

Hansestadt LÜBECK 

Sachstand Bebauungsplanverfahren

**Wulfsdorf / Karkfeld
Steinrader Damm 14 bis 34
Niendorf / Holzkoppel**

Bauausschuss am 07.12.2020



Hansestadt LÜBECK 

Bebauungsplanverfahren
11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld



B-Planverfahren 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Lage



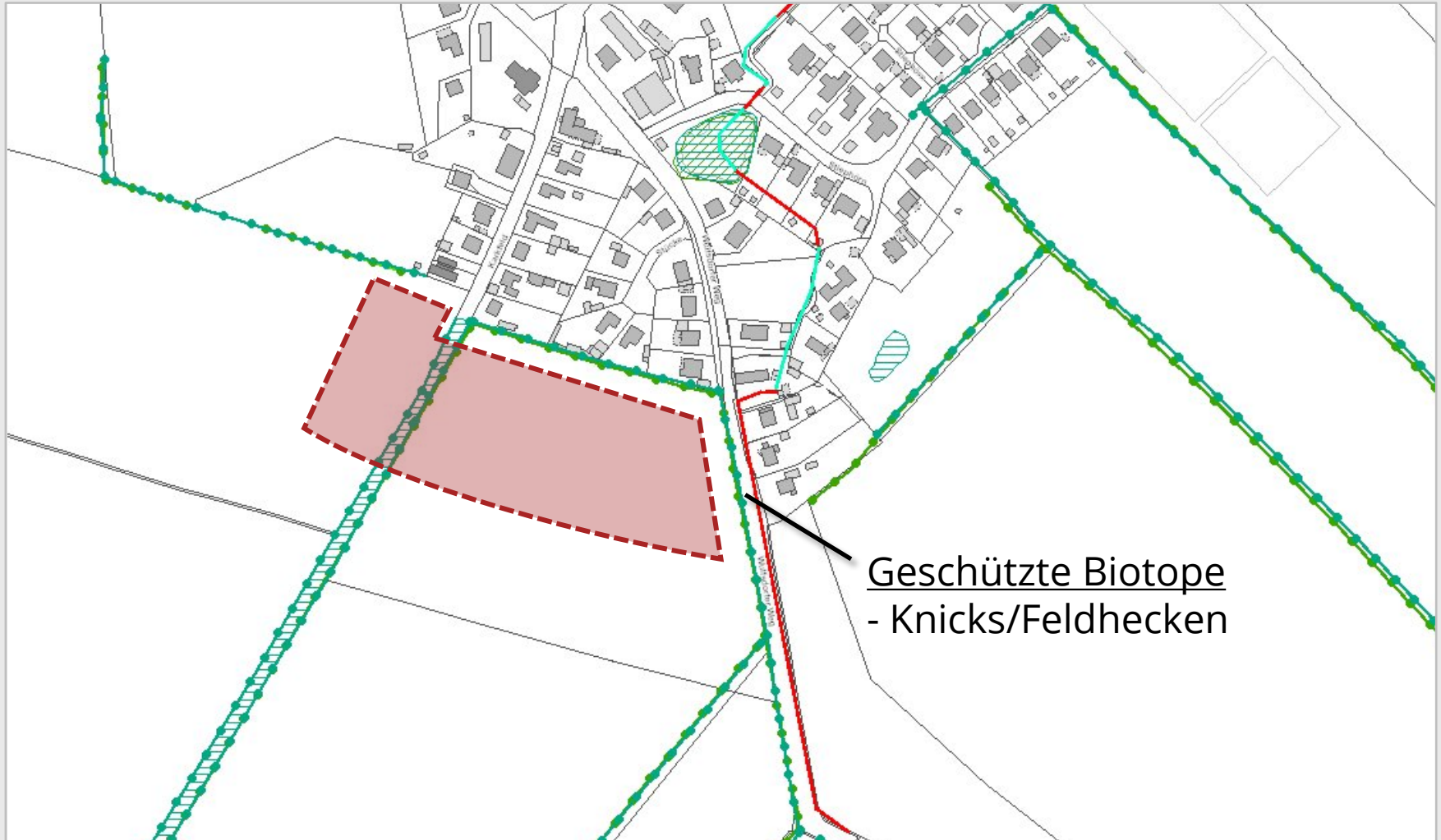
B-Planverfahren 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Luftbild



