eine eigene Erscheinung. Bei der Gestaltung der Fassade ist darauf zu achten, dass an Nord- und Südseite, an die sich die Wohnbebauung direkt anschließt, für ausreichenden Lärmschutz gesorgt wird; für die anderen Fassaden sollte ein transparentes, naturnahes Material gewählt werden, dass als Antwort auf die gegenüberliegende Freizeitanlage begrünt wird. Insgesamt sollte auf eine gute Gestaltung wertgelegt werden (Fassadenwettbewerb).

Gestaltungskonzept der Freiräume

Ziel in der Gestaltung der Freiräume ist eine hohe Qualität unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit bei der Materialwahl. Mit den folgenden beispielhaften Materialvorschlägen soll dargestellt werden, wie die verschiedenen Freiräume als öffentliche oder private Flächen ablesbar und nutzbar gestaltet werden können.

Der „**Moislinger Markt**“ ist als zentraler Stadtteilplatz ein Ort mit hoher öffentlicher Präsenz am Schnittpunkt der ihn flankierenden Straßen Moislinger Mühlenweg und Oberbüssauer Weg; durch ihn entsteht eine deutliche Zäsur im Freiraum des neuen Quartiers. Das „**Stadtteilhaus**“ ist auf dem Platz der zentrale Bezugspunkt und wichtige Frequenzgeber für die Nutzung; es steht mittig auf der Ostseite des Platzes. Um den Platzcharakter zu stärken, soll der Moislinger Mühlenweg auf der Länge der Platzquerung niveaugleich und mit einheitlicher Oberflächengestaltung im Platz „aufgehen“. Der in Form und Fassung urban geprägte Stadtraum des „**Moislinger Marktes**“ wird mit kontrastierenden Gestaltungselementen, die hier für „Wohnlichkeit“ und Aufenthaltsqualität sorgen, überlagert. Auf der Platzfläche werden wohldo-

siert einige mit Sitzmauern gefasste Bauminseln integriert, gerade so, dass noch genügend Freiflächen für Aktivitäten jeglicher Art bleiben. Die grünen Inseln dienen zugleich der Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers. Die Ausstattung mit der nötigen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser) sichert seine vielgestaltige Nutzung.

Wichtiges Bindeglied zwischen dem Stadtteilplatz und dem Bahnhaltepunkt ist die „Stadtachse“ als großzügig bemessener und differenziert gestalteter Fuß- und Radweg, mit nahezu horizontalem, die Plätze niveaugleich querendem Verlauf. Die im Süden seitlich angrenzende Böschung zum Oberbüssauer Weg steigt zur Bahn hin kontinuierlich bis auf eine Höhe von ca. 4,5m an. Mit dem Ausbau des Oberbüssauer Weges im Zuge der verkehrlichen Anbindung des Bahnhaltepunktes sollen die Böschung komplett neu hergestellt werden. In wie weit ein Teil der Bestandsbäume erhalten werden kann, ist noch abzustimmen. Grundsätzlich ist auf der Böschung eine lockere Stellung der Pflanzen mit Blickbezug zwischen oberer und unterer Ebene erwünscht. Deshalb soll auf eine Anpflanzung von hohen und dichten Sträuchern in diesem Bereich verzichtet werden, da sie zu einer unerwünschten räumlichen Enge führen würde. Die Achse wird einseitig von Retentionsmulden begleitet, in die das Oberflächenwasser abgeführt wird. Unmittelbar vor dem Hochparterre der angrenzenden Wohnbebauung verläuft eine Hecke als grüner Saum zur Gewährleistung der Privatheit des Erdgeschosses und der Loggien. Dort wo für andere Nutzungen das Erdgeschoss bis auf das Niveau des Weges abgesenkt ist, reicht die Wegfläche bis unmittelbar an das Gebäude und erlaubt in den Aufweitungen der hier entstehenden Vorzonen eine zusätzliche Nutzung z.B. für Außengastronomie. Die Betonsitzmauern, die in einigen Bereichen auch gleichzeitig als Widerlager für den Böschungsfuß dienen, sind gestalterische Leitelemente mit Aufenthaltsfunktion.

Der Vorplatz am Bahnhaltepunkt ist eine durch die südliche Quartierskante, das Stationsgebäude und die Straßenböschung gefasste Dreiecksfläche, die als eine eher naturnahe Angerfläche gestaltet werden soll und nur im Bereich der Hauptwegelinien intensiv befestigt ist. Großzügige, mit Bäumen bepflanzte grüne Inseln und Flächen schaffen hier einen „Grünen Anger/ Platz“, welcher durch seine entsprechende Möblierung als Pausen-, Warte- und Aufenthaltsbereich genutzt werden kann.

Das Quartier im „**Kiwittredder**“ verfügt über vier Wohnhöfe, die gegenüber den angrenzenden öffentlichen Straßenflächen um ca. 70cm angehoben sind und sich dadurch als halböffentlicher Raum von der Umgebung absetzen. Die Höfe sind durch einen mäandrierenden Weg miteinander verbunden und durch die z.T. in die Höfe orientierten Hauseingänge der Wohnbebauung stetig frequentiert. In jedem Hof, auch in dem der Senior:inneneinrichtung, ist ein

Kleinkinderspielplatz mit angegliedertem Anwohnertreff (Bank und Tisch) vorgesehen. Aufgrund einer fehlenden Unterbauung mit einer Tiefgarage ist die Begrünung der Höfe auch mit größeren Gehölzen problemlos möglich. Zudem bieten sie Raum für den Einbau größerer Retentionsboxen zur Rückhaltung- und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser.

Westlich des „Stadtteilhauses“ ist eine Freizeitfläche – ggf. in Verbindung mit der Nutzung der Räume des dortigen Jugendzentrums – geplant, welche sich in ihrer Ausstattung eher an den Bedürfnissen von Jugendlichen orientiert, da mit den neu gestalteten Spielplätzen „Auf der Kuppe“ und dem Spielplatz „Wilhelm-Watertrat-Weg“ bereits qualifizierte Kinderspielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der „Neuen Mitte“ vorhanden sind. Denkbar sind insbesondere Bewegungsangebote für Jugendliche wie Boulder, Parcoursport o.ä. Lärmintensive Sportarten wie z.B. Skaten und Ballspiele sind an sich attraktiv, können aber im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung voraussichtlich nur eingeschränkt realisiert werden. Gleichzeitig soll dieser besonders gestaltete Freibereich auch Möglichkeiten für den relaxten Aufenthalt und als Treffpunkt bieten. Zur Bestimmung seiner konkreten Ausgestaltung ist ein Beteiligungsverfahren und die Einbeziehung der Jugendlichen vor Ort eine wichtige Voraussetzung.

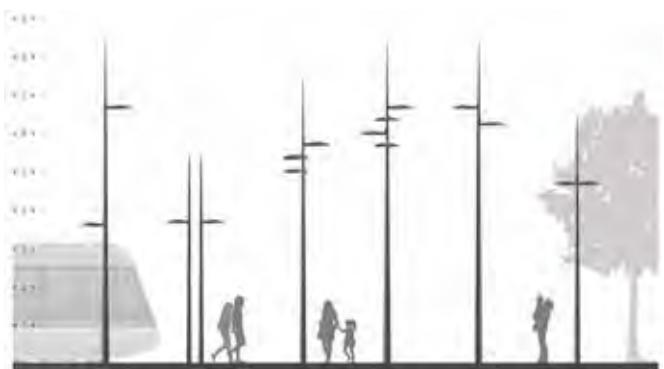
Sicherheit im öffentlichen Raum

Eine grundlegende Anforderung an die Gestaltung der Freiräume in der „Neuen Mitte“ ist der Aspekt der öffentlichen Sicherheit, insbesondere in den zentralen Bereichen des Stadtteilplatzes, der „Stadtachse“ und des Vorplatzes zum Bahnhaltepunkt. Allein durch die Errichtung neuer Erschließungsanlagen und Wegebeziehungen wird die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer:innen verbessert. Potenzielle Angsträume sind durch geeignete Gestaltungsansätze und technische Maßnahmen (Beleuchtung, Orientierung, etc.) zu vermeiden.

Die Ansiedlung der örtlichen Polizeistation Moisling in die „Neuen Mitte“ könnte in diesem Zusammenhang ein wesentlicher Baustein sein. Eine solche Einrichtung stünde den anderen, künftigen Nutzungen nicht entgegen – sondern wäre verträglich und folgerichtig bei der Realisierung eines neuen Stadtteilzentrums. Grundsätzlich geeignete Standorte sind im vorliegenden Entwurf vorhanden und bereits hinsichtlich entsprechender Flächenanforderungen geprüft.



Abb. 38: Bestandsbäume, Baumtypologien Neupflanzungen, Nutzungen der Freiflächen (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)



Referenz / Mastleuchten aus: CitySoul poles and brackets | Philips

Abb. 39: Standorte von Mastleuchten (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Referenzen: Oberflächenbefestigung



Referenzen: Vegetation



Referenzen: Vegetation



Referenz / Hecken



Referenz / Dachbegrünung



Referenz / Strauchpflanzung



Referenz / Blütensträucher



Referenz / Begrüntes Parkhaus



Referenz / Platz mit Solitärbäumen

6. Klimawandel, Klimaschutz und Energieversorgung

Auf der Grundlage des Rahmenplans soll ein zukunfts-fähiges, auch hinsichtlich ökologischer Aspekte nachhaltiges Quartier entstehen. Das Klimaschutzkonzept sieht eine Reihe von Maßnahmen vor, die dem Klimawandel und dem Ziel des Klimaschutzes Rechnung tragen und so einen Beitrag zur Einsparung von Co2-Emissionen leisten.

