

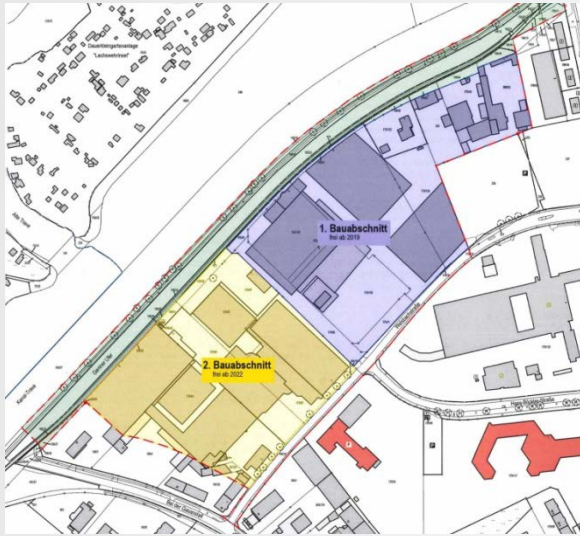
Hansestadt LÜBECK 

## **Geniner Ufer**

Bauausschuss am 19.10.2020



# Größe Plangebiet



**71.700 qm** Bauland (brutto)

Stand Aufstellungsbeschluss  
vom 06.11.2017



**75.000 qm** Bauland (brutto)

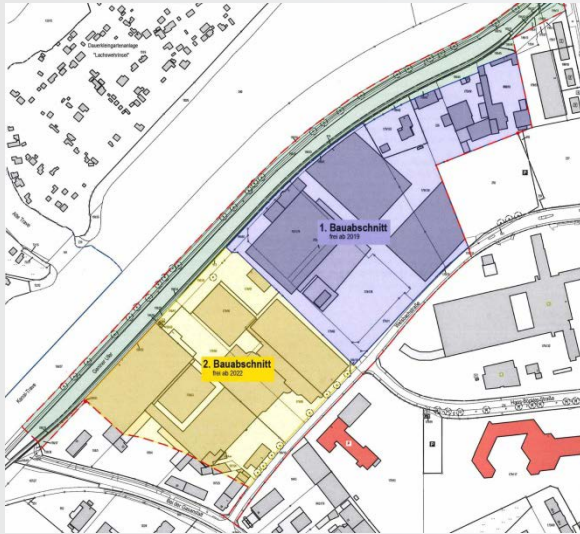
Stand im Jahr 2019



**61.160 qm** Bauland (brutto)

Stand seit 01/2020

# Dichtemaßstab/ Obergrenze Bruttogeschossfläche



Vorgabe Wettbewerb (11/2017):

**68.500 qm BGF Wohnen**

bei **71.700 qm** Bauland (brutto)

ca. 700 – 850 WE (im Mittel 775 WE)



Ergebnis Wettbewerb (03/2018):

**69.550 qm BGF Wohnen**

bei **71.700 qm** Bauland (brutto)

hochgerechnet ca. 790 WE



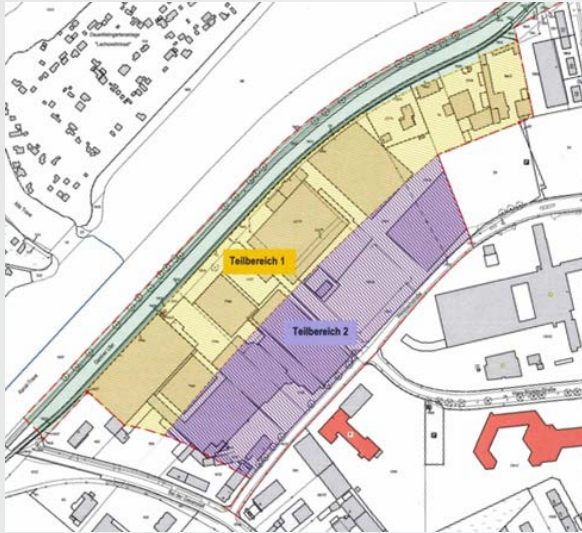
Überarbeitung Entwurf (09/2020):