B-Planverfahren 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Naturschutz Schutzgebiete / geschützte Biotope



B-Planverfahren 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Erfolgte Schritte:

- 04.11.2019: Aufstellungsbeschluss
- 18.12.2020: öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 10.06.2020: Einladungsschreiben Eigentümer mit Informationen zum Verfahren und Hinweis auf Erfordernis eines Entwicklers, Anlagen: Zeitschiene und Muster städtebaulicher Vertrag
- 08.07.2020: Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden (Bereichsbeteiligung)
- Juli 2020: Termin mit den Eigentümern
- Folgend: Beantwortung von Fragen interessierter Entwickler



B-Planverfahren 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Ziele Aufstellungsbeschluss:

- Schaffung eines Wohngebiets mit bis zu 22 freistehenden Einfamilienhäusern
- Anpflanzung von Bäumen

Inhalt zugesandter städtebaulicher Vertragsentwurf:

- Verkauf der Baugrundstücke innerhalb eines Jahres an Bauwillige zur Eigennutzung
- Bebauung binnen drei Jahren nach Erwerb
- Errichtung von 30% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau



B-Planverfahren 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Entwurf des Eigentümers zum Aufstellungsbeschluss



B-Planverfahren 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Planungsziele / Stellungnahmen der Fachbehörden:

- Berücksichtigung der Knickstrukturen
- Wegeverbindungen für die Naherholung schaffen
- Berücksichtigung öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (30%)
- Erweiterungserfordernis der freiwilligen Feuerwehr (um ca. 10 Meter)
- Ergänzung der Vorrader Straße mit Geh- und Radwegen
- Schmutzwassererschließung frühestens ab 2025



B-Planverfahren 11.03.00 - Wulfsdorf / Karkfeld

Nächste Verfahrensschritte

- Fortlaufende Termine mit Eigentümer und Entwickler zur Abstimmung Konzept und Ziele
- Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag (Grundsatzvertrag)
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss und förmliche Beteiligung der TöB
- Satzungsbeschluss



