Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2020/08866
öffentlich

Lübeck, 17.04.2020

Bericht
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Julia Zimmer (E-Mail: julia.zimmer@luebeck.de Telefon: 122-6118)

Sachstand zum Bebauungsplanverfahren 32.61.00 - Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.04.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.05.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

In der Sitzung des Bauausschusses am 16.03.2020 wurde der TOP 5.4.5 - Mündliche Mitteilung (5.610): Sachstand „Neue Teutendorfer Siedlung“ vertagt. Statt eines mündlichen Berichtes soll ein schriftlicher Bericht vorgelegt werden.

Bericht:

Verfahrensstand:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 32.61.00 – Neue Teutendorfer Siedlung / Am Dreilingsberg – wurde im Mai 2018 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst. Gegenstand der Vorlage waren Zielkennziffern zur Anzahl der Wohneinheiten und zum Wohnungsmix und der Auftrag an die Verwaltung auf dieser Grundlage ein städtebauliches Gutachterverfahren durchzuführen.
Zur Ermittlung des städtebaulichen Entwurfs wurde im Sommer 2018 das städtebauliche Gutachterverfahren mit vier eingeladenen Planungsbüros durchgeführt. Im August 2018 tagte das mit Vertretern der Hansestadt Lübeck, der Grundstückseigentümerin, der Politik sowie Fachpreisrichtern besetzte Auswahlgremium, welches den städtebaulichen Entwurf von LRW Architekten und Stadtplaner, Hamburg, einstimmig zur weiteren Bearbeitung auswählte.

Das anschließend in Zusammenarbeit mit dem Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, weiterentwickelte städtebaulich-freiraumplanerische Konzept bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

Mit diesem Entwurf wurde im Juli 2019 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im November und Dezember 2019 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. In diesem Rahmen fand am 27.11.2019 eine öffentliche Veranstaltung zur Information und zur Erörterung der Ziele des Bebauungsplanentwurfs im Gesellschaftshaus in Travemünde statt.

Nach Prüfung und Auswertung der Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungsverfahren werden aktuell der Entwurf des Bebauungsplanes und der des Flächennutzungsplanes

überarbeitet. Zudem finden fortlaufend Abstimmungen mit den Behörden und/oder dem Vorhabenträger statt, z.B. zum Planfeststellungsverfahren Moorbek und zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrags.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird folgend Grundlage für die Vorlage des Auslegungsbeschlusses, im dessen Zuge ergänzend die bisher eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis gegeben werden. Der Auslegungsbeschluss ist für eine der ersten Sitzungen des Bauausschusses nach der Sommerpause 2020 geplant.

Städtebaulicher Entwurf (vgl. Anlage 1):

Der städtebauliche Entwurf sieht eine zentrale Erschließung mit neun angrenzenden Nachbarschaften vor. An zwei Stellen weitet sich der öffentliche Verkehrsraum auf, sodass hier im Zusammenspiel mit den angrenzenden Gebäuden und den Kindertagesstätten städtebaulich gefasste Quartiersplätze gebildet werden.

In den Nachbarschaften, die verkehrsberuhigt gestaltet werden sollen, werden unterschiedliche Wohnformen gemischt. Tendenziell nimmt die Dichte der Bebauung zu den Rändern des Plangebiets, d.h. zur offenen Landschaft und zum Grünzug der Moorbek, ab. So finden sich entlang der zentralen Erschließungsstraße überwiegend die vorgesehenen Geschosswohnungsbauten. Dahinter schließen sich die Bereiche an, die für Einfamilienhäuser entwickelt werden sollen.

Die verschiedenen Nachbarschaften werden durch öffentliche Grünzüge miteinander vernetzt und zugleich voneinander abgegrenzt.
Für die Naherholung wird das neue Baugebiet von einer großzügigen öffentlichen Grünanlage umgeben, die eine landschaftsgerechte Gestaltung des neuen Ortsrandes sichern soll. In den Grünzügen und der umgebenden Grünanlage sollen öffentliche Wegeverbindungen angelegt werden, um Spazieren und Radfahren sowie eine von den Straßen unabhängige Vernetzung der Siedlung zu ermöglichen. Außerdem sollen Kinderspielflächen sowie Aufenthalts- und Naherholungsangebote für Jugendliche und Erwachsene geschaffen werden.

Die zwischen der bestehenden Teutendorfer Siedlung und der Neuen Teutendorfer Siedlung gelegene Moorbek-Niederung soll durch Renaturierung der Moorbek naturnah gestaltet werden und weitläufige Retentionsmulden für die Ableitung des Oberflächenwassers bereitstellen. Für die Umwidmung des heutigen teils verrohrten Abwasserkanals in ein Fließgewässer ist parallel zum Bebauungsplanverfahren die Durchführung eines Planfeststellungsverfahren vorgesehen.

Verteilung der Wohnformen:

Der städtebauliche Entwurf ermöglicht die Errichtung von ca. 550 Wohneinheiten (WE).