Verkehrswende

Ein wichtiger Baustein des Klimaschutzkonzeptes ist das Mobilitätskonzept. Es hat innerhalb des Stadtquartiers die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und des Anteils privater PKW zum Ziel. Die Ausweitung des ÖPNV-Angebotes sowie die Schaffung einer Mobilitätsstation mit Car-Sharing-Plätzen, Ladestationen für PKW und Lastenfahrräder und einer Fahrradstation am Bahnhaltepunkt in Verbindung mit dem Ausbau eines attraktiven Radwegnetzes sollen insgesamt zu dieser Reduzierung führen. Der Stellplatzschlüssel zur Berechnung der notwendigen Stellplätze kann deshalb gemäß den geltenden Anforderungen der Hansestadt Lübeck um 20 % verringert werden. Auf öffentlichen Park- sowie privaten Stellplatzanlagen ist die Installation von Ladepunkten für Elektroautos vorgesehen. Auch in der Quartiersgarage sowie in den Tiefgaragen sind Elektroladeanschlüsse geplant.

Alternative Energieerzeugung

Ziel ist es, im neuen Quartier zur Gewinnung von Energie aus alternativen Quellen beizutragen. Auf den geplanten (begrünten) Flachdächern können Photovoltaik-Anlagen installiert werden. Der Stadtteil wird bereits mit Fernwärme aus dem nördlich des Quartiers gelegenen BHKW versorgt; künftig soll die südlich der Bahntrasse geplante Solarthermie-Anlage in das Fernwärmennetz einspeisen. Die Stadtwerke Lübeck wollen den Primärenergiefaktor durch Grüne Energie weiter zu senken. Dieser Faktor hat Einfluss auf die Energieeinsparmaßnahmen an den Gebäuden.

Regenwassermanagement

Die Klimaentwicklung bedingt Regenereignisse, deren zu versickernde oder abzuleitende Wassermengen immer größere Dimensionen annehmen. Um dies langfristig zu gewährleisten, sieht das Regenwassermanagement folgende Maßnahmen vor:

- Versickerungsfähige Befestigungen bei der Herstellung von Stellplatzanlagen
- dezentrale Anlage von Rigolenflächen, in denen sich Regenwasser vorübergehend sammeln kann, um anschließend zu versickern (Rigolen sind im Gestaltungskonzept

der Freianlagen integriert darzustellen)

- Herstellung von Flächen zum Rückhalt und zur Versickerung von Oberflächenwasser
- (in Tiefebene) oder Gründung von Flächen auf wasser-durchlässigem Sand bzw. Kunststoffgranulat, insb. im Bereich der „Stadtachse“ und auf Plätzen
- Berücksichtigung von Tiefebenen zur Versickerung bei Baumstandorten entlang Kiwittredder
- extensive Begrünung der Flachdächer auf neuen Gebäuden zur Speicherung
- von Regenwasser mit gleichzeitiger Installation von Photovoltaikanlagen

Eine vergleichende Flächenermittlung verdeutlicht, dass durch die Neuordnung der „Neuen Mitte“ zwar mehr Fläche versiegelt wird, aber das Defizit der versickerungsfähigen Flächen durch geeignete Maßnahmen wie eine entsprechende Dachbegrünung ausgeglichen werden kann.

	Bestand m ²	Planung m ²	Differenz m ²
Gebäudeflächen	8.400	10.305	+1.905
Öffentliche Verkehrsflächen	19.160	20.267	+1.107
Private Verkehrsflächen	10.630	14.467	+3.837
Grünflächen	19.650	11.102	- 8.548
Flächen Dachbegrünung		mind. 8.800	mind. +8.800

Durchgrünung

Das neue Quartier soll einen hohen Baumbewuchs aufweisen. Allerdings bedingt die städtebauliche Neustrukturierung der Neuen Mitte auch das Fällen alter Bestandsbäume. Dieser Verlust ist durch zahlreiche Neuapflanzungen zu kompensieren. Die geplante Neuapflanzung einer Vielzahl von jungen Bäumen soll langfristig Freiräume schaffen, die zu einem guten Stadtklima mit einer Verschattung und Kühlung im Sommer sowie für Insekten, Vögel und diverse Kleintiere zu Lebensräumen werden. Im Ergebnis tragen diese Maßnahmen zu einer Aufwertung der klimatischen und ökologischen Situation bei. Die Ziele des Masterplans Klimaschutz können damit erfüllt werden.



Abb. 40: Ausschnitt Klimaschutzkonzept, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Mobilitätsstation	ÖPNV-Anschlusspunkt	Ladepunkt PKW	Car-sharing-Punkt
Versiegelte Flächen	Grünflächen	Gründächer	Rückhaltung und Versickerung Oberflächenwasser in Tiefebene oder auf wasserdurchlässigen Flächen Sand / Kunststoffgranulat
Versickerungsoffene Flächen bei Stellplätzen	Gepflasterte Flächen	Baumstandorte als Tiefebene zur Versickerung	Rückhaltung und Versickerung in Rigolen
Baum Bestand	Baum Neupflanzung (Planung)		Flächen f. Photovoltaik

7. Durchführungsplanung / Maßnahmendarstellung

Die städtebauliche und funktionale Neuordnung der „Neuen Mitte Moisling“ erfolgt durch eine integrierte Umsetzung baulicher Vorhaben. Im Kontext der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind umfassende Ordnungs- und Baumaßnahmen vorgesehen, die über Mittel des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ finanziert werden sollen. Dabei sind insbesondere Ordnungsmaßnahmen, d.h. der kommunale Erwerb und die Freilegung von Grundstücken in den Teilgebieten „Moislanger Markt“ und „Kiwigredder“ erforderlich, um nachfolgend Baumaßnahmen i.S. der städtebaulichen Sanierung wie z.B. Erschließungsanlagen oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu ermöglichen. Diese Fördermaßnahmen gehen einher mit weiteren privaten und öffentlichen Maßnahmen, so dass in diesem räumlichen Bereich ein gebündelter Ressourceneinsatz stattfindet, der durch ein Neben- bzw. Miteinander vielfältiger Aktivitäten kommunaler, öffentlicher und privater Akteure gekennzeichnet ist.

Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zur Schaffung des neuen Stadtteilzentrums in einem Maßnahmenkatalog dargestellt. Dabei werden die Zielsetzungen der Maßnahmen, Durchführungsschritte, Realisierungshorizonte und Kosten beschrieben.

Ordnungs- und insbesondere Baumaßnahmen der Städtebauförderung werden herausgestellt und in Kap. 8 in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengefasst. Die Ableitung dieser Fördermaßnahmen fließt in die Fortschreibung des IEK für die städtebauliche Gesamtmaßnahme Moisling ein, um den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zu ermöglichen. Sowohl die o.g. Neuordnung der Eigentumsverhältnisse als auch die baulich-investiven Städtebauförderungsmaßnahmen werden auf separaten Plänen verortet (siehe Anlage).

Übersicht des Maßnahmenkataloges:

1. Errichtung einer Rampe als provisorische Zuwegung zum Bahnhaltepunkt
2. Errichtung einer Erschließungsanlage am Stadtteileingang / Bahnhaltepunkt (*Städtebauförderungsmaßnahme*)
3. Errichtung der „Stadtachse“ (inkl. Vorplatz am Bahnhaltepunkt) (*Städtebauförderungsmaßnahme*)
4. Errichtung einer Bushaltestelle am Oberbüssauer Weg
5. Straßenraumumgestaltung Oberbüssauer Weg
(div. Maßnahmen)

6. Kiwittredder: Freilegung und Bodenordnung (*z.T. Städtebauförderungsmaßnahmen*)
7. Kiwittredder: Neubebauung
8. Freilegung Moislanger Mühlenweg 41-43 (*Städtebauförderungsmaßnahme*)
9. Errichtung einer Senior:inneneinrichtung (inkl. Realisierung einer generationenübergreifenden Begegnungsstätte) (*z.T. Städtebauförderungsmaßnahme*)
10. Straßenraumumgestaltung Kiwittredder (*z.T. Städtebauförderungsmaßnahme*)
11. Straßenraumumgestaltung Moislanger Mühlenweg (*Städtebauförderungsmaßnahme*)
12. Hasselbreite / Moislanger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung (*Städtebauförderungsmaßnahme*)
13. Errichtung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung „Stadtteilhaus“ inkl. Bürgerservice (*Städtebauförderungsmaßnahme*)
14. Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (inkl. Stellplatzanlage)
15. Freilegung Hasselbreite 2 – 24
16. Neubebauung östliche Hasselbreite
17. Errichtung der Quartiersgarage, Ecke Moislanger Mühlenweg/ Hasselbreite
18. Herstellung öffentlicher Stadtteilplatz inkl. Anbindung (*Städtebauförderungsmaßnahme*)
19. Errichtung Familienzentrum mit Kindertagesstätte (*Städtebauförderungsmaßnahme*)
20. Errichtung einer Bushaltestelle am Sterntalerweg
21. Errichtung des 3. Bauabschnittes des Gesundheitszentrums (inkl. Um- und Neugestaltung der Außenanlagen)
22. Herstellung neuer Wegeverbindungen und Ausbau des Radwegenetzes zur Anbindung der „Neuen Mitte“
23. Aufwertung öffentlicher Raum:
Ecke Niendorfer Straße / Sterntalerweg
24. Sanierung Hochhaus Sterntalerweg 1-3
25. Sanierung Hochhaus Hasselbreite 3

Die Nummerierung steht nicht in Bezug zur zeitlichen Umsetzung, sondern ist lediglich als inhaltliche Zuordnung zur nachstehenden Plangrafik und Kosten- und Finanzierungsübersicht zu verstehen.

