

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:

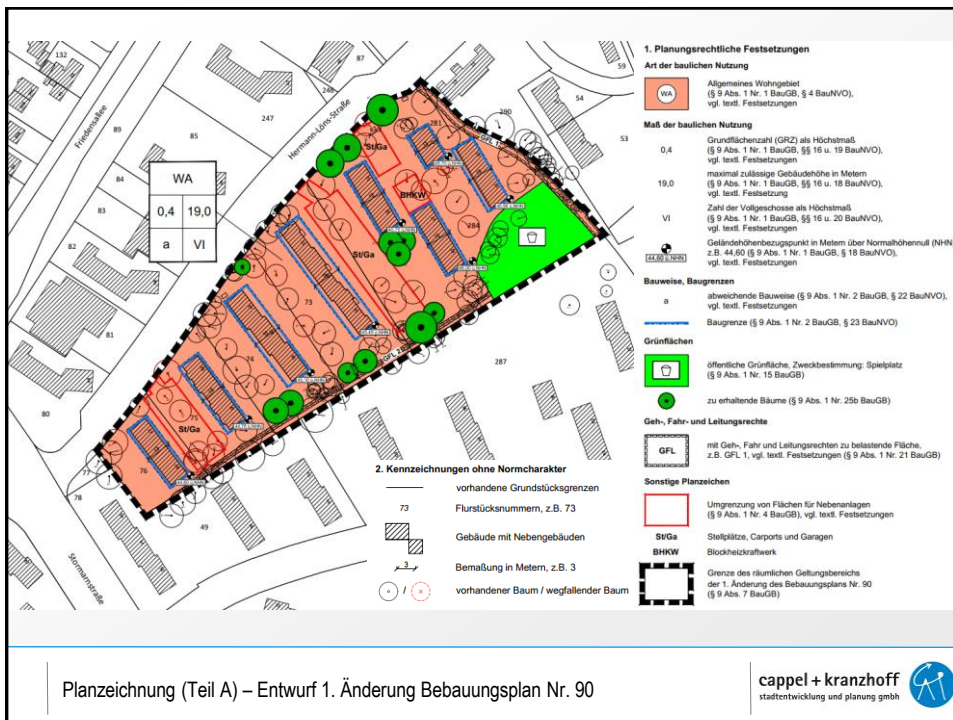
- Erhalt und Aufstockung der bestehenden Gebäudesubstanz;
- Bereitstellung von insgesamt ca. 70 - 80 zusätzlichen Wohneinheiten durch Aufstockung der Bestandsgebäude
- Zukunftsfähigkeit des Quartiers gewährleisten
- Verbesserung des Stellplatzschlüssels und Verringerung des Parkdrucks mit Beachtung der näheren Umgebung
- Sicherung und Weiterentwicklung der erhaltenen 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

Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzungen:
 - Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
 - Nicht störende Gewerbebetriebe zur Energieerzeugung zulässig
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Überschreitung der GRZ durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu GRZ von 0,8 zulässig (Kappungsgrenze)
 - Bestimmung Höhenbezugspunkte
 - Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Gebäudehöhe für untergeordnete und technisch notwendige Bauteile
 - Ausschluss von Staffelgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen
- Bauweise:
 - Definition abweichende Bauweise – Gebäudelängen über 50 m zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche:
 - Überschreitungen der Baugrenzen für bestimmte Anlagen (wie Balkone, Erker, Treppenhäuser) um bis zu 3 m zulässig

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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



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 m² 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*

Erschließung / Artenschutz

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



7

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:

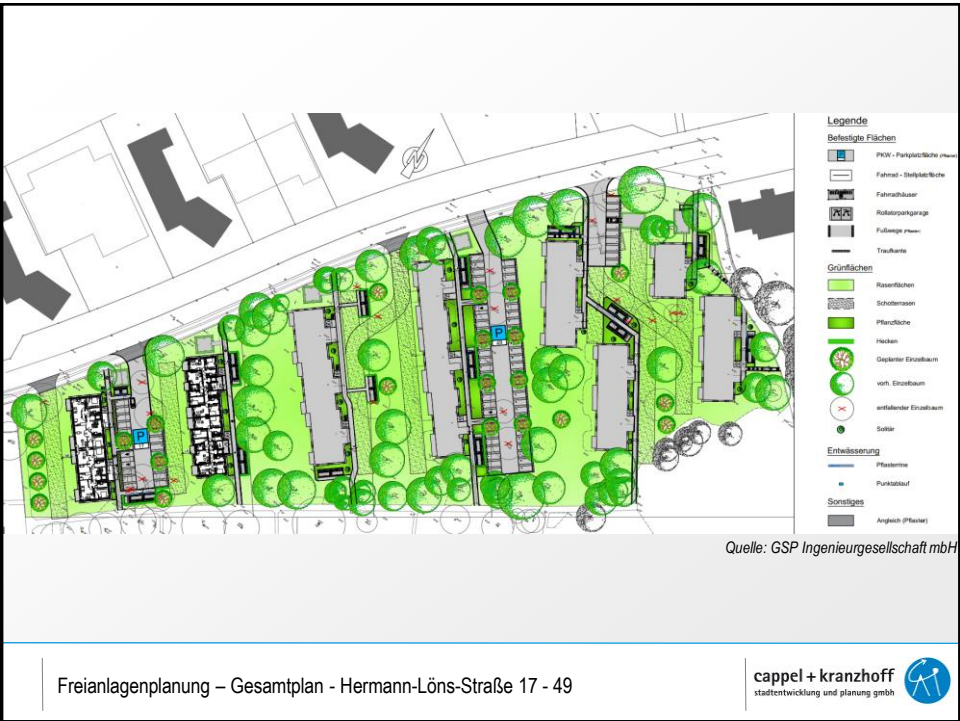
- Erschließung ist im Bestand bereits gesichert; Leitungsnetze sind entsprechend auszubauen; Nachweise im Baugenehmigungsverfahren
- Möglichkeit zur Unterbringung eines Blockheizkraftwerks (BHKW) zur dezentralen Energieversorgung wird eingeräumt

