

**Anlass der Planung:**

- Unmittelbarer Anlass ist das von der Neuen Lübecker geplante Vorhaben zur Aufstockung und Sanierung von acht viergeschossigen Wohngebäuden
- Gesamtbaumaßnahme mit Aufstockung um zwei Geschosse, Ausstattung mit u. a. Aufzügen, Einrichtung von Stellplatzflächen, Fahrradstellplätzen und Zuwegungen, Unterbringung eines BHKW
- Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 90 sieht einen vollständigen Abriss und eine Neubebauung an anderen Standorten auf dem Gelände vor
- Durch die geänderten Entwicklungsabsichten der Neuen Lübecker ist das konkret geplante Vorhaben im Rahmen der bestehenden Festsetzungen nicht möglich



Anlass und Erfordernis der Planung

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh



1

**Ziele der Planung:**

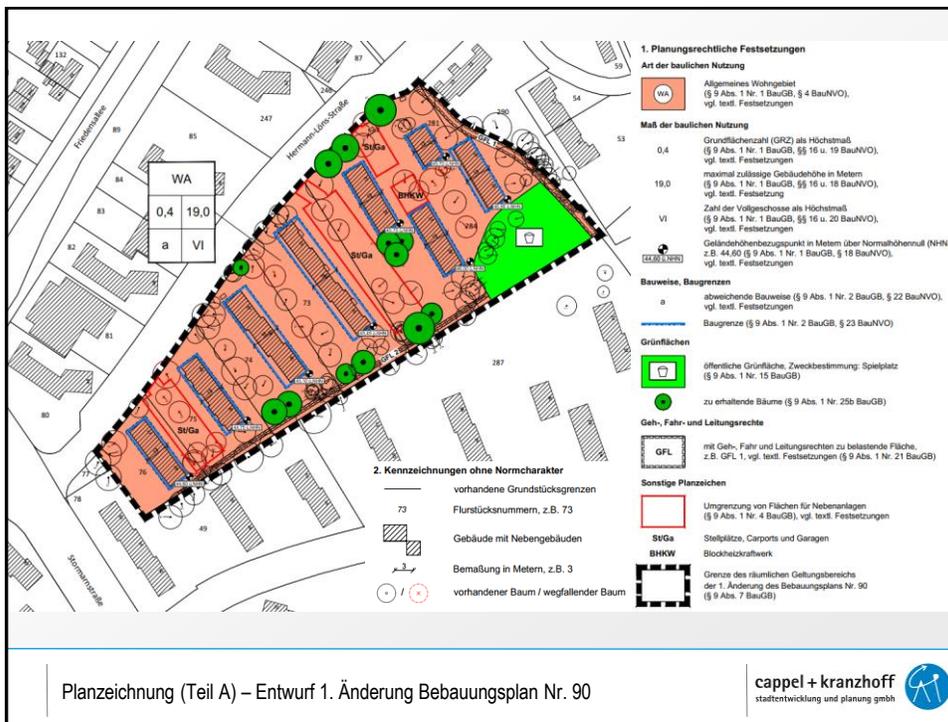
- Erhalt und Aufstockung der bestehenden Gebäudesubstanz;
- Bereitstellung von insgesamt ca. 70 - 80 zusätzlichen Wohneinheiten durch Aufstockung der Bestandsgebäude
- Zukunftsfähigkeit des Quartiers gewährleisten
- Verbesserung des Stellplatzschlüssels und Verringerung des Parkdrucks mit Beachtung der näheren Umgebung
- Sicherung und Weiterentwicklung der erhaltenswerten Grünstrukturen
- Reduktion des Bodenverbrauchs und größtmöglicher Erhalt der Grünflächen
- Ökologische Qualität des Bestandsquartiers erhalten
- kurzfristige Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen
- Voraussichtliche Minimierung von Mietpreissteigerungen, die bei Abriss und Neubau durch die Neue Lübecker höher prognostiziert werden
- Errichtung von barrierefreiem/-armen Wohnraum
- Erhalt von sozial gefördertem Wohnraum (indirekt im Syltring im Gartenholz)
- nachhaltige Ergänzung und Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges

Ziele der Planung

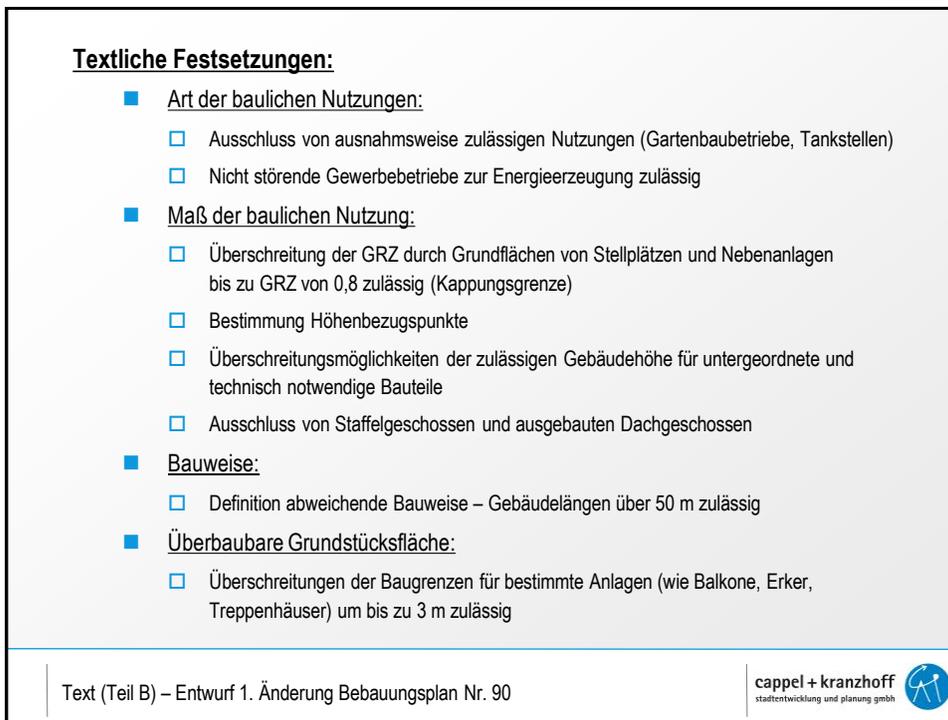
cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh



2



3



4

### **Textliche Festsetzungen:**

- **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen:**
  - Stellplätze nur als offene und nicht überdachte Stellplätze zulässig
  - Garagen und Carports nur mit Dachbegrünungen und seitlichen Begrünungen zulässig
  - Tiefgaragen nur zulässig mit Überdeckung durch mind. 80 cm belebten Boden und angepasster Topografie
- **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:**
  - Bestimmung der einzuräumenden Rechte für Allgemeinheit, Ver- und Entsorgungsträger, FahrradfahrerInnen sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge auf den verbindenden Wegen im Plangebiet
- **SPE-Maßnahmen:**
  - Pflanzung eines Baumes je 5 Stellplätze gemäß Pflanzliste mit mind. 18 cm Stammdurchmesser
  - Mind. 14 m<sup>2</sup> offene Pflanzquartiere für anzupflanzende Bäume
  - Eingrünung der Stellplatzflächen durch mind. 1,20 m hohe Hecke
  - Bäume im Nahbereich der Gebäude (3 - 5 m) sind zu erhalten und bei Fällung ersatzpflichtig

Text (Teil B) – Entwurf 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 90

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh 

5

### **Textliche Festsetzungen (Fortsetzung):**

- **SPE-Maßnahmen (Fortsetzung):**
  - Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln, zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen
  - Feuerwehrumfahrten, Stellplätze und Wege sollen möglichst in wasserdurchlässigem Aufbau hergestellt werden
  - Fahrradabstellplätze sind mit begrünten Dächern herzustellen

### **Örtliche Bauvorschriften:**

- **Dächer:**
  - Nur Flachdächer (bis 5 Grad Neigung) und flach geneigte Dächer (bis 15 Grad) zulässig
  - Nur bestimmte Farbtöne für die Dacheindeckungen zulässig (rot/rotbraun/braun, anthrazit/schwarz); nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien zulässig
  - Solaranlagen auf oder in den Dachflächen zulässig
- **Abfallsammelanlagen:**
  - Standorte für Müllbehälter sind zu allen Seiten mit Laubgehölzen einzugrünen
- **Einfriedungen:**
  - Grundstückseinfriedungen nur in Form von Hecken mit mind. 1,20 m Höhe zulässig

Text (Teil B) – Entwurf 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 90

cappel + kranzhoff  
stadtentwicklung und planung gmbh 

6

### **Erschließung / Verkehrsanbindungen:**

- Erschließung über Hermann-Löns-Straße
- Zufahrten zu Stellplätzen und Feuerwehzufahrten an geeigneten / bestimmten Stellen geplant (müssen beantragt und von der Stadt genehmigt werden)
- *Keine gesonderten Regelungen im Bebauungsplan erforderlich*