Überblick zu den Maßnahmen:



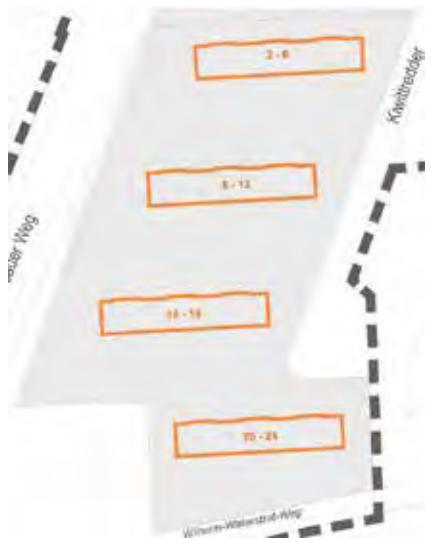
Maßnahme 1	Errichtung einer Rampe als provisorische Zuwegung zum Bahnhaltepunkt
Beschreibung und Ziele: 	Da der geplante Vorplatz und die Erschließungsanlage zum Bahnhaltepunkt erst nach dessen Inbetriebnahme errichtet werden können, erfolgt im nördlichen Siedlungsbereich eine z.T. provisorische verkehrliche Anbindung, die bereits in 2023 fertiggestellt wird. Zur Sicherstellung einer barrierefreien Zuwegung zwischen dem höher gelegenen Oberbüssauer Weg und der provisorischen Vorfläche am Bahnhaltepunkt wird eine behindertengerechte Rampe nebst Geländer in der Böschungskante errichtet. Der Höhenunterschied an der vorgesehenen Stelle beträgt ca. 1,05 m.
Flächenbedarf:	ca. 200 m ² Grundfläche für bauliche Veränderungen
Durchführungsschritte:	Freilegung, Planung, Bau
Zeitliche Umsetzung:	2022-2023
Durchführung:	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
Kosten:	k.A.
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird im Rahmen der verkehrlichen Anbindung des Bahnhaltepunktes bis zu dessen Inbetriebnahme realisiert. Sie stellt keine Maßnahme der Städtebauförderung dar.

Maßnahme 2 / Städtebauförderungsmaßnahme	Errichtung einer Erschließungsanlage am Stadtteileingang /Bahnhaltepunkt
Beschreibung und Ziele: 	Die Erschließungsanlage am Bahnhaltepunkt ist sowohl in städtebaulicher als auch verkehrlicher Hinsicht von zentraler Bedeutung für die „Neue Mitte“. Die Anlage ist parallel zum Bahnsteig ausgerichtet und schließt unmittelbar an die Brücke Oberbüssauer Weg an. Sie weist neben einer Treppenanlage auch einen Aufzug, eine barrierefreie Rampe, eine überdachte Wartezone für Bahnreisende, eine öffentliche WC-Anlage, umfängliche Fahrrad-abstellanlagen (auch für Lastenräder) sowie eine Ladestation für Elektrofahrräder (Fahrradstation) auf. Es gibt einen ebenerdigen Durchgang vom künftigen Vorplatz zum Bahnsteig. Die Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse schließt unmittelbar an das Gebäude an. Die Lärmschutzfunktion muss sich in der Anlage baulich fortsetzen. Die Erschließungsanlage ist zweigeschossig und hat als Portal Signalwirkung zum Stadtteileingang von Moisling. Im 1.OG soll eine Aussichtsplattform als zusätzlicher Wartbereich und Treffpunkt entstehen.
Flächenbedarf:	ca. 1.100 m ² Grundfläche, ca. 1.000 m ² BGF (2 Geschosse)
Durchführungsschritte:	Architektenwettbewerb / VgV-Verfahren, Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	2024 - 2026
Durchführung:	Sanierungsträger sowie Hansestadt Lübeck, Bereiche Stadtgrün und Verkehr / Gebäudemanagement
Kosten:	ca. 2.000.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird im Rahmen der Städtebauförderung realisiert (Herstellung einer Erschließungsanlage, B 2.1.6 StBauFR 2015 SH). Vorab sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich (B 2.1. StBauFR 2015 SH), siehe Maßnahme 6.

Maßnahme 3 / Städtebauförderungsmaßnahme	Errichtung der „Stadtachse“ (inkl. Vorplatz)
Beschreibung und Ziele: 	<p>Die stadträumliche Integration und Anbindung des Bahnhaltpunktes erfolgt durch die „Stadtachse“ als attraktive, öffentliche Fuß- und Radwegverbindung. Diese Magistrale stellt die Verbindung zwischen dem Stadtteilplatz und dem Vorplatz am Haltepunkt her und soll in ihrer Gestaltung als Transitraum eine hohe Außenraumqualität erhalten. Die „Stadtachse“ ist ein großzügig bemessener und differenziert gestalteter Fuß- und Radweg mit einem nahezu horizontalen Verlauf. Die seitlich angrenzende Böschung des Oberbüssauer Weges steigt zur Bahn hin kontinuierlich bis auf eine Höhe von ca. 5 m an. Die Böschungen sollten neu hergestellt werden. Grundsätzlich ist eine lockere Baumstellung auf der Böschung mit Blickbezug zwischen oberer und unterer Ebene erwünscht. Der Weg wird einseitig von Retentionsmulden begleitet, in die das Oberflächenwasser abgeführt wird und als begehbarer Rasenflächen gestaltet sind. Vor dem Hochparterre der angrenzenden Wohnbebauung verläuft eine Hecke als grüner Saum und Pufferstreifen zur Gewährleistung der Privatheit des Erdgeschosses und seiner Loggien. Dort, wo die Erdgeschosse aufgrund ihrer Nutzung bis auf das Niveau des Weges abgesenkt sind, reicht die Fläche bis unmittelbar an das Gebäude und erlaubt in den Aufweitungsbereichen eine zusätzliche Nutzung der entstehenden Vorzonen. Als gestalterische Leitelemente mit Aufenthaltsfunktion wirken Betonsitzmauern, die in einigen Bereichen auch gleichzeitig als Widerlager für den Böschungsfuß dienen. In Verbindung mit dem Erschließungsgebäude (Maßnahme 2) und dem Neubau im Teilgebiet Kiwittredder wird nördlich des Bahnhaltpunktes ein Vorplatz definiert, der einen naturnahen Charakter erhalten und nur in den Bereichen der Hauptweglinien befestigt werden soll. Grüninseln und Flächen mit wassergebundener Decke schaffen hier einen „Grünen Platz“, der mittels geeigneter Möblierung als Pausen-, Warte- und Aufenthaltsbereich genutzt dienen soll.</p>
Flächenbedarf:	ca. 4.550 m ² Grundfläche für bauliche Veränderungen
Durchführungsschritte:	Freilegung, Bodenordnung/Grunderwerb, Planung, Bau
Zeitliche Umsetzung:	ab 2024
Durchführung:	Sanierungsträger sowie Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
Kosten:	ca. 570.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird im Rahmen der Städtebauförderung realisiert (Herstellung einer Erschließungsanlage, B 2.1.6 StBauFR 2015 SH). Vorab sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich (B 2.1. StBauFR 2015 SH), siehe Maßnahme 6.

Maßnahme 4	Errichtung einer Bushaltestelle am Oberbüssauer Weg
<p>Beschreibung und Ziele:</p> 	<p>Zur Anbindung des neuen Bahnhaltelpunktes Moisling an das ÖPNV-Netz des Stadtverkehrs wird eine Endhaltestelle auf der Brücke des Oberbüssauer Weges angelegt. Diese Haltestelle umfasst zwei Bussteige. Der Bussteig für Buslinien aus dem Bereich Innenstadt kommend befindet sich (als Endstation) im Rahmenplangebiet an der östlichen Straßenseite des Oberbüssauer Weges, der Bussteig für Linien in Fahrtrichtung Innenstadt liegt auf dem Brückenbauwerk südlich der Bahngleise (außerhalb des Rahmenplangebietes). Die Bussteige erhalten jeweils einen Fahrgastunterstand. Die Länge der Haltestellen beträgt ca. 60 m, die Busse halten auf der Straße.</p>
Flächenbedarf:	ca. 150 m ² Grundfläche für bauliche Veränderungen
Durchführungsschritte:	Planung und Errichtung einer Haltestelle mit Unterstand auf einer Länge von ca. 60 m.
Zeitliche Umsetzung:	2022-2023
Durchführung:	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
Kosten:	k.A.
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird im Rahmen der verkehrlichen Anbindung des Bahnhaltelpunktes bis zu dessen Inbetriebnahme realisiert. Sie stellt keine Maßnahme der Städtebauförderung dar.

Maßnahme 5	Straßenraumumgestaltung Oberbüssauer Weg (div. Maßnahmen)
<p>Beschreibung und Ziele:</p> 	<p>Die verkehrliche Anbindung des Bahnhaltepunktes erfordert eine bauliche Anpassung des Oberbüssauer Weges im Rahmenplangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für den MIV werden Park+Ride-Längsparkstände auf dem Oberbüssauer Weg eingerichtet, zwischen denen Baumseln herzustellen sind. • Im Zug der Einrichtung der Bushaltestelle (siehe Maßnahme 4) werden die Geh- und Radweganlagen verschwenkt. • In der Straßenmitte wird im Bereich der Anknüpfung an den Bahnhaltepunkt eine Querungshilfe für Fußgänger:innen eingerichtet. Die Fläche, die dafür baulich verändert wird, beträgt ca. 150 m². <p>Die Anbindung des Bahnhaltepunktes erfolgt durch weitere bauliche und verkehrliche Maßnahmen auf Flächen südlich der Bahngleise - so werden dort u.a. weitere Stellplätze für Bahnreisende errichtet. Diese Maßnahmen befinden sich nicht im Rahmenplangebiet und werden nicht näher dargestellt.</p>
Flächenbedarf:	ca. 300 m ² Grundfläche für Stellplätze, ca. 470 m ² Grundfläche für bauliche Veränderungen von Geh- und Radweganlagen im Bereich der Bushaltestelle, ca. 150 m ² für Querungshilfe
Durchführungsschritte:	Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	2022-2023
Durchführung:	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
Kosten:	ca. 3.500.000 € (inkl. o.g. Maßnahmen, siehe KoFi)
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahmen werden im Rahmen der verkehrlichen Anbindung des Bahnhaltepunktes bis zu dessen Inbetriebnahme realisiert. Sie stellen keine Maßnahmen der Städtebauförderung dar.