Hansestadt LÜBECK 

Bebauungsplanverfahren
23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34



B-Planverfahren 23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34

Lage



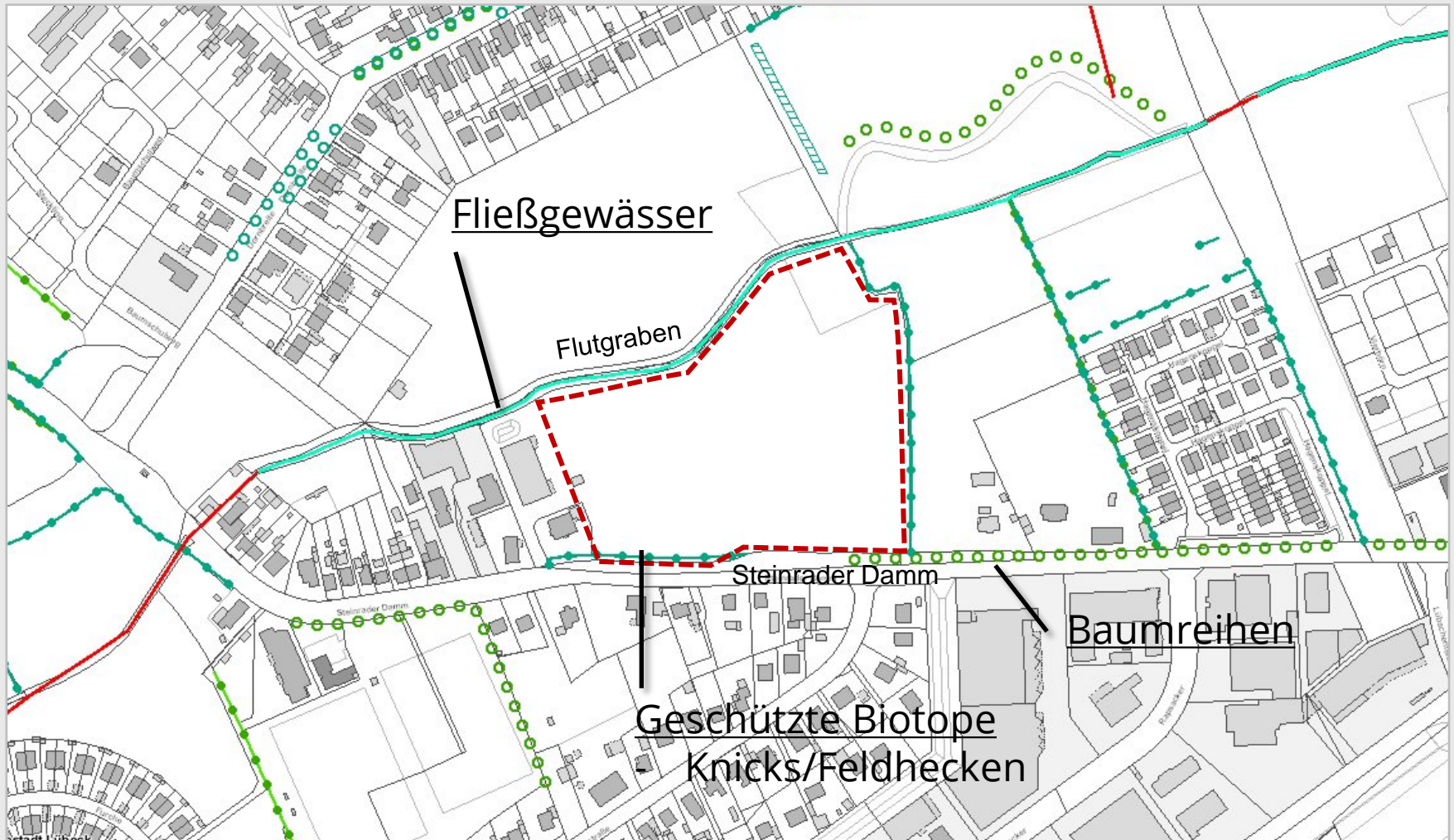
B-Planverfahren 23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34

Luftbild



B-Planverfahren 23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34

Naturschutz Schutzgebiete / geschützte Biotope



B-Planverfahren 23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34

Erfolgte Schritte:

- 18.11.2019: Aufstellungsbeschluss
- 07.12.2020: öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- Ab 06/2020: Austausch mit Entwickler, Muster städtebaulicher Vertrag ist bekannt / der Vertrag wurde in den Punkten Eigennutzung und Bauverpflichtung für das Bebauungsplanverfahren Medenbreite entwickelt
- 08.07.2020: Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden (Bereichsbeteiligung)
- 13.08.2020: Termin mit Entwickler
- Fortlaufend: Abstimmungen zwischen Stadtplanung und Entwickler



B-Planverfahren 23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34

Ziele Aufstellungsbeschluss:

- Schaffung eines Wohngebiets für freistehende Einfamilienhäuser und für Reihenhäuser als maßvolle Ergänzung der benachbarten Bebauung
- fußläufige Anbindung über Fuß- und Radwege an die Siedlung Dornbreite und die Schönböckener Hauptstraße
- Schaffung einer Wohnsiedlung mit direkter Anbindung an den Naherholungsraum des Flutgrabens
- Rückhaltung des Regenwassers in einem Regenrückhaltebecken oder auf den einzelnen Baugrundstücken
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus (zweiter Förderweg)