Baumschutz / Ver- und Entsorgung

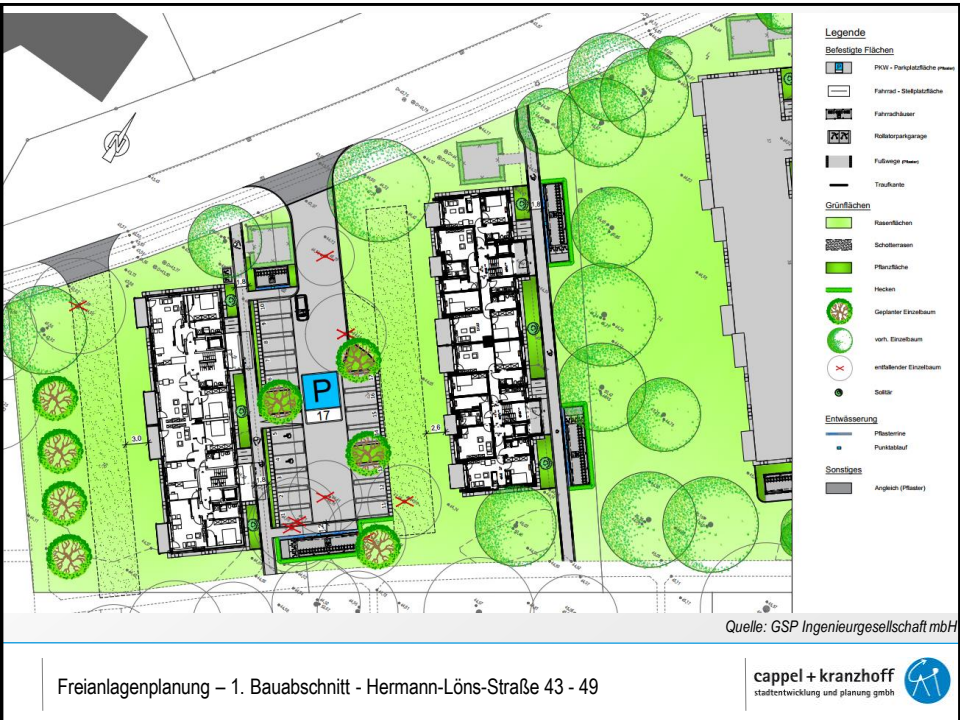
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