Maßnahme 6 / z.T. Städtebauförderungsmaßnahme	Kiwittredder: Freilegung und Bodenordnung
Beschreibung und Ziele: 	Die vier viergeschossigen Wohnriegel aus den 1960er Jahren sollen zugunsten der städtebaulichen Neustrukturierung abgerissen werden. Die Gebäude stellen einen städtebaulichen Missstand dar, dem mit den Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung begegnet wird.
Flächen-/Raumvolumen:	ca. 111.500 m ³ Raumvolumen der vier Gebäude
Durchführungsschritte:	Freilegung, Bodenordnung/Grunderwerb
Zeitliche Umsetzung:	ab 2024
Durchführung:	Sanierungsträger, Hansestadt Lübeck sowie Grundstücks-Gesellschaft TRAVE
Kosten:	ca. 1.000.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Für das Gebäude Kiwittredder 20-24 wird eine Ordnungsmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt (B 2.1. StBauFR 2015 SH), die in Verbindung mit nachfolgenden Maßnahmen steht (Maßnahmen 2, 3 und 10).

Maßnahme 7	Kiwigredder: Neubebauung
<p>Beschreibung und Ziele:</p> 	<p>In dem dargestellten Bereich werden drei drei- bis viergeschossige Gebäude mit Flachdach errichtet, die als Mehrfamilienhäuser konzipiert sind, im südlichen Gebäude aber überwiegend Büro-/Gewerbenutzung enthalten. Die Erdgeschoßzonen der Gebäudeseiten entlang der „Stadtachse“ erhalten ein überhöhtes Erdgeschoß, um hier neben Wohnen auch gewerbliche Nutzungen unterbringen zu können. Die städtebauliche Gebäudestruktur fasst begrünte Wohnhöfe ein. Das Erdgeschoßniveau der Wohngebäude und die Höfe liegen um ca. 0,50 m - 0,70 m erhöht gegenüber den Erschließungsflächen der „Stadtachse“, des Kiwigredders und des Vorplatzes am Bahnhaltepunkt. Die Flachdächer der Gebäude sollen extensiv begrünt werden und auf Teilflächen Photovoltaikanlagen vorsehen. Das südliche Gebäude erhält eine Tiefgarage, die vom Kiwigredder aus angefahren wird. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE, welche als Bauherrin die Neubebauung vorsieht.</p>
Flächenbedarf:	ca. 11.400 m ² BGF für insg. drei Neubauten
Durchführungsschritte:	Freilegung, Neubauplanung (ggf. im Rahmen eines beschränkten Architektenwettbewerbs), Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	ab 2024
Durchführung:	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE
Kosten:	ca. 15.000.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Die Neubebauung im Teilgebiet Kiwigredder erfolgt durch die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE.

Maßnahme 8 / Städtebauförderungsmaßnahme	Freilegung Moislinger Mühlenweg 41-43
Beschreibung und Ziele: 	Die zwei Bestandsgebäude aus den 1970er Jahren werden abgerissen, um an dieser Stelle eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen. Die Gebäude stellen einen städtebaulichen Missstand dar, dem mit Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung begegnet wird.
Flächen-/Raumvolumen:	ca. 3.500 m³ Raumvolumen der zwei Gebäude
Durchführungsschritte:	Freilegung, Bodenordnung
Zeitliche Umsetzung:	ab 2025
Durchführung:	Sanierungsträger sowie Hansestadt Lübeck
Kosten:	ca. 220.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird als Ordnungsmaßnahme im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt (B 2.1. StBauFR 2015 SH).

Maßnahme 9 / z.T. Städtebauförderungsmaßnahme	Errichtung einer Senior:inneneinrichtung (inkl. Realisierung einer generationenübergreifenden Begegnungsstätte)
Beschreibung und Ziele: 	Auf dem Grundstück am künftigen Stadtteilplatz / Ecke Moislinger Mühlenweg soll eine Senior:inneneinrichtung mit ca. 140 Plätzen errichtet werden. Diese wird in unterschiedlich hohe Baukörper gegliedert, deren Höhe zwischen zwei und vier Etagen variiert. Das Gebäude umschließt einen Innenhof mit Aufenthaltsflächen für die Nutzer:innen. Im Erdgeschoss, dem Stadtteilplatz zugewandt, soll eine generationenübergreifende Begegnungsstätte als öffentliche Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung integriert werden. Die Haupterschließung erfolgt von der Westseite am Oberbüssauer Weg. Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze wird eine Tiefgarage im Untergeschoß vorgesehen, die vom Kiwittredder aus angefahren wird. Voraussichtlich ist das Gebäude teilunterkellert herzustellen.
Flächenbedarf:	ca. 7.700 m ² BGF für die Senior:inneneinrichtung, inkl. 500 m ² BGF für die Begegnungsstätte
Durchführungsschritte:	Neuordnung Eigentumsverhältnisse, Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	ab 2025
Durchführung:	Hansestadt Lübeck, Bereich Senior:innen-Einrichtungen sowie Sanierungsträger (i.V.m. Begegnungsstätte)
Kosten:	ca. 19.500.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Die Realisierung einer generationenübergreifenden Begegnungsstätte wird als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung im Rahmen der Städtebauförderung realisiert (B 2.2.5 StBauFR 2015 SH).

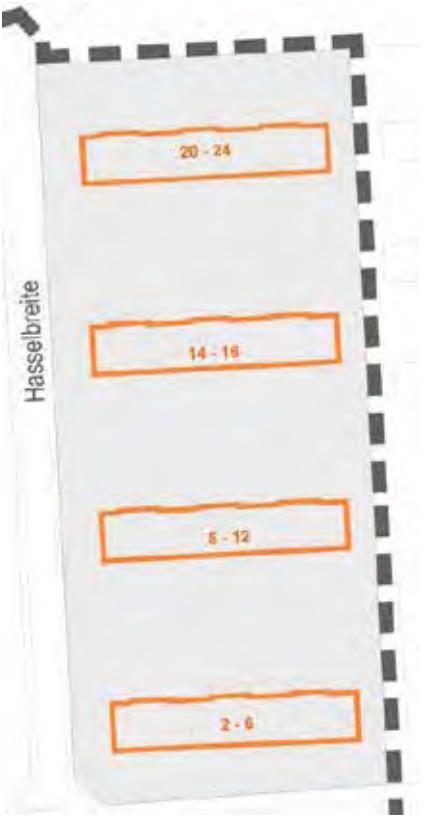
Maßnahme 10 / z.T. Städtebauförderungsmaßnahme	Straßenraumumgestaltung Kiwittredder
<p>Beschreibung und Ziele:</p> 	<p>Der Kiwittredder soll zu einer Tempo-30-Zone umgestaltet werden. Inhalte dieser Umgestaltung sind u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herstellung einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und eines östlichen Gehweges mit 2,0 m Breite vom Mühlenweg bis zum Wilhelm-Waterstrat-Weg • der Rückbau des vorhandenen Gehweges auf der westlichen Straßenseite in ganzer Länge • die Schaffung einer neuen Fahrbahndecke • (z.B. aus Fugenpflaster), um die Versickerung von Oberflächenwasser zu verbessern • Einbau von Querungshilfen als Aufpflasterung zur Temporeduzierung im Einmündungsbereich sowie nördlich des Wendehammers • die Anlage einer privaten Stellplatzanlage südlich des Wendehammers <p>Im Straßenverlauf werden auf dem westlich angrenzenden Privatgrund neue Parkstände senkrecht zur Straße angelegt. In den Bereichen, wo keine Stellplätze angeordnet sind, werden Grünstreifen angelegt. Straßenbegleitend und im Grünstreifen zwischen den südlichen Stellplatzreihen werden in regelmäßigen Abständen Bäume angepflanzt. Vom Kiwittredder werden zwei Tiefgaragenzufahrten sowie eine Stellplatzanlagenzufahrt auf privater Basis hergestellt.</p>
Flächenbedarf:	ca. 1.630 m ² für öffentliche Flächen des Kiwittredders, die in die Straßenraumumgestaltung einfließen, ca. 2.230 m ² für private Flächenbedarfe (o.g. Stellplätze oder Grünstreifen)
Durchführungsschritte:	Planung, Realisierung, Widmung
Zeitliche Umsetzung:	ab 2025
Durchführung:	Sanierungsträger sowie Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr und Grundstücks-Gesellschaft TRAVE
Kosten:	ca. 250.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird im Rahmen der Städtebauförderung realisiert (Herstellung einer Erschließungsanlage, B 2.1.6 StBauFR 2015 SH). Vorab sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich (siehe Maßnahme 6).

Maßnahme 11/ Städtebauförderungsmaßnahme	Straßenraumumgestaltung Moislanger Mühlenweg
Beschreibung und Ziele: 	Die „Stadtachse“ verknüpft den Moislanger Markt und den Vorplatz am Bahnhaltepunkt. Diese Verbindung soll niveaugleich und in einheitlicher Oberfläche ausgeführt werden, d.h. der Straßenraum des Moislanger Mühlenweges geht niveau- und belagsgleich in die Fläche des Stadtteilplatzes über und wird im Einmündungsbereich von der „Stadtachse“ gekreuzt. Eine entsprechende Straßenraumgestaltung in diesem Bereich ist ein zentraler Bestandteil des städtebaulich/ freiraumplanerischen Konzepts.
Flächenbedarf:	ca. 3.400 m ² Grundfläche für bauliche Veränderungen
Durchführungsschritte:	Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	ab 2025
Durchführung:	Sanierungsträger sowie Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
Kosten:	ca. 500.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme kann im Rahmen der Städtebauförderung realisiert werden (Herstellung einer Erschließungsanlage, B 2.1.6 StBauFR 2015 SH).