B-Planverfahren 23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34

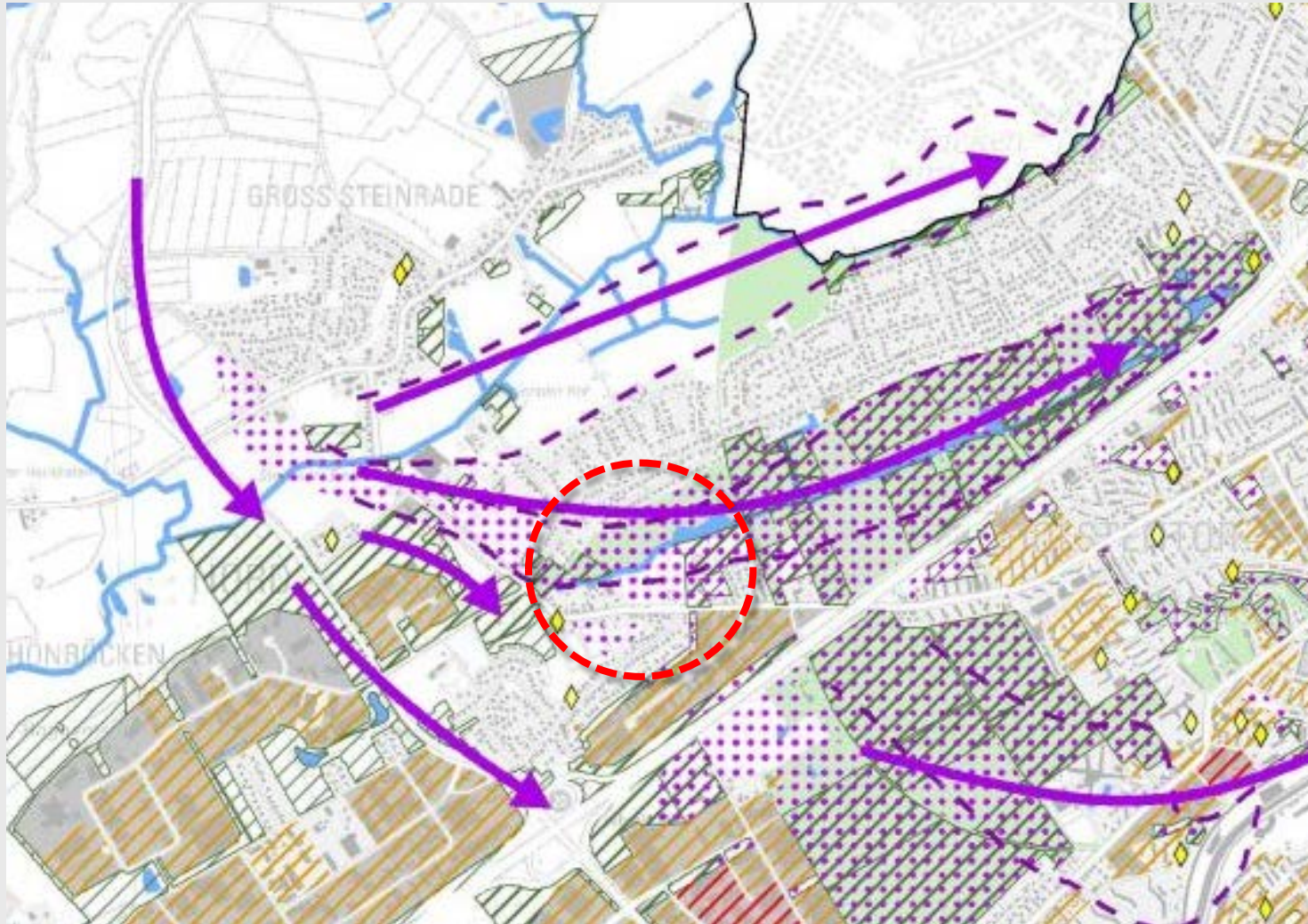
Planungsziele / Stellungnahmen der Fachbehörden:

- Grundstück für eine viergruppige Kita (resultierend aus diesen und den zwei vorangehenden Verfahren)
- Wegeverbindungen für die Naherholung schaffen
- Ermittlung der Lärmschutzmaßnahmen durch Lärmgutachten
- Die Baugrenze zum Flutgraben muss die 16 Meter Höhenlinie einhalten



B-Planverfahren 23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34

Auszug Klimaanpassungskonzept - Kaltluftbahn





STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Steinrader Damm,
Hansestadt Lübeck

Stand: 27.11.2020

Teilgebiet 1

Private Flächen

Bauland EH: ca. 17.210 m²
Anzahl EH: 31

Bauland RH: ca. 2.645 m²
Anzahl RH: 12

Öffentliche Flächen

Verkehrsfläche: ca. 2.690 m²
Grün + Fußwege: ca. 9.895 m²
davon RRB: ca. 845 m²

Parkplätze: 19

Teilgebiet 2

Private Flächen

Bauland EH: ca. 1.220 m² (2.735 m²)
Anzahl EH: 2 (4)

