



► **Nr. VO/2015/02726**
öffentlich

Lübeck, 18.05.2015

Bearbeitung: Britta Pohlmann (E-Mail: britta.pohlmann@luebeck.de Telefon: 122-2001)

Dokumentation Standortuntersuchung EAE des FB 5 (bezüglich VO/2015/2695)

Mit der beigefügten Anlage 1 wird die in der Vorlagen-Nummer VO/2015/02695 beigefügte Anlage 1 - "Dokumentation Standortuntersuchung EAE des FB 5" ausgetauscht. Die Änderungen sind fett und in blauer Schrift hervorgehoben.

5 - Planen und Bauen
 610 - Stadtplanung und Bauordnung
 610.1 - Generelle Planung
 Zeichen: chs/Lo

Lübeck, den 15.05.2015
 Auskunft: Christian Stolte/Anne-Katrin Lorenzen
 Tel.: 6112; bzw. 6132
 E-Mail: christian.stolte@luebeck.de
 Anne-katrin.lorenzen@luebeck.de

Dokumentation Standortuntersuchung und Nachnutzungsmöglichkeiten „Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge in Lübeck“

Vorbemerkungen

Die Zuständigkeit für entsprechende Einrichtungen gemäß Asylverfahrensgesetz liegt beim Land Schleswig-Holstein, Standorte werden mit der HL abgestimmt. Dieses Dokument stellt die Ergebnisse der Standortuntersuchung des Bereiches Stadtplanung und Bauordnung dar.

Auf Grund der drastisch ansteigenden Zahlen von unterzubringenden Flüchtlingen steht der Standortnachweis für weitere Erstaufnahmeeinrichtungen in Schleswig-Holstein unter einem enormen Zeitdruck. Daher sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien vor allem unter diesem Aspekt geprüft und bewertet worden. Die ersten beiden Kriterien (Größe + Verfügbarkeit) sind Voraussetzung für eine Realisierung. Bei dem Kriterium „Nachnutzung“ spielt vor allem der Belang der nachhaltigen Nutzung öffentlicher Investitionen eine Rolle. Die auch in den nächsten Jahren bestehende erhöhte Nachfrage nach günstigem Wohnraum insbesondere für Studierende wird im Interesse der Allgemeinheit vom Land S-H als Nachnutzungsmöglichkeit prioritär gesehen. Eine Nachnutzung als Wohnraum erfordert naturgemäß städtebaulich integrierte Standorte.

Die Prüfung der Flächen zur Eignung für eine Erstaufnahmeeinrichtung erfolgt seitens des FB 5 auf der Rechtsgrundlage des „Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ vom 26.11.2014 in Verbindung mit den einschlägigen Regelungen des BauGB zur Aufstellung von B-Plänen für die bevorzugte Nachnutzung „studentisches Wohnen“ bzw. im weiteren auch „allgemeines Wohnen“.

| Kriterien und deren Bewertung | | |
|---|--|-------------------------|
| Größe | Forderung Mindestgröße 1,7 ha | Geeignet |
| | Unter 1,7 ha | Ungeeignet |
| Verfügbarkeit | Städtisch, bzw. städt. Gesellschaft, Land S-H | Geeignet |
| | In privater Hand; noch in Nutzung | Ungeeignet |
| Erschließung | Verkehr, Ver- + Entsorgung vollständig vorh. | Geeignet |
| | Mit vertretbarem Aufwand herstellbar | Bedingt geeignet |
| | Mittelfristig nicht herstellbar | Ungeeignet |
| Infrastruktur (auch für Nachnutzung relevant) | Nahversorgung, ÖPNV, Kita, Schulen fußläufig erreichbar (drei oder mehr) | Geeignet |
| | Einrichtungen nur teilweise erreichbar | Bedingt geeignet |
| | Keine Einrichtungen vorhanden | Ungeeignet |
| Nachnutzung | Für studentisches Wohnen geeignet (u.a. städtebauliche Eignung, Entfernung < 3 km) | Geeignet |
| | Für studentisches Wohnen nicht geeignet, aber für allgemeines Wohnen (kleine/günstige Wohnungen) denkbar | Bedingt geeignet |
| | Nicht für Wohnen geeignet | Ungeeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht liegt vor; Genehmigung durch HL erteilbar | Geeignet |

| | | |
|--------------------------|---|-------------------------|
| | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Befreiung ist zu prüfen | Bedingt geeignet |
| | Planungsrecht müsste noch geschaffen werden, jedoch sind abweichende Nutzungen seitens HL geplant | Ungeeignet |
| Beschlüsse der HL | HL 2030 oder andere | Keine Bewertung |