**ca. 60.000 qm BGF**

bei **61.160 qm** Bauland (brutto)

ca. 625 – 775 WE (im Mittel 700 WE)

# Höhenverteilung / Geschossigkeit



## Vorgabe für Wettbewerb (11/2017):

- TB 1: III + Staffel,  
max. IV in Teilbereichen
- TB 2: IV + Staffel



## Ergebnis Wettbewerb (03/2018):

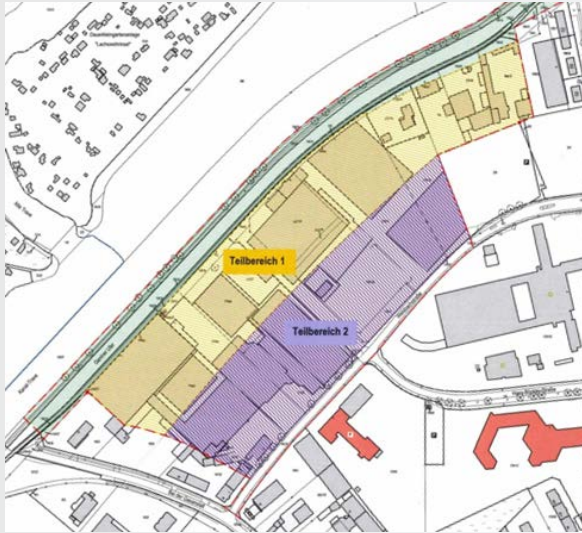
- i.W. gemäß Vorgabe Auslobung, zudem
- 1 Punkthaus mit VII
- 1 Punkthaus mit VI
- 1 Punkthaus mit VI im Ideenteil



## Überarbeitung Entwurf (09/2020):

- gemäß Auslobung, jedoch Zugeständnis
- V Vollgeschosse an der Welsbachstraße
- 1 Punkthaus mit VII
- 2 Punkthäuser mit VI

# Größe Gemeinbedarfsfläche



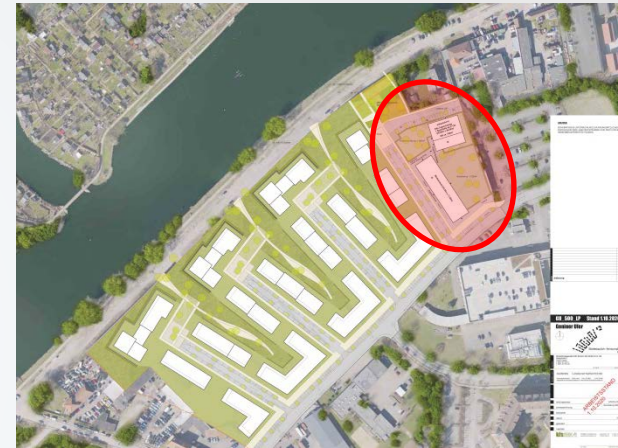
## Vorgabe Wettbewerb (11/2017):

5-gruppige Kita, 3-zügige Grundschule  
sowie 1-Feld-Sporthalle  
Verortung an der Welsbachstraße  
→ Grundstücksgröße **rd. 7.000 qm**



## Ergebnis Wettbewerb (03/2018):

**rd. 7.535 qm** Grundstücksgröße  
(Kita, Schule und Sporthalle)



## Überarbeitung Entwurf (09/2020):

Grundstücksgröße **5.850 qm**, deshalb  
Stapelung Kita und Sporthalle mit  
höheren Baukosten für HL erforderlich

# Öffentliche Grün- und Spielflächen

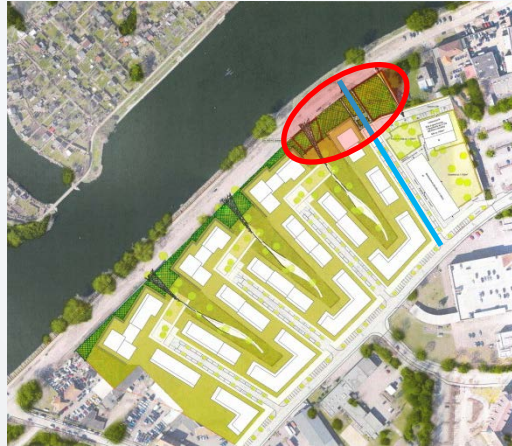
## Vorgabe Wettbewerb (11/2017):