Bauland Kita: ca. 2.635 m²
Stellplätze: 8

M 1 : 1.000 (DIN A2)





STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Steinrader Damm,
Hansestadt Lübeck

Stand: 27.11.2020

Teilgebiet 1

Private Flächen

Bauland EH: ca. 17.210 m²

Anzahl EH: 30

Bauland RH: ca. 2.645 m²

Anzahl RH: 12

Öffentliche Flächen

Verkehrsfläche: ca. 2.690 m²

Grün + Fußwege: ca. 9.895 m²

davon RRB: ca. 845 m²

Parkplätze: 19

Teilgebiet 2

Private Flächen

Bauland EH: ca. 1.220 m² (2.735 m²)

Anzahl EH: 2 (4)

Bauland Kita: ca. 2.635 m²

Stellplätze: 8

M 1 : 1.000 (DIN A2)





STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Steinrader Damm,
Hansestadt Lübeck

Stand: 27.11.2020

Teilgebiet 1

Private Flächen

Bauland EH: ca. 16.170 m²
Anzahl EH: 31

Bauland RH: ca. 2.560 m²
Anzahl RH: 12

Öffentliche Flächen

Verkehrsfläche: ca. 2.580 m²
Grün + Fußwege: ca. 11.130 m²
davon RRB: ca. 845 m²

Parkplätze: 17

Teilgebiet 2

Private Flächen

Bauland EH: ca. 1.220 m² (2.735 m²)
Anzahl EH: 2 (4)

Bauland Kita: ca. 2.635 m²
Stellplätze: 8

M 1: 1.000 (DIN A2)





M. 1 : 1000

Überlagerung der Variante 1 und Variante 3



B-Planverfahren 23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34

Vorschlag Stadtplanung



Planungsziele

- **Verschiebung der Grundstücksgrenzen und der Bebauung um 6 Meter** zugunsten von Flächen für die Naherholung und zum Schutz der Kaltluftbahn für das Gebiet
- **Fuß-/Radwege** parallel zum Gewässer / Fortführung
- Bedarfsgerechte Grundstücksgrößen bis ca. 550 qm
- Brücke über Flutgraben

B-Planverfahren 23.27.00 - Steinrader Damm 14 bis 34

Nächste Verfahrensschritte

- Fortlaufende Termine zur Abstimmung
- Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss und förmliche Beteiligung der TöB
- Satzungsbeschluss im IV. Quartal 2021



Hansestadt LÜBECK 

**Bebauungsplanverfahren
19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel -**



B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Lage



B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Luftbild



B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Katasterplan



B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Schrägluftbild



B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Erfolgte Schritte:

- 18.11.2019: Aufstellungsbeschluss
- 07.12.2020: öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 16.06.2020: Einladungsschreiben Eigentümer mit Informationen zum Verfahren und Hinweis auf Erfordernis eines Entwicklers, Anlagen: Zeitschiene und Muster städtebaulicher Vertrag
- 08.07.2020: Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden (Bereichsbeteiligung)
- 20.07.2020: Termin mit Eigentümer und interessiertem Entwickler, Überreichung Bebauungsvorschlag vom Entwickler
- 04.08.2020: Schreiben an Eigentümer und Entwickler mit der Bitte, die beschlossenen Ziele des Bauausschusses / die vertraglichen Ziele im Konzept zu berücksichtigen: freistehende Einfamilienhäuser zur Eigenbebauung und geförderter Wohnungsbau in Reihenhäusern (analog Steinrader Damm)
- Seit vier Monaten: keine Rückmeldung



B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Ziele Aufstellungsbeschluss:

- Schaffung eines Wohngebiets mit freistehenden Einfamilienhäusern
- Prüfung einer rückwärtigen Erschließung der Grundstücke an den Straßen Holzkoppel und Hellkamp
- Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen

Inhalte zugesandter städtebaulicher Vertragsentwurf:

- Verkauf der Baugrundstücke innerhalb eines Jahres an Bauwillige zur Eigennutzung, Weitergabe der Bauverpflichtung binnen drei Jahren
- Errichtung von 30% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau



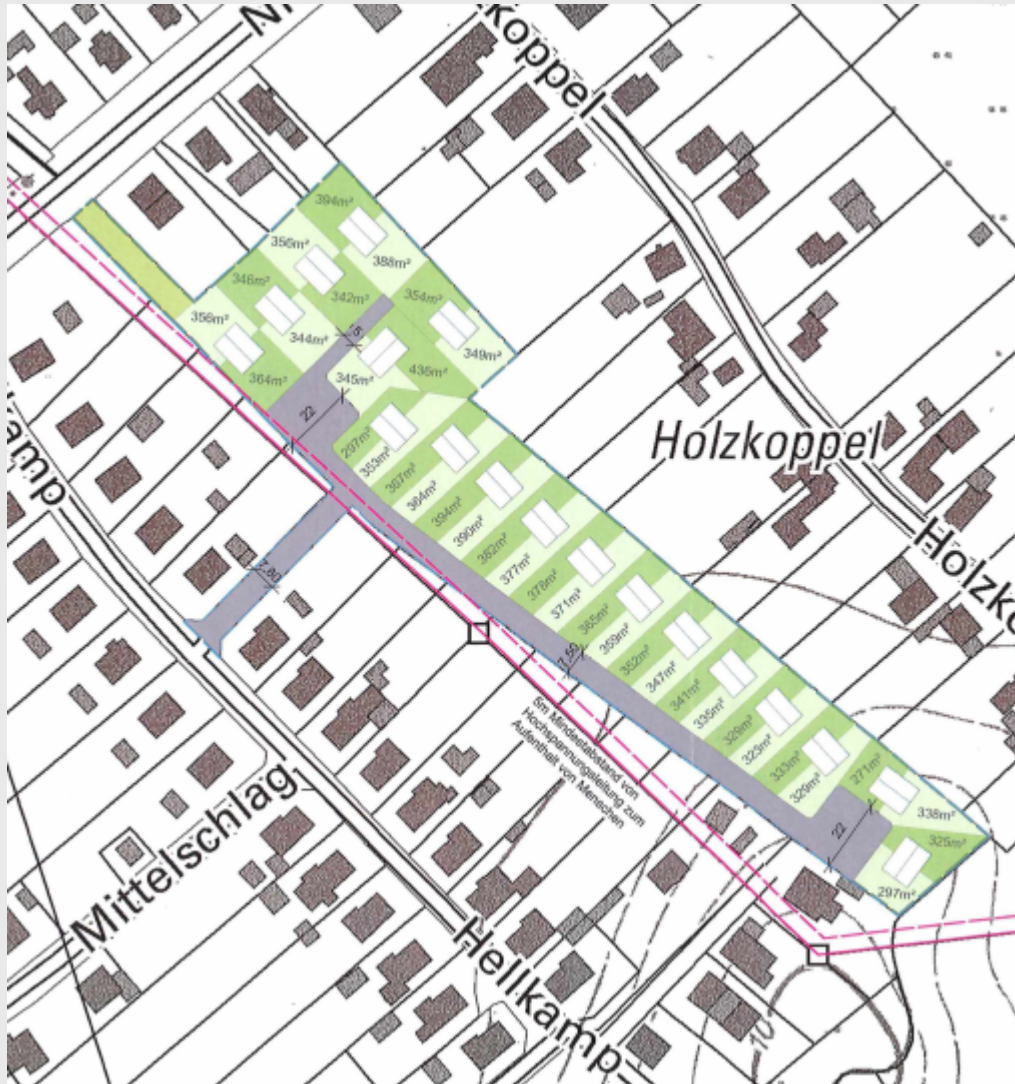
B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Planungsziele / Stellungnahmen der Fachbehörden:

- Mindestabstand von der 110 KV-Leitung: 30 Meter (Auskunft Trave Netz)
- Wege in die Landschaft für die Naherholung schaffen



B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel



Entwurf des Entwicklers
vom 08.07.2020:

36 eingeschossige
Doppelhäuser mit
Satteldach

B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Überarbeiteter Entwurf des Entwicklers von 03.12.2020



Zweigeschossige Bebauung mit Flachdach
(begrünt)