Flächenuntersuchung

| | | |
|-----------------------------------|---|-------------------------|
| Strecknitz – Reetweg (W 1) | | |
| Größe | 1,8 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtisch, in Teilen schulisch genutzt | Ungeeignet |
| Erschließung | Über bestehende Wohnstraßen problematisch | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | Grundschule fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Für allgemeines Wohnen denkbar | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37, 246 BauGB ist zu prüfen; jedoch teilweise noch in Nutzung | Ungeeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 2) | |

| | | |
|-------------------------------------|--|-------------------------|
| Johannes-Kepler-Schule (W 3) | | |
| Größe | 5 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtisch, Schulnutzung aufgegeben | Geeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Für allgemeines Wohnen vorgesehen | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37 BauGB ist zu prüfen; hier soll jedoch zeitnah ein neues Wohngebiet entstehen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1), B-Plan Aufstellungsbeschluss, Entwurfsbeschluss in Vorbereitung | |

| | | |
|---------------------------|---|-------------------------|
| Güterbahnhof (W 7) | | |
| Größe | 6 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | privat | Ungeeignet |
| Erschließung | Teilw. vorhanden, Baufeld nicht vorbereitet | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV und Bahnhofhaltepunkt fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Problematisch, da Eigentümer mit abweichender Entwicklungsabsicht | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Endwidmung ; Umsetzung auf Basis § 37, 246 BauGB ist zu prüfen; Verhandlungen mit Eigentümer bislang sehr langwierig | Ungeeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1) | |

| Pinassengrundstück (W 8) | | |
|---------------------------------|---|-------------------------|
| Größe | 3 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | privat | Ungeeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | Grundschule, KiTa, ÖPNV, Nahversorgung fußläufig erreichbar | Geeignet |
| Nachnutzung | Wohnen ist vorgesehen | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | WA , Planungsrecht für innere Erschließung muss ggf. noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37 BauGB dann zu prüfen; hier soll jedoch zeitnah ein neues Wohngebiet entstehen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1) | |

| Sellschopp-Grundstück | | |
|------------------------------|---|-------------------------|
| Größe | 0,7 ha | Ungeeignet |
| Verfügbarkeit | Privat; Fläche ist gewerblich bebaut | Ungeeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | Grundschule, KiTa, ÖPNV, Nahversorgung fußläufig erreichbar | Geeignet |
| Nachnutzung | Wohnen ist langfristig denkbar | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37 BauGB ist zu prüfen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1) | |

| Erweiterung Hagenskoppel (W 9) | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------|
| Größe | 4 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | privat | Ungeeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Wohnen ist vorgesehen | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37, 246 BauGB ist zu prüfen; hier soll jedoch zeitnah ein neues Wohngebiet entstehen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1) | |

| Vorwerker Friedhof (W 11) | | |
|----------------------------------|---|-------------------------|
| Größe | 5 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtisch, Friedhofnutzung wird aufgegeben | Geeignet |
| Erschließung | Nicht vorhanden, aber realisierbar | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | Nahversorgung, Grundschule, KiTa, ÖPNV fußläufig erreichbar | Geeignet |
| Nachnutzung | Wohnen ist vorgesehen | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37, 246 BauGB ist zu prüfen; hier soll jedoch zeitnah ein neues Wohngebiet entstehen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1) | |

| Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße (W 13) | | |
|--|--|-------------------------|
| Größe | 2 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | privat | Ungeeignet |
| Erschließung | Anbindung problematisch, da Fläche in zweiter Reihe, aber realisierbar | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Problematisch, da Eigentümer mit abweichender Entwicklungsabsicht | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37, 246 BauGB ist zu prüfen; hier soll jedoch zeitnah ein neues Wohngebiet entstehen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1) | |

| Volksfestplatz (W 14) | | |
|------------------------------|---|-------------------------|
| Größe | 4 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtisch | Geeignet |
| Erschließung | Für EAE realisierbar; Kanalisation ist zu ertüchtigen | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | KiTa, ÖPNV fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Für allgemeines Wohnen vorgesehen | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37, 246 BauGB ist zu prüfen; hier soll jedoch zeitnah ein neues Wohngebiet entstehen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1) | |

| Herreninsel (W 15) | | |
|---------------------------|---|-------------------------|
| Größe | Nur Baulücken | Ungeeignet |
| Verfügbarkeit | Städtisch | Geeignet |
| Erschließung | Über Mautstelle problematisch; Kanalisation nicht vorhanden | Ungeeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Keine integrierte, nachhaltige Lage für allgemeines oder studentisches Wohnen | Ungeeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Kein Planungsrecht vorhanden, keine Entwicklungsabsicht | Ungeeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 4) | |

| Ostseestraße (W 18) | | |
|----------------------------|--|-------------------------|
| Größe | 2 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtische Gesellschaft | Geeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV, Bahnhofpunkt fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Für allgemeines Wohnen nicht geeignet | Ungeeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht für Sondergebiet „Soziales und Kultur – Archive/Bibliotheken“ vorhanden, keine Entwicklungsabsicht | Ungeeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 3; ist entfallen) | |

| Kaninchenborn (G 9) | | |
|----------------------------|--|-------------------------|
| Größe | 5 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | privat | Ungeeignet |
| Erschließung | Problematisch, da Fläche in zweiter Reihe, jedoch realisierbar | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | Nahversorgung, ÖPNV und KiTa fußläufig erreichbar | Geeignet |
| Nachnutzung | Gewerbefläche, Für allgemeines Wohnen nicht geeignet | Ungeeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht müsste noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 246 BauGB ist zu prüfen ; jedoch ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen | Ungeeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1 für Gewerbe) | |

