

Stand Bauleitplanverfahren IV / 2024

Bauausschuss, 18.11.2024





Abgeschlossene Verfahren für Wohnungsbau seit 2015 (1/3)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	WE gesamt	WE in EFH		WE im GWB		Satzungs- beschluss	Entwicklung	Realisierung
				Summe EFH	davon gef.	Summe GWB	davon gef.			
01.19.00	Gründungsviertel (x-2)	Innenstadt	166	6	-	160	10	III / 2015	Grundstücks-Gesellsch. TRAVE mbH/ Hansestadt Lübeck	überwiegend bebaut
02.13.00	St. Jürgen / Wasserkunst	St. Jürgen	250	25	-	225	-	II / 2016	B & L Primus Grundstücksges. Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG	überwiegend bebaut
32.13.00	Godewind / Am Fahrenberg	Travemünde	66	0	-	66	-	II / 2015	W+W Grundstücksgesellschaft Hamburg GmbH & Co. KG	bebaut
06.10.00	Falkenstraße / Brückenweg 1. BA	St. Jürgen	68	0	-	68	-	II / 2016	Wohnen am Falkendamm GmbH und Co. KG	bebaut
06.10.00	Falkenstraße / Brückenweg 2. BA	St. Jürgen	32	0	-	32	-	II / 2016	Hansestadt Lübeck z.T. privat	im Bau
05.42.00	Triftstraße	St. Lorenz Nord	125	10	-	115	-	III / 2017	Prokom vormals Kaiser-Immobilien	bebaut
09.16.00	Rothebek (x-1) ¹⁾	St. Jürgen	111	58	10	53	33	IV / 2005	KWL GmbH	bebaut

EFH: Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (EFH): das sind freistehende Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH) und Reihenhäuser (RH)

GWB: Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (GWB): das sind ETW (Eigentumswohnungen), MW (Mietwohnungen), STW (Studentenwohnungen)

(x-1) Die 30%-Regel für geförderten Wohnungsbau ist in diesen abgeschlossenen Projekten umgesetzt.

(x-2) In diesen Projekten wurde geförderter Wohnungsbau freiwillig vereinbart.

1) Anteilig sind in den geförderten Mietwohnungen (MW) 10 Reihenhäuser enthalten, die nach den Bedingungen des 2. Förderwegs vermietet werden.



Abgeschlossene Verfahren für Wohnungsbau seit 2015

(2/3)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	WE gesamt	WE in EFH		WE im GWB		Satzungs- beschluss	Entwicklung	Realisierung
				Summe EFH	davon gef.	Summe GWB	davon gef.			
32.14.00	Auf dem Baggersand / Hafenquartier - TB Baggersand (x-2)	Travemünde	257	0	-	257	47	IV / 2016	Lübecker Wohnbaugesellschaften	bebaut
32.14.00	Auf dem Baggersand / Hafenquartier - TB Fischereihafen	Travemünde	200	0	-	200	-	IV / 2016	Frank Heimbau Nord GmbH	überwiegend bebaut
07.44.00	Am Ährenfeld (x-1) (Johannes-Kepler-Quartier)	St. Gertrud	211	44	-	167	52	I / 2018	KWL GmbH	bebaut
23.26.00	Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel	St. Lorenz Nord	21	21	-	0	-	I / 2018	Gerstmann Immobilien GmbH	bebaut
23.19.00	Dornbreite / Medenbreite	St. Lorenz Nord	53	53	-	0	-	II / 2018	Grundstücksentwicklungsgesellschaft h. Howingsbrook GmbH & Co. KG	bebaut
22.04.00	Buntekuh / Pinassenweg (x-1)	Buntekuh	153	74	-	79	13	III / 2019	Hanseatische Immobilien Treuhand GmbH + Co.	bebaut
03.50.00	St. Lorenz-Brücke, (ehem. Güterbahnhof) (x-1) ²⁾	St. Lorenz Süd	600	38	-	562	90	II / 2021	Die Wohnkompanie Nord GmbH	im Bau

2) Von den 562 WE im Geschosswohnungsbau entstehen 300 WE im Kammgebäude für Mikro-/Studentenwohnen), die nicht der 30%-Regel unterliegen.