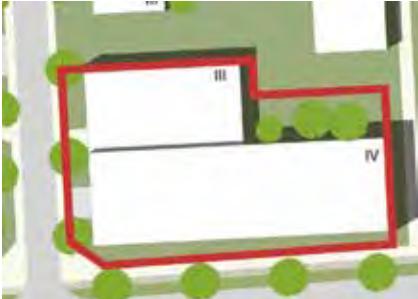
Maßnahme 12 / Städtebauförderungsmaßnahmen	Hasselbreite / Moislinger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung
<p>Beschreibung und Ziele:</p> 	<p>Folgende Bestandsgebäude aus den 1970er Jahren werden abgerissen, um an dieser Stelle eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ehem. „Penny-Markt“, Moislinger Mühlenweg 66 • Wohn-/Gewerbegebäude, Moislinger Mühlenweg 60-64 • Wohngebäude, Hasselbreite 1 • Garagenhof, Hasselbreite <p>Die Gebäude stellen einen städtebaulichen Missstand dar, dem mit den Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung begegnet wird (Durchführung von Ordnungsmaßnahmen). Die Gebäude aus den 1970er Jahren werden abgerissen und das Grundstück frei gemacht für die Neubebauung. Das Volumen der Gebäude Nr. 60 – 66 beträgt ca. 7.500 m³, des Hochhauses ca. 14.200 m³, das der drei Garagengebäude ca. 3.700 m³.</p> <p>Grundstückseigentümerin ist die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE.</p>
Flächenbedarf:	ca. 1.650 m² BGF ehem. „Penny-Markt“, ca. 4.500 m² BGF Hasselbreite 1, ca. 1.800 m² BGF Garagenhof
Durchführungsschritte:	Freilegung, Bodenordnung / Grunderwerb und Neuordnung Eigentumsverhältnisse
Zeitliche Umsetzung:	ab 2022
Durchführung:	Sanierungsträger sowie Hansestadt Lübeck
Kosten:	ca. 2.828.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Die o.g. Maßnahmen werden als Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt (B 2.1. StBauFR 2015 SH).

Maßnahme 13 / Städtebauförderungsmaßnahme	Errichtung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung „Stadtteilhaus“ (inkl. Bürgerservice)
Beschreibung und Ziele: 	<p>Im künftigen Stadtteilhaus/ Stadtteilzentrum sollen öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen untergebracht werden. Der Bürgerservice („Stadtteilbüro“), die Stadtteilbibliothek, die Beratungsstelle des Jugendamtes sowie eine Jugendfreizeiteinrichtung der Hansestadt Lübeck werden baulich-räumlich kombiniert und in dem Stadtteilhaus angesiedelt. Der Neubau des Stadtteilhauses ist dreigeschossig und umschließt einen Innenhof. Im Erdgeschoss soll die Stadtbibliothek untergebracht werden, deren offene und integrative Konzeption prägend für den Nutzungscharakter des gesamten Gebäudes werden könnte. Die Konkretisierung der Nutzungsverteilung obliegt den weiteren Planungen.</p> <p>Das Gebäude könnte in seiner Nutzung und energetischen Versorgung einen Modellcharakter entfalten. Ein begrüntes Flachdach und eine Photovoltaikanlage auf einer Teilfläche sind vorgesehen. An der östlichen Gebäudeseite schließt sich eine attraktive Außenfläche an, die einen öffentlichen Charakter hat. Diese Freizeitfläche orientiert sich in ihrer Ausstattung an den Bedürfnissen von Jugendlichen und wird der Jugendfreizeiteinrichtung zugeordnet. Der öffentliche Weg könnte als wassergebundene Decke mit natürlichem Charakter hergestellt werden.</p>
Flächenbedarf:	ca. 2.107 m ² BGF für das gesamte Gebäude, davon ca. 700 m ² für das Stadtteilbüro, ca. 425 m ² für die Stadtteilbibliothek, ca. 425 m ² für die Beratungsstelle des Jugendamtes und ca. 500 m ² für die Jugendfreizeiteinrichtung
Durchführungsschritte:	Durchführung eines Architektenwettbewerbs / VgV-Verfahrens, Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	ab 2024
Durchführung:	Sanierungsträger sowie Hansestadt Lübeck, Bereich Gebäudemanagement und div. Bereiche als Nutzer
Kosten:	ca. 4.500.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird im Rahmen der Städtebauförderung realisiert (Errichtung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung, B 2.2.5 StBauFR 2015 SH).

Maßnahme 14 / Städtebauförderungsmaßnahme*	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (inkl. Stellplatzanlage)
Beschreibung und Ziele: 	Eine weitere Ankernutzung am künftigen Stadtteilplatz ist das Wohn- und Geschäftshaus, welches im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen für einen großflächigen Nahversorger und kleine Ladenflächen vorhält. In den zwei Obergeschossen der Seitenflügel und den drei Obergeschossen stirnseitig zum Platz sind Wohnungen untergebracht. Das Gebäude wird unterkellert und enthält eine Tiefgarage, die von der Hasselbreite erschlossen wird. Sowohl die freie Dachfläche über dem EG als auch die Flachdächer des Hauptbaukörpers werden extensiv begrünt und in Teilflächen mit Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Anlieferung der Einzelhandelsfläche erfolgt ebenfalls von der Hasselbreite und die Entladefläche liegt innerhalb des Gebäudes. Auf der Ostseite des Gebäudes wird ein Kund:innenparkplatz mit ca. 40 Parkständen und Baumreihen angelegt, der von der Hasselbreite aus erschlossen ist.
Flächenbedarf:	ca. 5.857 m ² BGF für das gesamte Gebäude, davon ca. 2.253 m ² BGF für die Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss und ca. 3.604 m ² BGF für Wohnnutzungen in den zwei bzw. drei OG-Ebenen.
Durchführungsschritte:	Investorenauswahlverfahren, Grundstücksverkauf, Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	ab 2024
Durchführung:	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE, Investor
Kosten:	ca. 4.500.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird durch einen Dritten realisiert. * Zur Sicherung der Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung wird ein geeignetes Investorenauswahlverfahren durchgeführt, welches über Städtebauförderungsmittel finanziert wird (B 2.1.2 StBauFR 2015 SH).

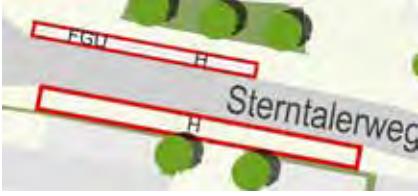
Maßnahme 15	Freilegung Hasselbreite 2 - 24
Beschreibung und Ziele: 	Die vier viergeschossigen Mehrfamilienhäuser in Massivbauweise aus den 1960er Jahren mit Kleinstwohnungen sind für eine Sanierung ungeeignet, so dass mittelfristig in diesem Bereich ein Abriss vorgesehen ist, um durch Neubauten attraktive und zukunftsfähige Wohnflächen zu schaffen. Bei der Neubebauung ist darauf zu achten, Baumstandorte zu erhalten.
Flächenbedarf:	insg. ca. 111.000 m ² BGF (vier Gebäude)
Durchführungsschritte:	Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	mittelfristig
Durchführung:	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE
Kosten:	ca. 1.500.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Abriss und Neubebauung erfolgen durch die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE.

Maßnahme 16	Neubebauung östliche Hasselbreite
<p>Beschreibung und Ziele:</p> 	<p>Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE plant mittelfristig eine Neubebauung der östlichen Hasselbreite mit Mehrfamilienhäusern, die das Wohnungsangebot in der „Neuen Mitte“ verbessern. Dazu werden drei Mehrfamilienhäuser mit je einem viergeschossigen Hauptbaukörper und zwei Flügeln mit zwei bzw. drei Geschossen neu errichtet. Die Gebäude haben extensiv begrünte Flachdächer und teilweise Photovoltaikanlagen. Die Gebäude werden von der Hasselbreite aus fußläufig erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden in der südlich gelegenen Quartiersgarage untergebracht.</p> <p>Die Außenanlagen werden im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohnerschaft sowie mit Kleinkinderspielmöglichkeiten gestaltet.</p>
Flächen-/Raumvolumen:	insg. ca. 33.000 m ² BGF für drei Wohngebäude
Durchführungsschritte:	Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	mittelfristig
Durchführung:	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE
Kosten:	ca. 20.000.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Die Neubebauung erfolgt durch die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE.