| Moisling (G 10) | | |
|-------------------------|---|-------------------------|
| Größe | 69 ha, davon Teilfläche unmittelbar an vorh. Brücke | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtisch | Geeignet |
| Erschließung | Teilw. vorhanden | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | Nahversorgung, ÖPNV fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Langfristig kein reiner Wohnstandort geplant | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht müsste noch geschaffen werden, jedoch ist eine gewerbliche Nutzung prioritär vorgesehen | Ungeeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1 für Gewerbe, ggf. mit Wohnanteil) | |

| GE-Fläche Dänischburg (IBG-Erweiterung) | | |
|--|---|-------------------|
| Größe | 3 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtische Gesellschaft | Geeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | Nahversorgung, Bahnhaltepunkt, KiTa fußläufig erreichbar | Geeignet |
| Nachnutzung | Gewerbefläche, Für allgemeines Wohnen nicht geeignet (u.a. wegen Artenschutz) | Ungeeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | 27.53 Gewerbegebiet; Planungsrecht müsste noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 246 BauGB ist zu prüfen ; jedoch ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen | Ungeeignet |
| Beschlüsse | | |

| Genin Süd (ehem. Dodenhof) | | |
|-----------------------------------|---|-------------------------|
| Größe | 20 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtische Gesellschaft | Geeignet |
| Erschließung | Teilweise vorhanden | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | Nicht vorhanden | Ungeeignet |
| Nachnutzung | Gewerbefläche, Für allgemeines Wohnen nicht geeignet | Ungeeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | 17.56.01 Sondergebiet Einzelhandel; Planungsrecht müsste noch geschaffen werden, jedoch ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen | Ungeeignet |
| Beschlüsse | | |

| Alte Ziegelei (Kronsforder Landstraße) | | |
|---|--|-------------------------|
| Größe | 5 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Privat | Ungeeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Gewerbefläche, Für allgemeines Wohnen nicht geeignet | Ungeeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht müsste noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 246 BauGB ist zu prüfen ; jedoch ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen | Ungeeignet |
| Beschlüsse | | |

| Gewerbepark Flughafen | | |
|------------------------------|--|-------------------------|
| Größe | 9 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtische Gesellschaft | Geeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Gewerbefläche, für allgemeines Wohnen nicht geeignet | Ungeeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht müsste noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 246 BauGB ist zu prüfen ; jedoch ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen | Ungeeignet |
| Beschlüsse | | |

| Ehem. Travag-Gelände Schlutuper Straße | | |
|---|---|-------------------------|
| Größe | 1,3 ha | Ungeeignet |
| Verfügbarkeit | Privat | Ungeeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV, Schule, Kita fußläufig erreichbar | Geeignet |
| Nachnutzung | Wohnen ist vorgesehen | Bedingt geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37 BauGB ist zu prüfen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | HL 2030 (Kategorie 1) | |

| Sportplatz Hochschulstadtteil / Bornkamp | | |
|---|---|-------------------------|
| Größe | 2,5 ha | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Städtisch | Geeignet |
| Erschließung | Vorhanden | Geeignet |
| Infrastruktur | Bahnhaltepunkt, ÖPNV, Nahversorgung, Schule, Kita fußläufig erreichbar | Geeignet |
| Nachnutzung | Für studentisches Wohnen geeignet | Geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss geschaffen werden, da B-Plan 09.07.00 Sportplatz festsetzt; Umsetzung auf Basis § 37 BauGB ist möglich | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | keine | |

| Hubschrauberlandeplatz UKSH | | |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Größe | Könnte entsprechend vorgesehen werden | Geeignet |
| Verfügbarkeit | Landesfläche – Hubschrauber - Landeplatz noch in Funktion | Ungeeignet |
| Erschließung | Über Uni bzw. UKSH-Gelände; Konflikt mit diversen Baustellen der Uni bzw. des UKSH | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | ÖPNV fußläufig erreichbar | Bedingt geeignet |
| Nachnutzung | Für studentisches Wohnen geeignet | Geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Außenbereich; Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37, 246 BauGB ist zu prüfen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | keine | |

| Ratzeburger Allee / Zufahrt UKSH | | |
|---|---|-------------------------|
| Größe | Ca. 0,8 ha | Ungeeignet |
| Verfügbarkeit | Landesfläche – vorhandener Wald | Ungeeignet |
| Erschließung | Bedingt vorhanden über Unigelände | Bedingt geeignet |
| Infrastruktur | Nahversorgung, Grundschule, KiTa, ÖPNV fußläufig erreichbar | Geeignet |
| Nachnutzung | Für studentisches Wohnen geeignet | Geeignet |
| Zeitfenster Herbst 2016 | Planungsrecht muss noch geschaffen werden; Umsetzung auf Basis § 37, 246 BauGB ist zu prüfen | Bedingt geeignet |
| Beschlüsse | keine | |

Christian Stolte
Anne-Katrin Lorenzen