Abgeschlossene Verfahren für Wohnungsbau seit 2015 (3/3)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	WE gesamt	WE in EFH		WE im GWB		Satzungs- beschluss	Entwicklung	Reali- sierung
				Summe EFH	davon gef.	Summe GWB	davon gef.			
07.32.00	Schlutuper Straße / Lauerhofer Feld (x-1)	St. Gertrud	400	90	-	310	120	II / 2022	Hansestadt Lübeck	2025-2028
01.77.00	Nördliche Wallhalbinsel (PIH-Konzept) ³⁾	Innenstadt	205	0	-	205	-	III / 2022	Projektgruppe Initiative Hafenschuppen	2025-2029
32.61.00	Neue Teutendorfer Siedlung/ Am Dreilingsberg	Travemünde	620	308	-	312	99	III / 2023	bpd (bouwfonds property development)	ab 2025
02.14.00	Geniner Ufer / Welsbachstraße (x-1)	St. Jürgen	650	0	-	650	210	II / 2024	Entwicklungsgesellschaft Geniner Ufer GmbH & Co. KG	ab 2025
04.12.00	Schönböckener Straße 55 (x-1) ⁴⁾	St. Lorenz Nord	139	0	-	139	89	II / 2024	Trave mbH mit weiterer Stiftung als Partnerin	2025-2026
05.50.00	Schwartauer Landstraße / Müritzweg ⁵⁾	St. Lorenz Nord	100	0	-	100	-	III / 2024	Wernst & Cie Management GmbH HH	ab 2025
Σ	WE abgeschlossene B-Pläne		4.427	727	10	3.700	763			

3) 70 WE vsI. gefördertes Studierendenwohnen.

4) Alle Wohnungen sind Mietwohnungen. Der Anteil geförderter Mietwohnungen liegt in diesem Projekt bei über 60%.

5) Bei dem Projekt handelt es sich um die Errichtung eines Pflegeheims für Senior:innen.



Laufende Verfahren für Wohnungsbau

(1/3)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	WE ¹⁾ gesamt	WE in EFH		WE im GWB		Satzungs- beschluss vsl.	Veränd. zu SB-Ziel 11/2022	Grund der Verzögerung	Entwicklung
				Summe EFH	davon gef.	Summe GWB	davon gef.				
19.03.00	Niendorf / Holzkoppel ²⁾	Moisling	32	32	10	0	-	IV / 2024	+5	Unwirksamkeit des § 13b BauGB	M. Fibelkorn Baumanagement / Hansestadt Lübeck
23.27.00	Steinrader Damm/ Schönböckener Hauptstraße ³⁾	St. Lorenz Nord	49	49	13	0	-	IV / 2024	+7	Unwirksamkeit des § 13b BauGB	Entwicklungsgesellschaft Howingsbrook mbH
32.77.00	Europaweg / Ostseestraße (Pommernzentrum)	Travemünde	150	15	-	135	80	IV / 2024	+2	Abstimmungen zu Gutachten	Lorenz Gruppe GmbH
05.49.00	Marie-Juchacz-Weg	St. Lorenz Nord	15	0	-	15	6	I / 2025	+4	Mitarbeiterwechsel	Hansestadt Lübeck
09.75.00	Falkenhusener Weg / Libellenweg	St. Jürgen	2	2	-	0	-	I / 2025	+1	Klärung Niederschlagsentwässerung	Hansestadt Lübeck
22.06.00	Moislinger Allee / Pinassenweg (Sellschopp)	Buntekuh	490	0	-	490	150	I / 2025	+3	Abstimmung zum Schallschutz	bpd (bouwfonds property development)

EFH: Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (EFH): das sind freistehende Einzelhäuser (EH), Doppelhäuser (DH) und Reihenhäuser (RH)

GWB: Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (GWB): das sind ETW (Eigentumswohnungen), MW (Mietwohnungen), STW (Studentenwohnungen)

- 1) Alle Angaben und Zahlen beziehen sich immer auf den aktuellen Planungsstand. Im Rahmen der Projektentwicklung und Bauleitplanverfahren können sich weitere Änderungen ergeben.
- 2) Anteilig sind in den geförderten Mietwohnungen (MW) 10 Reihenhäuser enthalten, die nach den Bedingungen des 2. Förderwegs vermietet werden.
- 3) Anteilig sind in den geförderten Mietwohnungen (MW) 13 Reihenhäuser enthalten, die nach den Bedingungen des 2. Förderwegs vermietet werden.