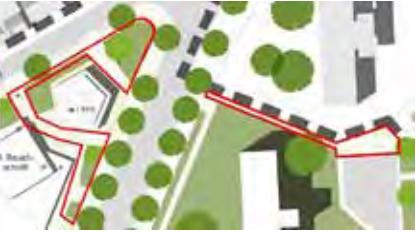
Maßnahme 17 / z.T. Städtebauförderungsmaßnahme	Errichtung einer Quartiersgarage
Beschreibung und Ziele: 	<p>Eine Quartiersgarage in Split-Level-Konstruktion mit sechs versetzten Ebenen für ca. 130 Stellplätze wird an der Ecke Hasselbreite / Moislinger Mühlenweg errichtet. In der Garage sollen Anschlüsse für das Laden von Elektroautos, Plätze für Car-Sharing-Fahrzeuge sowie Flächen für Lastenfahrräder vorhanden sein, so dass sie die Funktionen einer Mobilitätsstation erfüllt. In der Garage werden u.a. auch die erforderlichen Stellplätze für das Stadtteilhaus untergebracht.</p> <p>Die Garagenebenen sind über eine Treppenanlage und einen Aufzug zugänglich. Die Anfahrt erfolgt von der Hasselbreite. Hinsichtlich der Fassadengestaltung sollte beachtet werden, dass die Nord- und die Südseite zur Wohnbebauung lärm schützende Eigenschaften besitzt und ansprechend z.B. als grüne Fassade ausgebildet wird. Die übrigen Seiten sollten durch transparentes, naturnahes Material ansprechend gestaltet werden und könnten ebenfalls begrünt sein. Das Garagengebäude erhält ein Gründach mit Photovoltaikanlagen.</p> <p>Eine städtebauliche Qualität wird angestrebt, ggf. im Zusammenhang mit dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für eine Fassadengestaltung o.ä.</p>
Flächenbedarf:	insg. ca. 4.110 m ² BGF
Durchführungsschritte:	Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	mittelfristig
Durchführung:	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE und ggf. Sanierungsträger
Kosten:	ca. 2.500.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Die Errichtung der Quartiersgarage erfolgt durch die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE. Die Umsetzung einer Städtebauförderungsmaßnahme ist zu prüfen.

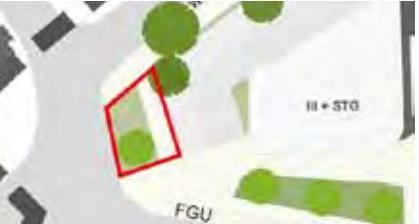
Maßnahme 18 / Städtebauförderungsmaßnahme	Herstellung öffentlicher Stadtteilplatz inkl. Anbindung
Beschreibung und Ziele: 	<p>Der Platz „Moislinger Markt“ ist als deutliche Freiraum-Zäsur innerhalb des neuen Quartiers und der ihn flankierenden Straßen Moislinger Mühlenweg und Oberbüssauer Weg ein Ort mit hoher öffentlicher Präsenz. Zentraler Bezugspunkt und wichtiger Frequenzgeber für die Nutzung ist das zentral auf dem Platz stehende Stadtteilhaus.</p> <p>Der im Ergebnis in Form und Fassung urban geprägte Stadtteilplatz wird mit Elementen überlagert, die für Wohnlichkeit und Aufenthaltsqualität sorgen. Mit Sitzmauern gefasste Bauminselfen werden dosiert in die Platzfläche integriert, so dass genügend Freiraum für Aktivitäten jeglicher Art verbleibt. Die Grüninseln dienen auch der Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser. Um das Nutzungspotential zu optimieren, soll der Platz mit der nötigen Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser) ausgestattet werden.</p> <p>Unter Einbeziehung der Freifläche westlich des Wohn- u. Geschäftshauses schafft die Maßnahme eine Verlängerung der „Stadtachse“ bis zur dortigen Ost-West-Querung im Siedlungsgefüge.</p>
Flächenbedarf:	ca. 2.800 m ²
Durchführungsschritte:	Auftragsvergabe an den Landschaftsarchitekten, Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	ab 2024
Durchführung:	Sanierungsträger sowie Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
Kosten:	ca. 1.500.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird im Rahmen der Städtebauförderung realisiert (Herstellung einer Erschließungsanlage, B 2.1.6 StBauFR 2015 SH).

Maßnahme 19 / Städtebauförderungsmaßnahme	Errichtung Familienzentrum mit Kindertagesstätte
Beschreibung und Ziele: 	Auf dem Grundstück Eulenspiegelweg 23 wird ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung in einem zweigeschossigen Gebäude errichtet. Die Kindertagesstätte ist auf fünf Gruppen ausgerichtet. Das Gebäude erhält ein Flachdach mit extensiver Begrünung. Die notwendigen Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück mit Zufahrt vom Eulenspiegelweg. Der rückwärtige Grundstücksbereich wird für das Spielen und den Aufenthalt der Kinder gestaltet. Der Baumbestand sollte in die Spielfläche einbezogen werden.
Flächenbedarf:	ca. 900 m ² BGF für die Kindertagesstätte, ca. 300 m ² BGF für das Familienzentrum
Durchführungsschritte:	ggf. Neuordnung Eigentumsverhältnisse, Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	ab 2023
Durchführung:	Eigentum und Trägerschaft von Familienzentrum und Kindertagesstätte sind im weiteren Prozess zu klären.
Kosten:	ca. 4.800.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Die Maßnahme kann im Rahmen der Städtebauförderung realisiert werden (Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, B 2.2.5 StBauFR 2015 SH). Die Maßnahmenumsetzung ist abhängig von der Eigentümer:innen- und Träger:innenkonstellation. Möglich wäre auch die Realisierung durch einen Dritten unter anteiliger Förderung mit Städtebauförderungsmitteln.

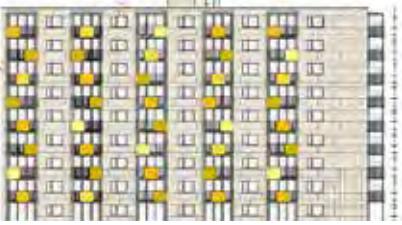
Maßnahme 20	Einrichtung einer Bushaltestelle am Sterntalerweg
Beschreibung und Ziele: 	Im Zuge der verkehrlichen Anbindung des neuen Bahnhaltes Moisling an das ÖPNV-Netz des Stadtverkehrs erfolgt eine Optimierung des Liniennetzes. In diesem Zusammenhang wird eine neue Bushaltestelle im Sterntalerweg eingerichtet, die mit baulichen Änderungen des Straßenraums (Verschwenkung des südlichen Gehwegs, Verengung der Fahrbahn) einhergeht.
Flächenbedarf:	ca. 250 m ² Grundfläche für bauliche Veränderungen
Durchführungsschritte:	Planung und Errichtung einer Haltestelle
Zeitliche Umsetzung:	2022-2023
Durchführung:	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
Kosten:	ca. 500.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird im Rahmen der verkehrlichen Anbindung des Bahnhaltes bis zu dessen Inbetriebnahme realisiert. Sie stellt keine Maßnahme der Städtebauförderung dar.

Maßnahme 21	Errichtung eines 3. Bauabschnittes des Gesundheitszentrums (inkl. Umgestaltung Außenanlagen)
Beschreibung und Ziele: 	Im Teilgebiet Gesundheitszentrum ist die Errichtung eines 3. Bauabschnittes vorgesehen, der mit seinen medizinisch-therapeutischen Nutzungen in engem Zusammenhang mit den vorhandenen Gebäuden steht und baulich angebunden werden soll. Um dennoch eine Durchlässigkeit zwischen Niendorfer Straße und Oberbüssauer Weg / Moislinger Markt / Bushaltestelle zu erzielen, wird empfohlen, die Anknüpfung an den Gebäudebestand zweigeschossig mit Durchgang im Erdgeschoss auszuführen und den Erweiterungsbau von der Grenze zum nördlich angrenzenden Fünfeckbau abzurücken. Der Hauptbaukörper des 3. Bauabschnittes ist - ebenso wie die angrenzenden Gebäude des Gesundheitszentrums - dreigeschossig mit Staffelgeschoss. Die maximale Gebäudehöhe soll die des Bestandsgebäudes mit ca. 13 m nicht überschreiten. Der Neubau wird von der nördlichen Grenze abgerückt und bleibt hinter der Bauflucht des Bestandsgebäudes zum Oberbüssauer Weg zurück, um hier ein großzügiges Vorfeld zur Straße zu ermöglichen. Im EG wird eine gastronomische Nutzung angestrebt, die sich mit ihren Außenflächen auf das Vorfeld zum Oberbüssauer Weg erstrecken kann, so dass hier ein öffentlicher Charakter der Freifläche, die attraktiv gestaltet und mit Grünflächen versehen wird, entsteht. Die vorhandenen Außenflächen des Gesundheitszentrums werden im Zusammenhang mit dem Neubau stärker entsiegelt und mit Grünflächen versehen. Die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück wird reduziert auf ca. 24 Parkstände. Die notwendigen weiteren Stellplätze werden auf einer separaten Anlage, die ggf. durch den Bau eines Parkhauses erweitert werden könnte, in der Niendorfer Straße nachgewiesen.
Flächenbedarf:	ca. 2.250 m ² BGF für den 3. Bauabschnitt
Durchführungsschritte:	Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	mittelfristig
Durchführung:	Eigentümer / Betreiber
Kosten:	k.A.
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme wird durch einen Dritten realisiert.

Maßnahme 22 / ggf. Städtebauförderungsmaßnahme	Herstellung neuer Wegeverbindungen zur Anbindung der „Neuen Mitte“
Beschreibung und Ziele: 	Durch die Neuordnung der „Neuen Mitte“ soll eine bessere Erreichbarkeit sowie eine räumliche und funktionale Verknüpfung und Vernetzung der öffentlichen Grün- und Freiräume erzielt werden. In diesem Kontext werden öffentlich nutzbare Wegeverbindungen zwischen der Niendorfer Straße und dem Oberbüssauer Weg hergestellt, um in Ost-West-Richtung eine bessere Anbindung an die „Neue Mitte“ und insb. eine Verknüpfung zum Grünzug „Auf der Kuppe“ zu erreichen.
Flächenbedarf:	ca. 1.000 m ² Grundfläche für bauliche Veränderungen
Durchführungsschritte:	Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	mittelfristig
Durchführung:	Grundstücks-Gesellschaft TRAVE, Eigentümer / Betreiber
Kosten:	ca. 250.000 €
Maßnahmenumsetzung:	Es ist zu prüfen, ob diese Maßnahme durch Dritte oder im Rahmen der Städtebauförderung realisiert (Herstellung einer Erschließungsanlage, B 2.1.6 StBauFR 2015 SH) wird.