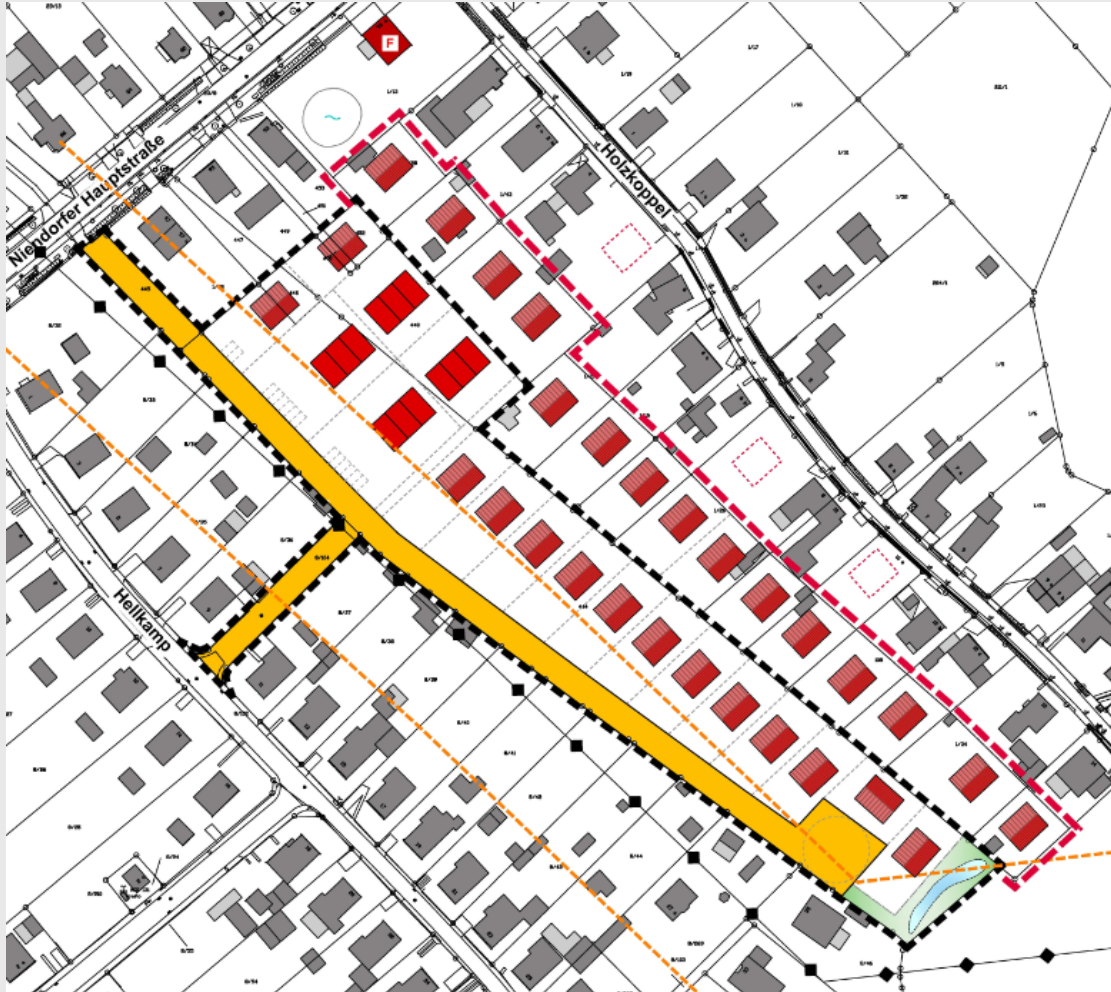
Gebäudetypen:

- 18 Doppelhäuser
- 4 Reihenhäuser
- 2 Einfamilienhäuser
- 8 Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern

Summe: 32 Wohneinheiten

B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Vorschlag der Stadtplanung



Prüfung: Erschließung des Gebiets über zwei Straßen

(Entfall eines Wendehammers)

14 eingeschossige Einfamilienhäuser mit Satteldach

12 mietpreisgebundene eingeschossige Reihenhäuser mit Satteldach (8 zur Miete (30% gefördert, 4 freifinanziert)

Prüfung: Zweite-Reihe-Bebauung an der Holzkoppel (Erörterung mit den Eigentümern) mit 15 eingeschossige Einfamilienhäuser (ggf. DH)