Laufende Verfahren für Wohnungsbau

(2/3)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	WE ¹⁾ gesamt	WE in EFH		WE im GWB		Satzungs- beschluss vsl.	Veränd. zu SB-Ziel 11/2022	Grund der Verzögerung	Entwicklung
				Summe EFH	davon gef.	Summe GWB	davon gef.				
09.13.00	Bornkamp / Schärenweg	St. Jürgen	349	49	-	300	-	II / 2025	+8	Unwirksamkeit des § 13b BauGB	Hansestadt Lübeck
11.03.00	Wulfsdorf / Karkfeld	St. Jürgen	23	23	8	0	0	II / 2025	+7	Unwirksamkeit des § 13b BauGB	Marco Fibelkorn Baumanagement
21.01.00	Oberbüssauer Weg / Neue Mitte Moising ⁴⁾	Moising	60	0	-	60	-	III / 2025	+3	verzögerte Gutachtenbearbeitung	Grundstücksgesellschaft Trave mbH / HL
26.13.00	Schlutup / Lauer Weg	Schlutup	14	14	-	0	-	III / 2025	+5	Klärung Entwässerungsproblematik	privat
29.07.00	Rehsprung / Farnstieg	Kücknitz	125	14	-	111	69	III / 2025	+5	Verzögerung durch Investor	Wohnungsbaugesellschaft mbH Th. Semmelhaack
04.39.00	Bei der Lohmühle / Grünzug	St. Lorenz Nord	100	0	-	100	30	IV / 2025	+3	Verzögerung durch Investor	Privat

4) Es werden im Plangebiet ca. 310 WE abgerissen und ca. 370 WE neu gebaut. Es entsteht ein Nettoplus von ca. 60 WE für Senioren (Pflegeheimplätze).



Laufende Verfahren für Wohnungsbau

(3/3)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	WE ¹⁾ gesamt	WE in EFH		WE im GWB		Satzungs- beschluss vsl.	Veränd. zu SB-Ziel 11/2022	Grund der Verzögerung	Entwicklung
				Summe EFH	davon gef.	Summe GWB	davon gef.				
26.05.00	Konradstraße/ ehem. Bahnhof Schlutup	Schlutup	51	13	-	38	11	IV / 2025	+6	Unwirksamkeit des § 13b BauGB Verzögerung durch Investor	Bayerische Immobilien GmbH
32.59.00	Howingsbrook / Rödsaal	Travemünde	200	80	-	120	90	I / 2026	+7	Komplexität (LSG), Mitarbeiterwechsel	Entwicklungsgesellschaft Howingsbrook mbH
24.08.00	Friedhofsallee / Ehemalige Stadtgärtnerei	St. Lorenz Nord	250	52	-	198	52	III / 2026	+0	Umplanung wegen Denkmalschutz	Hansestadt Lübeck
26.09.00	Palinger Weg / Lauer Weg (Kühne)	Schlutup	85	41	-	44	13	ruht	-	Investor ist abgesprungen	Privat
Σ	WE B-Pläne im Verfahren		1.995	384	31	1.611	501				
Σ	WE abgeschlossene B-Pläne		4.427	727	10	3.700	763				
Σ	WE B-Pläne 2015 bis 2024	(gerundet)	6.420	1.110	40	5.310	1.260				