Maßnahme 23	Aufwertung öffentlicher Raum: Ecke Niendorfer Straße / Sterntalerweg
Beschreibung und Ziele: 	Das städtebaulich-freiräumliche Erscheinungsbild an diesem zentralen Verkehrsknotenpunkt in der „Neuen Mitte“ sollte aufgewertet werden. Die Nutzung als Aufstellfläche für öffentliche Wertstoffcontainer wird aufgegeben und die öffentliche Fläche als Grünfläche umgestaltet. Die Wertstoffcontainer sind umzusetzen. Als möglicher Standort wird in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung ein Teil des Parkstreifens an der Niendorfer Straße vorgeschlagen.
Flächenbedarf:	ca. 130 m ² Grundfläche für bauliche Veränderungen
Durchführungsschritte:	Planung, Realisierung
Zeitliche Umsetzung:	mittelfristig
Durchführung:	offen
Kosten:	k.A.
Maßnahmenumsetzung:	Diese Maßnahme kann ggf. in Kooperation mit Dritten realisiert werden.

Maßnahme 24	Sanierung Hochhaus Sterntalerweg 1-3
Beschreibung und Ziele: 	Das Hochhaus Sterntalerweg 1-3 ist ein markantes, identitätsstiftendes Gebäude in der „Neuen Mitte“. Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE hat 2020 die Sanierung des Gebäudes eingeleitet. Im Vorwege wurde ein architektonischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die umfassende Sanierung geht einher mit einer Aufstockung des Gebäudes um ein Dachgeschoss. In dem Gebäude werden 72 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Grundrisstypen hergestellt, die um Gewerbeeinheiten sowie Gemeinschaftsräume ergänzt werden. Im Zuge der Sanierung werden die zugehörigen Freianlagen umgestaltet und aufgewertet.
Flächen-/Raumvolumen:	ca. 11.144,6 m ³ BGF
Durchführungsschritte:	Umfassende Gebäudesanierung und anschließende Aufwertung des Wohnumfelds
Zeitliche Umsetzung:	bereits laufend – bis 2024
Durchführung:	2022-2024
Kosten:	ca. 22.000.000,00 €
Maßnahmenumsetzung:	Die Sanierungsmaßnahme erfolgt durch die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH.

Maßnahme 25	Sanierung Hochhaus Hasselbreite 3
Beschreibung und Ziele: 	Das Hochhaus Hasselbreite 3 ist im Zuge der Entwicklung der „Neuen Mitte“ zur Sanierung vorgesehen. Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE hat 2021 die Sanierung des Gebäudes eingeleitet. Ziele der Sanierung: energetische Sanierung, Grundrissoptimierung und Bauteilerneuerung. Im Zuge der Sanierung werden die zugehörigen Freianlagen umgestaltet und aufgewertet.
Flächen-/Raumvolumen:	ca. 5.216 m ³ BGF
Durchführungsschritte:	Gebäudesanierung und anschließende Aufwertung des Wohnumfelds
Zeitliche Umsetzung:	bereits laufend – bis 2023
Durchführung:	2022-2023
Kosten:	ca. 9.000.000,00 €
Maßnahmenumsetzung:	Die Sanierungsmaßnahme erfolgt durch die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH.

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Abschließend werden in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht die Investitionsansätze zur Realisierung der „Neuen Mitte“ zusammenfassend dargestellt. Gem. § 149 BauGB hat die Hansestadt Lübeck bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eine solche Übersicht aufzustellen, um insb. die Kosten darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Zugleich ist darzustellen, auf welche Weise eine Kostendeckung für die kommunalen Investitionsansätze angestrebt wird. In der nachfolgenden Übersicht sind ebenfalls die Kostenansätze für Baumaßnahmen Dritter aufgeführt.

Die Übersicht folgt der vorgegebenen Systematik nach den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein, so dass die in Kap. 7 benannten Maßnahmen z.T. in übergeordnete Ausgabenarten / Fördertatbeständen oder konkrete, vorhabenbezogene Einzelmaßnahme dargestellt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht in der nachstehenden Form ist eine wesentliche Grundlage für die Fortschreibung des IEKs der Gesamtmaßnahme Moisling.

Festzuhalten ist, dass die Realisierung der „Neuen Mitte“ für die Hansestadt Lübeck nur mit dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln möglich ist. Die Hansestadt Lübeck kann diese unrentierlichen Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen zur Stadtteilentwicklung nicht allein tragen. Die vorgesehene Maßnahmenumsetzung ist nur dann durchführbar, wenn die Hansestadt Lübeck weiterführende Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel erhält.

Deutlich wird, dass der angestrebte Einsatz an Städtebaufördermitteln i.H.v. ca. 26,4 Mio. € einem weiteren öffentlichen und privaten Mitteleinsatz i.H.V. mind. 101,7 Mio. € gegenübersteht – damit wird nachgewiesen, dass in der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ein gebündelter, konzentrierte Mitteleinsatz stattfindet, welcher nachhaltige Investitionen in Infrastruktur, Wohnen und Wohnumfeld sowie Daseinsvorsorge ermöglicht. Zugleich steht dies beispielhaft für die Anstoßwirkung der Städtebauförderung, indem ein öffentlicher Mitteleinsatz mit privaten Investitionen einhergeht.

Von Relevanz sind weitere öffentliche Fördermittel (insb. GVFG-Mittel), die insbesondere in die kommunalen Investitionen zur verkehrlichen Anbindung des Bahnhaltepunktes fließen. Dazu gehören ebenfalls die Maßnahmen zur vorgesehenen Straßenraumumgestaltung im Kiwittredder sowie im Moislinger Mühlenweg sowie die Herstellung neue Wegeverbindungen zur Anbindung der „Neuen Mitte“. Eine ausführliche Kosten- und Finanzierungsübersicht ist in der Anlage enthalten.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde vom Sanierungssträger der Gesamtmaßnahme Moisling in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck aufgestellt. Die in den folgenden Aufstellungen enthaltenen Investitionskosten beruhen auf Schätzungen.

Städtebauförderungsmaßnahmen

Ausgaben

Nr. gemäß 7. Durchführungsplanung	Ausgabeart gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen	Ammerkungen	Gesamtkosten* (Schätzung Stand November 2022)	Anteil Städtebauförderung
B 1 Maßnahmen der Vorbereitung					
	B 1.1	Städtebaulicher Wettbewerb "Neue Mitte"		115.000,00 €	115.000,00 €
	B 1.1	Städtebauliche Planung / Bauleitplanung „Neue Mitte“		200.000,00 €	200.000,00 €
				315.000,00 €	315.000,00 €

B2 Maßnahmen der Durchführung					
B 2.1. Ordnungsmaßnahmen					
12	B 2.1.1	Erwerb Moislinger Mühlenweg 41-43, Flurstücke 13/56 und 13/57	Ablösung Erbpacht	500.000,00 €	500.000,00 €
12	B 2.1.1	Erwerb Freifläche ehem. Wohn-/Gewerbegebäude Moislinger Mühlenweg 60-64 , 23560 Lübeck	durch Hansestadt Lübeck	800.000,00 €	800.000,00 €
12	B 2.1.1	Erwerb Freifläche ehem. Moislinger Mühlenweg 66, 23560 Lübeck, ehem. Penny-Markt	durch Hansestadt Lübeck	800.000,00 €	800.000,00 €
	B 2.1.1	Erwerb Freifläche für Stadtachse	durch Hansestadt Lübeck	25.000,00 €	25.000,00 €
	B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung		20.000,00 €	20.000,00 €
	B 2.1.2	Investorenauswahlverfahren		70.000,00 €	70.000,00 €
12	B 2.1.4	Hasselbreite/ Moislinger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung	hier: Wohngebäude Hasselbreite 1, 23560 Lübeck	725.000,00 €	725.000,00 €
12	B 2.1.4	Hasselbreite/ Moislinger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung	hier: Garagenhof Hasselbreite 1, 23560 Lübeck	160.000,00 €	160.000,00 €
12	B 2.1.4	Hasselbreite/ Moislinger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung	hier: Wohn-/Gewerbegebäude Moislinger Mühlenweg 60-64 , 23560 Lübeck	210.000,00 €	210.000,00 €
12	B 2.1.4	Hasselbreite/ Moislinger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung	hier: Moislinger Mühlenweg 66, 23560 Lübeck, ehem. Penny-Markt	190.000,00 €	190.000,00 €
8	B 2.1.4	Freilegung und Bodenordnung: Moislinger Mühlenweg 41-43	hier: ehem. Pastorat / Gemeindezentrum / akt. Kita	220.000,00 €	220.000,00 €
6	B 2.1.4	Kiwigredder: Freilegung und Bodenordnung	hier: Wohngebäude Kiwigredder 2,4,6	500.000,00 €	500.000,00 €
6	B 2.1.4	Kiwigredder: Freilegung und Bodenordnung	hier: Wohngebäude Kiwigredder 20, 22, 24	500.000,00 €	500.000,00 €
12	B 2.1.4	Freilegung Hasselbreite 2-6	hier: ein Wohngebäude	500.000,00 €	500.000,00 €
12	B2.1.5	Hasselbreite/ Moislinger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung	hier: Wohngebäude Hasselbreite 1, 23560 Lübeck	1.400.000,00 €	1.400.000,00 €
12	B2.1.5	Hasselbreite/ Moislinger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung	hier: Garagenhof Hasselbreite 1, 23560 Lübeck	633.000,00 €	633.000,00 €
12	B2.1.5	Hasselbreite/ Moislinger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung	hier: Wohn-/Gewerbegebäude Moislinger Mühlenweg 60-64 , 23560 Lübeck	600.000,00 €	600.000,00 €
12	B2.1.5	Hasselbreite/ Moislinger Mühlenweg: Freilegung und Bodenordnung	hier: Moislinger Mühlenweg 66, 23560 Lübeck, ehem. Penny-Markt	155.000,00 €	155.000,00 €
8	B 2.1.5	Moislinger Mühlenweg 41-43	hier: ehem. Pastorat / Gemeindezentrum / akt. Kita	406.000,00 €	406.000,00 €
6	B 2.1.5	Freilegung und Bodenordnung	hier: Wohngebäude Kiwigredder 2,4,6	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
6	B 2.1.5	Freilegung und Bodenordnung für die Errichtung der Stadtachse (inkl. Vorplatz)	hier: Wohngebäude Kiwigredder 20, 22, 24	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
15	B 2.1.5	Freilegung Hasselbreite 2-6	hier: ein Wohngebäude	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
18	B 2.1.6	Herstellung öffentlicher Stadtteilplatz inkl. Anbindung		1.500.000,00 €	1.500.000,00 €
3	B 2.1.6	Errichtung der Stadtachse (inkl. Vorplatz)		570.000,00 €	570.000,00 €
2	B 2.1.6	Errichtung einer Erschließungsanlage am Stadtteileingang / Bahnhaltepunkt		2.000.000,00 €	2.000.000,00 €
17	B 2.1.6	Erichung einer Quartiersgarage	heute Hasselbreite 2-6	2.500.000,00 €	500.000,00 €