### **Artenschutz:**

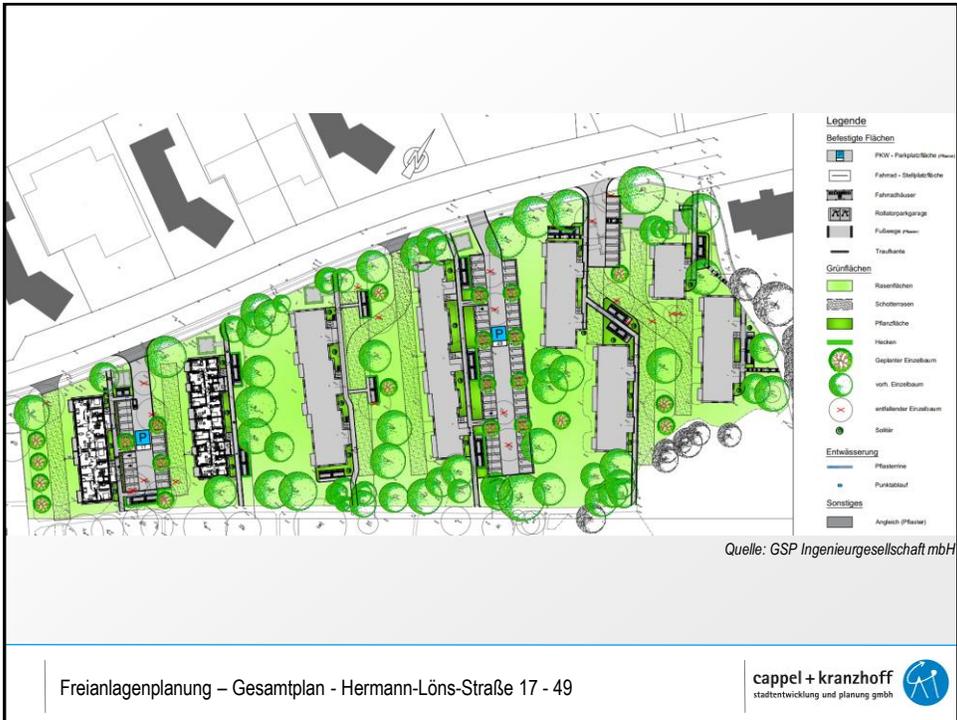
- Gebäude wurden auf Besatz mit Fledermäusen gutachterlich untersucht
- Dachstühle können potenziell mit Fledermäusen besetzt sein
- Zugriffs-, Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG beachten
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen wurden definiert
- Als Ausgleichsmaßnahme sind orts- und zeitnah mind. 3 Fledermauskästen fachgerecht zu installieren
- *Hinweise zum Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen*

### **Baumschutz:**

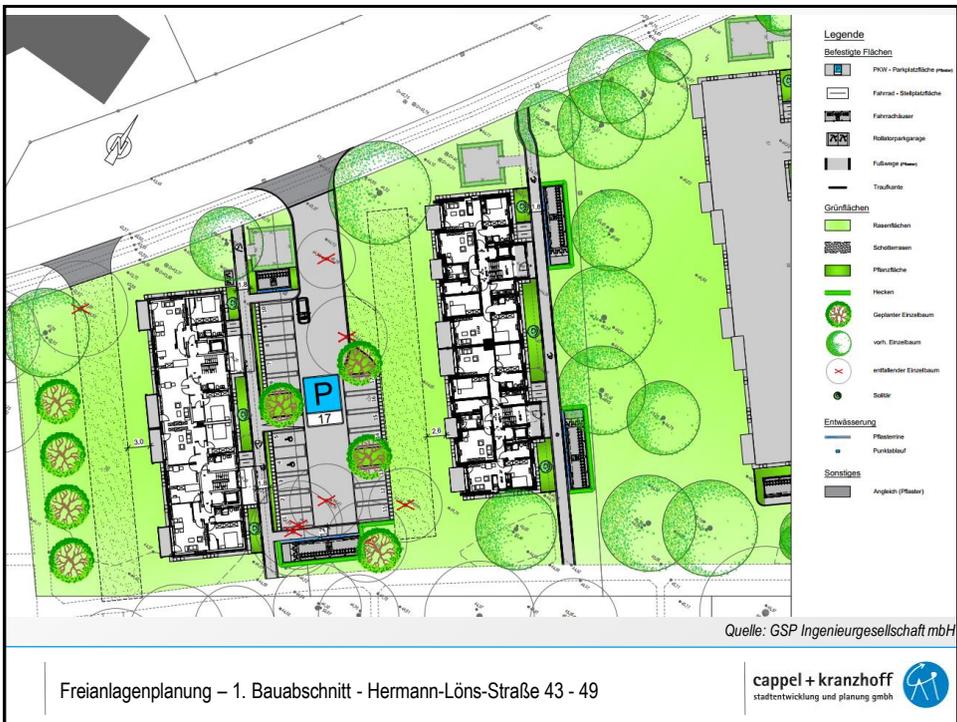
- Baumbestand im Plangebiet wurde gutachterlich untersucht
- Erhaltungswürdige Bäume wurden bestimmt und Sicherungs- und Schutzmaßnahmen insb. für die Bauphase definiert
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die notwendigen Baumfällungen wurden im städtebaulichen Vertrag geregelt
- Grundsätzlich gilt zudem die Baumschutzsatzung in der aktuellen Fassung
- *Festsetzungen und ergänzende Hinweise zum Baumschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen*

### **Ver- und Entsorgung:**

- Erschließung ist im Bestand bereits gesichert; Leitungsnetze sind entsprechend auszubauen; Nachweise im Baugenehmigungsverfahren
- Möglichkeit zur Unterbringung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) zur dezentralen Energieversorgung wird eingeräumt



9



10



11



12



13



14