Abgeschlossene Verfahren für sonstige Vorhaben seit 2015 (1/2)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	Zweckbestimmung	Entwicklung	Rechtskraft	Stand Umsetzung
29.08.00	Solmitzstraße / Straßenfeld	Kücknitz	Ansiedlung EH	ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG	2016	erfolgt
04.40.00	Roddenkoppel	St. Lorenz Nord	Industrie- zu Gewerbegebiet	Hansestadt Lübeck	2016	in Anwendung
22.55.09	Erweiterung Herrenholz Einkaufszentrum	Buntekuh	Vergrößerung Einkaufszentrum	CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG	2017	erfolgt
17.57.00	Baltische Allee / Wasserfähr	St. Jürgen	SO Möbel zu GE	KWL GmbH	2018	in Umsetzung
04.32.00	Bei der Lohmühle / Westhoffstraße	St. Lorenz Nord	Ansiedlung EH	Carl Bade GmbH & Co. KG	2019	erfolgt
04.36.14	1. Änd. des B-Plans 04.36.10 - Bei der Lohmühle/ Stockelsdorfer Str.	St. Lorenz Nord	Wegnahme EH	Hansestadt Lübeck	2019	erfolgt
VO/2018/06249	Erhaltungssatzung „Brolingplatz“	St. Lorenz Nord	Erhalt städtebauliches Bild	Hansestadt Lübeck	2019	in Anwendung
VO/2018/06656	Erhaltungssatzung "Altstadt" (Regelung FeWo)	Innenstadt	Erhalt Dauerwohnen	Hansestadt Lübeck	2020	in Anwendung



Abgeschlossene Verfahren für sonstige Vorhaben seit 2015 (2/2)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	Zweckbestimmung	Entwicklung	Rechtskraft	Stand Umsetzung
15.04.00	Kronsforder Landstraße südl. BAB 20	St. Jürgen	GE/ GI	KWL GmbH	2022	in Umsetzung
32.40.00	Torstraße / Auf dem Baggersand (Steuerung Ferienwohnungen)	Travemünde	Steuerung Ferienwohnen	Hansestadt Lübeck	2023	in Anwendung
32.41.00	Moorredder / Fehlingstraße (Steuerung Ferienwohnungen)	Travemünde	Steuerung Ferienwohnen	Hansestadt Lübeck	2023	in Anwendung
32.42.00	Steenkamp / Strandweg (Steuerung Ferienwohnungen)	Travemünde	Steuerung Ferienwohnen	Hansestadt Lübeck	2023	in Anwendung
33.10.00	Mecklenburger Straße / Kohlenhof (Steuerung Ferienwohnungen)	Travemünde	Steuerung Ferienwohnen	Hansestadt Lübeck	2023	in Anwendung
21.09.00	Moisling Süd Solarpark	Moisling	SO Solarpark	Hansestadt Lübeck	2023	in Umsetzung
21.08.00	Moisling Süd / Infrastruktur Bahnhofsteil	Moisling	Park & Ride	Hansestadt Lübeck	2023	in Umsetzung



Laufende Verfahren für sonstige Vorhaben

(1/2)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	Zweckbestimmung	Satzungsbeschluss vsl.	Veränd. zu SB-Ziel 11/2022	Grund der Verzögerung	Entwicklung	Realisierung
31.09.00	Ivendorfer Landstraße / Solarpark	Travemünde	SO Solarpark	I / 2025	+3	Berücksichtigung Waldabstand	Bürgerenergie Lübeck eG	2025
32.26.00	Helldahl / Leegerwall	Travemünde	Erhalt städtebauliches Bild	I / 2025	+5	Berücksichtigung Waldabstand	Hansestadt Lübeck	2025
02.33.00	Sportanlage Possehlstraße / Charlottenstraße	St. Jürgen	Sportanlage/ Grünfläche	III / 2025	+0	-	Hansestadt Lübeck	2025
01.70.00	Wallhalbinsel / Holstentorplatz	Innenstadt	SO öffentl. Verw.	IV / 2025	+0	-	Hansestadt Lübeck	2026
17.60.00	Kronsfordter Landstraße / Karkbreite	St. Jürgen	Erweiterung Bestandsbetrieb	IV / 2025	+4	Verzögerung bei Gutachten	Greif-Velox Maschinenfabrik GmbH	2026
28.06.00	Dampfpfeife / Zur Gießhalle	Kücknitz	GE	IV / 2025	+1	-	KWL GmbH	2026
12.01.00	Solarpark Lübeck-Beidendorf	St. Jürgen	SO Solarpark	I / 2026	+0	-	Solarpark Lübeck-Beidendorf GmbH & Co. KG	2026



Laufende Verfahren für sonstige Vorhaben

(2/2)