Nr. gemäß 7. Durch- führungs- planung	Ausgabeart gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen	Ammerkungen	Gesamtkosten* (Schätzung Stand November 2022)	Anteil Städtebau- förderung
B 2.2 Baumaßnahmen					
13	B 2.2.5	Errichtung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung "Stadtteilhaus"		4.500.000,00 €	4.500.000,00 €
19	B 2.2.5	Errichtung Familienzentrum mit Kindertagesstätte		4.800.000,00 €	3.840.000,00 €
9	B 2.2.5	Realisierung einer generationenübergreifenden Begegnungsstätte in der Senio:inneneinrichtung		1.000.000,00 €	1.000.000,00 €
	B 2.3.4	Verfügungsfonds	anteiliger Mitteleinsatz im räumlichen Teilbereich der "Neuen Mitte"	300.000,00 €	300.000,00 €
B2 Summen der Maßnahmen der Durchführung				28.584.000,00 €	25.624.000,00 €

B 3 Maßnahmen der Abwicklung						
	B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträger	technische Annahme - anteiliger Mitteleinsatz im räumlichen Teilbereich der "Neuen Mitte"	467.300,00 €	233.650,00 €	
	B 3.2	Programmsspezifisches Management		333.000,00 €	166.500,00 €	
	B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit		11.600,00 €	5.800,00 €	
	B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung		16.100,00 €	8.050,00 €	
B 3 Summe Maßnahmen der Abwicklung				828.000,00 €	414.000,00 €	
Gesamt				29.727.000,00 €	26.353.000,00 €	

Städtebauförderungsmaßnahmen

Einnahmen

Ifd. Nr. Rahmen- plan	Ausgabeart gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen	Ammerkungen	Gesamtkosten* (Schätzung Stand November 2022)
Einnahmen geplant				
	A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge		510.000,00 €
	A 6.2.5 (2) Nr. 3	Grundstückserlöse (Anteil Kiwittredder/Straße)	400 m ² a 250 €/m ²	100.000,00 €
		Einnahmen GVFG/ KAG Mittel	keine	
		Bewirtschaftungseinnahmen		2.360,40 €
	A 6.2.5 (2) Nr. 6	Zinserträge		25,00 €
				612.385,40 €

Eine belastbare Angabe der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da sanierungsbedingte, aus dem o.g. Mitteleinsatz resultierende Bodenwertsteigerungen derzeit nicht abschließend erneut werden können. An dieser Stelle werden Vergleichswerte von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Maßnahmengebieten des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ herangezogen (4,00 € / m²).

Städtebauförderungsmaßnahmen - Zusammenfassung

Gesamtkosten	29.727.000,00 €
Gesamteinnahmen	612.385,40 €
Eigenanteil Bauherr bei nicht voll förderfähigen Maßnahmen	3.374.000,00 €
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen/ voraussichtliche weiterer Fianzierungsbedarf, der größtenteils aus Mitteln der Städtebauförderung getragen werden soll	25.740.614,60 €

Baumaßnahmen Dritter

Nr. gemäß 7. Durch- führungs- planung	Maßnahmen	Ammerkungen	Gesamtkosten* (Schätzung Stand November 2022)
15	Freilegung Hasselbreite 8-24	hier: drei Wohngebäude	1.500.000,00 €
6	Kiwigredder: Freilegung und Bodenordnung	hier: zwei Wohngebäude Kiwigredder 8, 10, 12 und 14, 16, 18	1.000.000,00 €
17	Erlitung einer Quartiersgarage	heute Hasselbreite 2-6	2.500.000,00 €
9	Errichtung einer Senior:inneneinrichtung	Bauherr: SIE, Hansestadt Lübeck	19.500.000,00 €
24	Sanierung des Wohnhochhauses Sterntalerweg 1-3	Bauherr: Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH	22.000.000,00 €
25	Modernisierung des Wohnhochhauses Hasselbreite 3	Bauherr: Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH	9.000.000,00 €
7	Kiwigredder: Neubebauung (Wohn- und Geschäftsbebauung)	Bauherr: Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH (oder nicht bekannt)	15.000.000,00 €
16	Neubebauung östliche Hasselbreite (Wohnbebauung)	Bauherr: Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH	20.000.000,00 €
21	Errichtung eines 3. Bauabschnittes des Gesundheitszentrums (inkl. Umgestaltung Außenanlagen)	Bauherr: Paracelsus-Gesundheitszentrum	nicht bekannt
14	Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (inkl. Stellplatzanlage)	Bauherr: N.N.	6.000.000,00 €
Gesamtkosten			96.500.000,00 €

Weitere öffentliche Baumaßnahmen zur Anbindung des Haltepunktes, zur Straßenraumumgestaltung sowie zur Schaffung neuer Wegeverbindungen

Nr. gemäß 7. Durch- führungs- planung	Maßnahmen	Ammerkungen	Gesamtkosten* (Schätzung Stand November 2022)
10	Straßenraumumgestaltung Kiwittredder	z.T. Städtebauförderungsmaßnahme	500.000,00 €
11	Straßenraumumgestaltung Moislanger Mühlenweg		500.000,00 €
22	Herstellung neuer Wegeverbindungen zur Anbindung der "Neuen Mitte"		250.000,00 €
1	Errichtung einer Rampe als provisorische Zuwegung zum Bahnhaltepunkt	Bauherr: Hansestadt Lübeck	in 5) enthalten
4	Errichtung einer Bushaltestelle am Oberbüssauer Weg	Bauherr: Hansestadt Lübeck	in 5) enthalten
5	Straßenumgestaltung Oberbüssauer Weg (div. Maßnahmen)	Bauherr: Hansestadt Lübeck	3.500.000,00 €
20	Errichtung einer Bushaltestelle am Sterntalerweg	Bauherr: Hansestadt Lübeck	500.000,00 €
Gesamtkosten			5.250.000,00 €

9. Anhang

Als Anhang liegt diesem Bericht ein Plansatz des Rahmenplanes im Originalmaßstab bei. Es handelt sich um 15 Einzelpläne im Format DIN A1 quer, gefaltet.

Plansatz

Auf Basis des Lageplanes (generiert aus der Datenbasis © GeoBasis-DE/LVermGeo SH) handelt es sich um folgende Konzeptpläne, alle im M 1:1000:

1. Zielkonzept
2. Städtebaukonzept
3. Freiraumkonzept
4. Verkehrskonzept
5. Nutzungskonzept EG
6. Nutzungskonzept 1. OG
7. Nutzungskonzept 2. OG
8. Nutzungskonzept 3. OG
9. Nutzungskonzept 4. OG
10. Gestaltungskonzept
11. Klimaschutzkonzept
12. Stellplatzkonzept
13. Eigentümerplan Bestand
14. Eigentümerplan Neuordnung
15. Städtebauförderungskonzept

Anlagen

Als weitere Anhänge liegen diesem Bericht bei:

1. Tabellarische Aufstellung der geplanten Flächen, Anzahl der Wohnungen sowie der erforderlichen Stellplätze (2 Seiten A4), Verfasser: Zastrow + Zastrow
2. Tabellarische Aufstellung der Entwicklung der Wohnflächen in der Neuen Mitte Moisling, Verfasser: Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH

Quellenverzeichnis

In der Rahmenplanung berücksichtigte Gutachten und Planwerke:

- Hansestadt Lübeck (2016): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)
- Hansestadt Lübeck (2019): Auslobung des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs „Neue Mitte“ Moisling
- Hansestadt Lübeck (2021): Entwurfsfassung Stellplatzkonzept
- ppp Architekten & Stadtplaner, Lübeck (2020): Genehmigungsplanung Sanierung Hochhaus Sterntalerweg 1 – 3, Lageplan
- Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, Sanierungsträger (2021): Abfrage der Beurteilung durch Investoren zur Einzelhandelsentwicklung in der „Neuen Mitte Moisling“
- INROS LACKNER (2022): „Strecke Lübeck – Hamburg, Bahnhaltelpunkt Moisling“, Entwurfsplanung

Hinweis zum politischen Beschluss

Die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 23.02.2023 kommunalpolitisch beschlossen. Gem. Beschluss ist eine Planung für eine Unterflur-Müllentsorgung im Gebiet der „Neuen Mitte“ aufzustellen. Eine solche Planung für die Müllentsorgung ist noch aufzustellen und dementsprechend kein Bestandteil dieser Broschüre.

Hansestadt LÜBECK

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.3 Altstadt Welterbe Stadtteilplanung
Mühlendamm 12 | 23552 Lübeck
(0451) 115
stadtplanung@luebeck.de
www.luebeck.de