

Das Johannes-Kepler-Quartier



**Ein Projekt der KWL GmbH
im Auftrag der Hansestadt Lübeck**

Das Plangebiet

Das geplante Wohngebiet liegt im Lübecker Stadtteil St. Gertrud, im Ortsteil Marli/Brandenbaum und ist etwa drei Kilometer von der Innenstadt entfernt. Der Stadtteil ist wegen seiner zentralen Lage und des hohen Freizeitwerts sehr gefragt.

Das Quartier wird ein harmonisch geordnetes Erscheinungsbild erhalten, das sich in die umgebende, wertvolle Naturlandschaft einfügt. Die fußläufige Erreichbarkeit der Altstadt (ca. 3 km) und des „Kaufhof“ (1 km) als Versorgungszentren, sowie die Lage inmitten besonderer Natur- und Landschaftsschutzgebiete, bieten die besten Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Stadtquartiers mit hoher Wohnqualität.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, ein „Quartier für alle“ zu schaffen, um eine soziale Durchmischung mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohn- und Bauformen zu entwickeln (inkl. einer 30% Quote für den geförderten Geschosswohnungsbau auf dem 1. Förderweg). Im Bereich des verdichteten Einfamilienhausbaus werden Reihenhäuser realisiert.

So entsteht im Süden Lübecks das Johannes-Kepler-Quartier mit ca. 200 bis 220 Wohneinheiten mit Geschosswohnungsbauten, Reihenhäusern und einem Doppelhaus für etwa 500 EinwohnerInnen - sowie eine 4-gruppige Kindertagesstätte.



Das Projekt

Das Plangebiet mit ca. 5,1 ha gliedert sich strukturell in zwei Quartiere, die durch einen zentralen Grünraum miteinander verbunden werden. Diese Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten wird als Fuß- und Radweg angelegt und schließt an bestehende Hauptwanderwege an der südlich gelegenen Wakenitz und im nordöstlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ an.

Das neue Wohngebiet wird geprägt durch die Erhaltung möglichst vieler Gehölzflächen, Baumgruppen und Einzelbäume sowie eine Grün- und Wegeverbindung mit Anschluss an den Naherholungsbereich der Wakenitz. Das Wohngebiet ist weitgehend verkehrsberuhigt geplant.

Am nördlichen Eingang zum Quartier entsteht eine 4-gruppige Kindertagesstätte. Ein Spielplatz ist ebenfalls geplant. Neben dem guten ÖPNV-Angebot sind auch mehrere Schulen mit unterschiedlichen Schwerpunkten sowie die Einzelhandelszentren und Nahversorger fußläufig erreichbar. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. drei Kilometer entfernt und ist mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten zu erreichen. Die Versorgungszentren sind ebenfalls gut mit dem Linienbus zu erreichen. Die Hansestadt Lübeck bietet die Grundstücke an, um hier freifinanzierten sowie 30% geförderten Wohnungsbau (52 Wohneinheiten) im 1. Förderweg zu realisieren.



Die Quartiere

Quartier I

Das Quartier I umfasst das Sportplatzgelände der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine verdichtete Einfamilienhausbebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Stadthäusern (Hausgruppen) sowie einem Doppelhausgrundstück geplant. Insgesamt entstehen 44 Wohneinheiten ausschließlich für die Eigentumsbildung. Kapitalanleger sollen im Quartier I im Vorwege bei der Vergabe der EFH-Grundstücke ausgeschlossen werden.

Durch die angestrebten unterschiedlichen Grundrissvarianten und Preisgestaltung wird einem möglichst großen Interessentenkreis der Zugang zum Eigenheim ermöglicht. Neben sogenannten Starterhaushalten können auch Haushalte mit gehobenem Einkommen bedient werden. Damit entsteht neben einem nachfrageorientierten Angebot auch eine gewünschte soziale Durchmischung.

Die Vermarktung der Grundstücke im Quartier I erfolgt in 2019.

Quartier II

Das im Norden des Johannes-Kepler-Quartiers gelegene Quartier II umfasst die Fläche des ehemaligen Schulgebäudes sowie die umgebenden Bereiche. Hier sollen viergeschossige Geschosswohnungsbauten (III Vollgeschosse + Staffelgeschoss) in unterschiedlichen Bauformen und für unterschiedliche Nutzergruppen entstehen.

Die Bebauung soll in einer aufgelockerten Bebauungsstruktur mit freistehenden Einzelbaukörpern realisiert werden, die sich in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand einfügen. Im Quartier II werden insgesamt ca. 160 - 170 Wohneinheiten in einer Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen entstehen. Mindestens 30% müssen gemäß Bürgerschaftsbeschluss jeweils auf den geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) entfallen. Die Ausschreibung für diesen Teilbereich soll Ende Januar 2019 erfolgen.



Weitere Informationen

Die Hansestadt Lübeck wird bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Belegt wird dieses im Lübecker Wohnungsmarktbericht (Stand November 2017), der das Wohnungsmarktkonzept aus dem Jahr 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose fortschreibt. Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnungsbaubedarfs hat die Hansestadt Lübeck beschlossen, das Areal der ehem. „Johannes-Kepler-Schule“ einschl. des angrenzenden Sportplatzes als Wohngebiet zu entwickeln.

Die KWL GmbH wurde von der Hansestadt Lübeck mit der Entwicklung und Vermarktung des Quartiers beauftragt.

Bebauungsplan 07.44.00

Es gilt der bestandskräftige Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld. Nach der 117. Änderung des Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck liegen die angebotenen Grundstücke in einem Gebiet, das als allgemeine und reine Wohnbaufläche dargestellt ist.

[Download B-Plan](#)

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Signorina La Ferrera
Tel: 0451-79888-53
Mail: laferrera@luebeck.org

Sabine Haenitsch
Tel: 0451-79888-54
Mail: haenitsch@luebeck.org

Impressum:

KWL GmbH / Falkenstraße 11 / 23564 Lübeck / Tel.: 0451-79888-0 / info@luebeck.org