Plan-Nr.	Bebauungsplangebiet	Stadtteil	Zweckbestimmung	Satzungsbeschluss vsl.	Veränd. zu SB-Ziel 11/2022	Grund der Verzögerung	Entwicklung	Realisierung
22.05.00	Erweiterung GE Buntekuh / Grapengießstraße	Buntekuh	GE	II / 2026	+6	Klärung Erschließung	KWL GmbH	2027
32.25.00	Mühlenberg / Quellenweg	Travemünde	Erhalt städtebauliches Bild	IV / 2027	-	-	Hansestadt Lübeck	2027
02.09.00	Gustav-Falke-Straße/ Weberkoppel	St. Jürgen	Erhalt städtebauliches Bild	ruht	-	Verzögerung aufgrund anderer prioritärer Aufgaben	Hansestadt Lübeck	-
07.31.00	Schlutuper Straße 35	St. Gertrud	SO Palliativzentrum	ruht	-	Altlastensanierung	Travebogen, Vorwerker Diakonie	-
09.56.00	Ratzeburger Landstraße / Polarisweg	St. Jürgen	Gemeinbedarf Kita	ruht	-	Verzögerung aufgrund anderer prioritärer Aufgaben	Hansestadt Lübeck	-



Wohneinheiten aus Verfahren nach Stadtteilen gegliedert (1/1)

	Innenstadt	St. Jürgen	Moisling	Buntekuh	St. Lorenz Süd	St. Lorenz Nord	St. Gertrud	Schlutup	Kücknitz	Travemünde	Summe HL
WE aus B-Plänen 2015	166									66	232
WE aus B-Plänen 2016		350								457	807
WE aus B-Plänen 2017						125					125
WE aus B-Plänen 2018						74	211				285
WE aus B-Plänen 2019		111		153							264
WE aus B-Plänen 2020											0
WE aus B-Plänen 2021					600						600
WE aus B-Plänen 2022	205						400				605
WE aus B-Plänen 2023										620	620
WE aus B-Plänen 2024		650				239					889
Summe WE aus B-Plänen bis 2024	371	1.111	0	153	600	438	611	0	0	1.143	4.430
WE aus laufenden B-Plan-Verfahren	0	374	92	490	0	414	0	150	125	350	2.000
Summe WE aus B-Plänen 2015 bis 2026 (abgeschlossen + laufend) (gerundet)	370	1.490	90	640	600	850	610	150	130	1.490	6.430



Vorgabe Schaffung von Wohneinheiten bis 2025:

- 2015: Politische Vorgabe Schaffung von 4.000 WE bis 2025

• 2015-2020: geschaffenes Baurecht in B-Plänen ca. 1.700 WE

• 2021-2024: geschaffenes Baurecht in B-Plänen ca. 2.700 WE

• 2015-2024: Summe Baurecht 2015 bis 2024 ca. 4.400 WE

- Damit wird die politische Zielvorgabe nicht nur erfüllt, sondern um ca. 400 Wohneinheiten übertroffen.



Vorgabe Schaffung von Wohneinheiten bis 2040:

- 2020: Wohnungsmarktbericht ermittelt Bedarf von 5.300 WE bis 2040
- 2022: Wohnungsmarktbericht ermittelt Bedarf von 6.500 WE bis 2040
- 2023-2024: geschaffenes Baurecht in B-Plänen 1.500 WE
- 2024-26: neues Baurecht aus laufenden B-Plänen 2.000 WE
- 2025-2040: noch zu entwickelnde Projekte 3.000 WE
- 2022-2040: Summe zu schaffendes Baurecht 6.500 WE

- Es sind ca. 55% des Solls bereits geschaffen bzw. im Verfahren.
- Weitere ca. 45% sind von 2025 bis 2040 zu projektieren.



Statistik: fertiggestellte Wohneinheiten 2015-2023

- 2015-2025: Politische Vorgabe Schaffung von 4.000 WE
- 2015-2023: gemeldete Fertigstellungen 6.250 WE
- 2015-2023: abzgl. Fertigstellungen aus B-Plänen ca. -1.250 WE
- 2015-2023: Zusätzliche WE aus Fertigstellungen ca. 5.000 WE
- 2015-2026: Baurecht für WE bis 2024 ca. +4.400 WE
- 2015-2026: Summe Fertigstellungen und Baurecht ca. 9.400 WE

- Zusätzlich wurden 2015-2023 bereits ca. 5.000 WE fertig gestellt. Grundlage sind Maßnahmen der Nachverdichtung gem. § 34 BauGB und ältere B-Pläne vor 2015.
- Durch Nachverdichtungen (s.o.) und B-Pläne wurden in HL von 2015-2024 die Grundlage für ca. 9.400 WE geschaffen.