- Zusammenhängende Fläche von 5.000 qm, davon Fläche mit Spielgeräten 2.000 qm
- Gestaltung/ Aufwertung Geniner Ufer
- zwei öffentliche Durchwegungen

## Ergebnis Wettbewerb (03/2018)



## Überarbeitungswunsch Investor



## Überarbeitungswunsch HL



# Öffentliche Grün- und Spielflächen

Ergebnis Wettbewerb (03/2018)



Überarbeitungswunsch Investor

Öffentliche Grünflächen ca. 5.000 qm,  
davon Flächen für Spielgeräte ca. 1.500 qm



# Öffentliche Grün- und Spielflächen

Ergebnis Wettbewerb (03/2018)



Überarbeitungswunsch HL

Öffentliche Grünflächen ca. 5.000 qm,  
davon Flächen für Spielgeräte ca. 2.000 qm



# Stellplatzschlüssel

## Vorgabe Wettbewerb (11/2017):

- Eigentumswohnungen: 1,0 Kfz-Stpl./ WE
- Mietwohnungen: 0,9 Kfz-Stpl./ WE
- geförderte Wohnungen: 0,7 Kfz-Stpl./ WE
  
- Besucherparkplätze: 0,15 Kfz-Stpl./ WE
  
- Mind. 4 Carsharing-Parkstände

## Ergebnis Wettbewerb (03/2018)

## Überarbeitung Entwurf (seit 12/2018):

Zugestandene Reduzierung

- Mietwohnungen: 0,8 Kfz-Stpl./ WE
- geförderte Wohnungen: 0,6 Kfz-Stpl./ WE

→ Die Funktionalität der angestrebten Reduzierung muss über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen werden.



# Kernpunkte Städtebaulicher Vertrag

(Entwurf 09/ 2020)

- **hochbauliches Konzept** mit **Obergrenze BGF** (voraussichtlich ca. 60.000 qm)
- Errichtung von **geförderten Wohnungen** (30 % der Geschossfläche)
- Errichtung von **Mietwohnungen ohne Mietpreisbindung** (30 % der Geschossfläche)
- Fixierung des **Wohnungsmix**
- Verkauf **Gemeinbedarfsgrundstück** an HL zum 1/3 Wohnbaulandpreis
- Erschließungsvertrag mit Umsetzung **öffentliche Grün- und Spielflächen**
- Nachweis Funktionalität der angestrebten Reduzierung des Stellplatzschlüssels über ein **Mobilitätskonzept**
- Durchführung eines nicht anonymen **Werkstattverfahrens**



# Ausblick nächste Schritte

- **Unterzeichnung Städtebaulicher Vertrag (SV)** spät. 11/2020
- **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3(1) BauGB)** nach Unterzeichnung SV, spät. I. Quartal 2021
- Erstellung der noch vom Vorhabenträger zu erbringenden **Gutachten** im I. Quartal 2021
  - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Biotoptypenkartierung, Eingriffsbilanzierung, Regelungen für Monitoring)
  - Orientierende Untersuchung und Gefährdungsabschätzung; ggf. Sanierungskonzept
  - Baugrunduntersuchungen
  - Schallgutachten (Überarbeitung der Schalltechnischen Machbarkeitsstudie)
  - Überarbeitung des Verkehrsgutachtens
  - Mobilitätskonzept
  - Energiekonzept
- **Frühzeitige Behördenbeteiligung (gem. § 4(1) BauGB)** nach Vorliegen der Gutachten im Sommer 2021
- **Auslegungsbeschluss** spät. in 11/2021
- **Satzungsbeschluss** im II. Quartal 2022