Diese teilen sich wie folgt auf:

Freistehende Einzelhäuser:	46 WE	= Einfamilienhäuser: 269 WE
Doppelhäuser:	92 WE	
Stadthäuser[1]:	50 WE	
Reihenhäuser:	81 WE	
Geschosswohnungsbau:	281 WE	

[1] Stadthäuser sind hier aneinandergereihte i.d.R. breitere und ggf. auch individuell gestaltete Häuser auf größeren Baugrundstücken als Reihenhäuser.

Für den Geschosswohnungsbau schlägt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung folgende Anteile der Wohnformen vor (zwei Varianten):

Variante A)
30 %[2] geförderter Wohnungsbau (1. Förderweg): ca. 84 WE
30 % freifinanzierter Mietwohnungsbau: ca. 84 WE
40 % Eigentumswohnungen: ca. 113 WE

Variante B)
30 % geförderter Wohnungsbau (1. Förderweg): ca. 84 WE
10 % geförderter Wohnungsbau (2. Förderweg): ca. 28 WE
10% freifinanzierter Mietwohnungsbau: ca. 28 WE
50 % Eigentumswohnungen: ca. 141 WE

Zudem werden 5 % des Nettobaulandes (ca. 38 Wohneinheiten) für Baugruppen vorgehalten. Die dafür vorgesehenen Grundstücke sollen frühestmöglich öffentlich ausgeschrieben werden. Den Bewerbern wird eine 1,5-jährige Frist zur Konzepterstellung eingeräumt.

Für die künftigen Bewohner der Neuen Teutendorfer Siedlung gilt eine Erstwohnsitzverpflichtung. Diese wird vertraglich geregelt und über eine Eintragung in das Grundbuch vor Verkauf gesichert. Gewerbliche Ferienwohnungen werden im Plangebiet durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen.

Besonderheiten / Herausforderungen:

Folgende Anforderungen aus dem Verfahren und aus Zielvorgaben der Verwaltung haben zusätzliche Kosten und Aufwand zur Folge:

- Ankauf und Sicherung von Ausweichflächen für die Zugvögel,
- Planfeststellungsverfahren für Umsetzung der Moorbek-Renaturierung mit Ausbau des Auenbereiches zur Regenwasserretention und als freiraumgestalterisches Element,
- hoher Anteil an öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen, die durch den Vorhabenträger herzurichten sind (40 % des Plangebietes),
- Durchführung eines weiteren Gutachterverfahren für die Gestaltung der Quartiersplätze,
- Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzepts.

Ausblick:

Neben den Vorbereitungen für die Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB werden weitere Verfahren begleitend zu den Bauleitplanverfahren vorbereitet.
Diese betreffen das Verfahren zur Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet und den Antrag zur Einleitung des Zielabweichungsverfahrens. Aktuell werden die Unterlagen und das Antragsschreiben für das Planfeststellungsverfahren zur Renaturierung der Moorbek zusammengestellt bzw. erarbeitet.

[2] Bezugsgröße ist gemäß VO/2018/05863 die Wohnfläche im Geschosswohnungsbau.

Der städtebauliche Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Entwicklungsgesellschaft, der u.a. eine Bau- und Nutzungsverpflichtung, die Verpflichtung zur Realisierung des geförderten Wohnungsbaus und des Mietwohnungsbaus, die Verpflichtung zur Bereitstellung von Flächen für Baugemeinschaften, die Bereitstellung von Gemeinbedarfsgrundstücken zu reduzierten Preisen und die Verpflichtung zur Durchführung eines Gutachterverfahrens für die Quartiersplätze (Hochbau und Freiflächengestaltung) beinhaltet, ist spätestens vor Auslegungsbeschluss zu vereinbaren.

Baurecht wird für Sommer 2021 anvisiert.

Anlagen:

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf (Stand 11/2019)

Senatorin Joanna Hagen

STÄDTEBAULICHER ENTWURF
ZUM BEBAUUNGSPLAN 32.61.00

NEUE TEUTENDORFER SIEDLUNG / AM DREILINGSBERG

FASSUNG ZUR FRUEHZEITIGEN BETEILIGUNG
NOVEMBER 2019

spätere Kommunaltrasse nach Norden
Rundweg
Landschaftsschaukeln
Obstwiese
Spielen
Ballspiel
Obstkamee
Fitness
Schaukeln
zentraler Grünzug
Quartiersplatz
KiTa
Spiel-fläche KiTa
bestehende Senke
Wiese
Moorbek
Kommunaltrasse zur Teutendorfer Siedlung
Am Bach
Hohe Ähren
Teutendorfer Weg
Hornkamp
Sonnenau
An der Bäk
Teutenbrink
Depenhorn
Mönchswiese
Am Dreilingsberg
Gewerbegebiet Am Dreilingsberg
Nordmeerstraße
Ringstraße
Zentral-Querweg
Ausbau
Planinhalt in Abstimmung

M. 1 : 1000

0 20 100 200 m

Datengrundlage: Vermessung, 09.2018 im UTM-Koordinatensystem
Herausgeber: Vermessungsbüro Kummer, Lübeck.