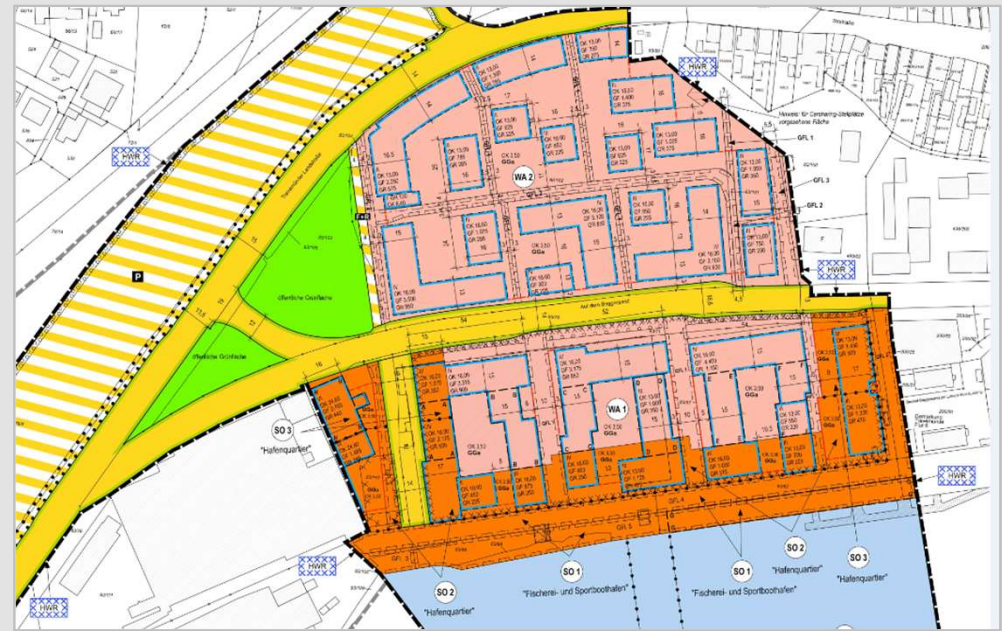
Zusammenfassung

Zielvorgaben übertroffen – HL für Zukunft gut aufgestellt

1. Politische Zielvorgabe von 4.000 WE bis 2025 wird nicht nur erfüllt, sondern um 400 Wohneinheiten übertroffen.
2. Der Wohnungsmarktbericht 2022 prognostiziert einen Bedarf von 6.500 WE bis 2040. Nach aktuellem Stand kann für ca. 55% des Bedarfs bereits bis ca. 2030 Planungsrecht geschaffen werden.
3. Zusätzlich zu den ca. 5.000 Wohneinheiten, die durch Nachverdichtungen (§ 34 und ältere B-Pläne) geschaffen wurden, wurde bis Ende 2024 Planungsrecht für weitere ca. 4.400 WE geschaffen und damit in Summe die Grundlage für 9.400 WE erreicht.