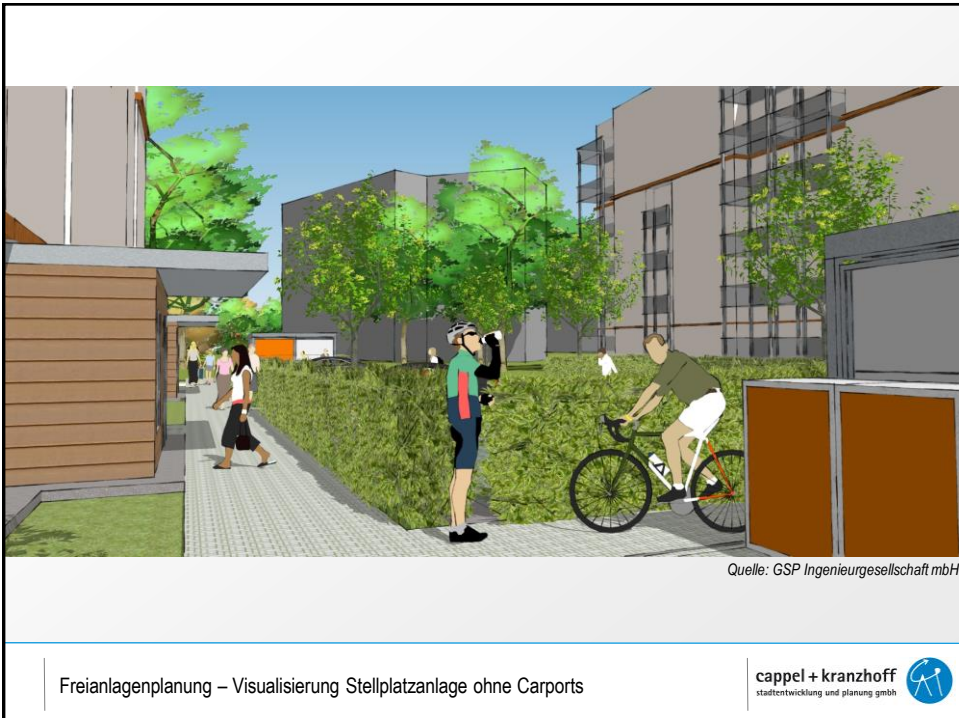
8



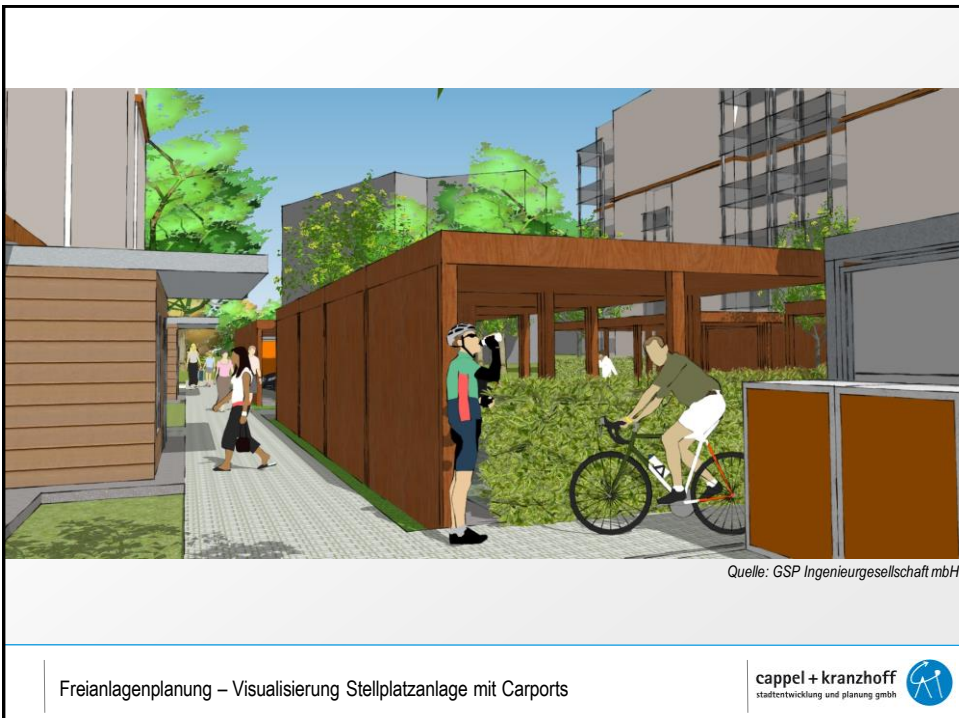
9



10



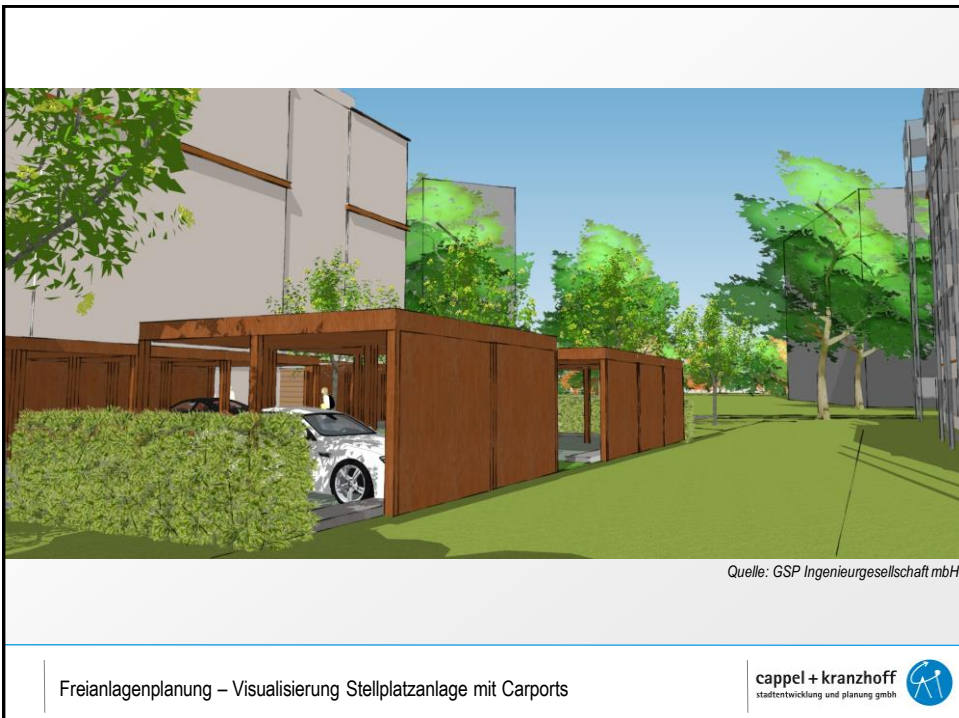
11



12



13



14