B-Planverfahren 19.03.00 – Niendorf / Holzkoppel

Nächste Verfahrensschritte

- Fortlaufende Termine zur Abstimmung
- Unterzeichnung städtebaulicher Vertrag
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss und förmliche Beteiligung der TöB
- Satzungsbeschluss



Zeitschiene §13b-BauGB B-Planverfahren

38		38		38	
39	Abnahme Gutachten	B-Plan-Vorentwurf	39	39	
40			40	40	
41			41	41	
42			42	42	
43			43	43	Ankündigung/Vers.
44			44	44	frühzeitige
45	Überarbeitung Gutachten	B-Plan-Entwurf und Begründung	45	45	Beteiligungsverf.
46			46	46	§ 3 (1) + § 4 (1)
47			47	47	
48			48	48	
49			49	49	
50			50	50	
51			51	51	
52			52	52	
53			53	53	
Januar			1	1	
2021			2	2	
3		Abstimmung	3	3	
4			4	4	
5			5	5	Versand
6			6	6	Behörden-
7			7	7	beteiligung
8			8	8	§ 4 (2)
9			9	9	
10		Auswertung und Überarbeitung	10	10	
11			11	11	
12			12	12	
13		Abstimmung	13	13	
14			14	14	
15			15	15	
16		int. Mitzeichnung	16	16	
17			17	17	
18			18	18	Abgabe
19			19	19	Senat
20			20	20	
21			21	21	BauA
22			22	22	
23			23	23	Ankündigung
24			24	24	
25			25	25	öffentliche
26			26	26	Auslegung

19.10.2020
26.10.2020 ...
...13.11.2020

25.01.2021
01.02.2021 ...
... 02.03.2021

28.04.2021
03.05.2021
Ausleg.-Beschl.
17.05.2021

31.05.2021
07.06.2021 ...

Juli	27		§ 3 (2)	27		
	28			28	... 06.07.2021	
	29	Auswertung und Vorbereitung Satzungsbeschl.		29		
	30				30	
	31				31	
August	32			32		
	33			33		
	34			34		
	35			35		
September	36			36		
	37			37		
	38			38		
	39			39		
	40	Abstimmung int. Mitzeichnung		40		
Oktober	41				41	
	42				42	
	43			43		
	44			44		
November	45		Abgabe	45	25.10.2021	
	46		Senat	46	01.11.2021	
	47		BauA/UmweltA	47	15./16.11.2021	
	48		HA/Bürgerschaft	48	Satzungsbeschl.	
Dezember	49	Verfahrensakten		49	23./25.11.2021	
	50				50	
	51				51	
	52			52		
	53			53		
Januar	1			1		
2022	2			2		
	3			3		
	4			4		
	5			5		
Februar	6		Genehmigungsprüfung der FNP-Änderung durch das Innenministerium (max. 3 Monate)	6		
	7				7	
	8				8	
	9			9		
	10			10		
März	11			11		
	12			12		
	13			13		
April	14			14		
	15			15		
	16			16		
	17			17		
	18			18		
	19			19		
	20			20		
	21			21		
	22			22		
	23			23		
	24			24		
	25			25		
	26			26		
	27			27		
	28			28		
	29			29		
	30			30		
	31			31		
Oktober	1			1		
	2			2		
	3			3		
	4			4		
	5			5		
	6			6		
	7			7		
	8			8		
	9			9		
	10			10		
	11			11		
	12			12		
	13			13		
April	14			14		
	15			15		
	16			16		
	17			17		
	18			18		
	19			19		
	20			20		
	21			21		
	22			22		
	23			23		
	24			24		
	25			25		
	26			26		
	27			27		
	28			28		
	29			29		
	30			30		
	31			31		
Oktober	1			1		
	2			2		
	3			3		
	4			4		
	5			5		
	6			6		
	7			7		
	8			8		
	9			9		
	10			10		
	11			11		
	12			12		
	13			13		
	14			14		
	15			15		
	16			16		
	17			17		
	18			18		
	19			19		
	20			20		
	21			21		
	22			22		
	23			23		
	24			24		
	25			25		
	26			26		
	27			27		
	28			28		
	29			29		
	30			30		
	31			31		