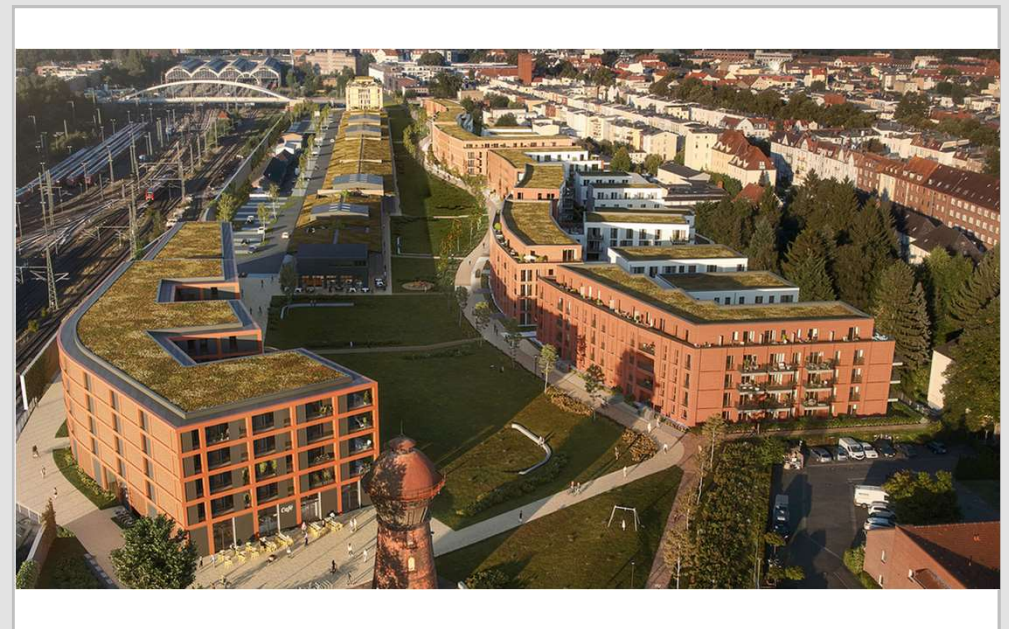


Flächensparende Innenentwicklung*: Baggersand/ Fischereihafen, 457 WE, im Bau



*Gemäß Vorgaben BauGB entwickelte Projekte

Güterbahnhof, 600 WE, im Bau

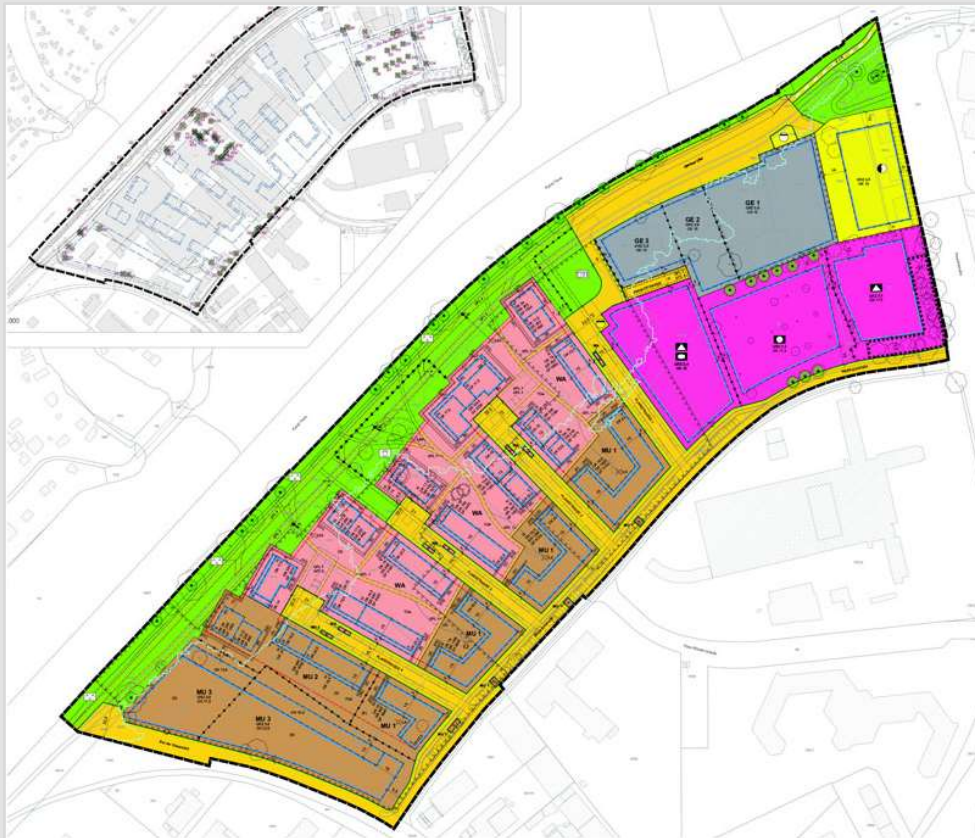


Neue Teutendorfer Siedlung, 620 WE, Erschließung bevorstehend





Geniner Ufer, 650 WE, 1. Bauabschnitt in Vorbereitung



Schönböckener Straße 55, 139 WE, Erschließung im Bau





Schwartauer Landstraße/ Müritzweg, 100 Pflegeplätze

