



► Nr. VO/2019/07240  
öffentlich

Lübeck, 25.02.2019

## Vorlage

**Verantwortliche Bereiche:**  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

**Bearbeitung:** Christine Koretzky (E-Mail: christine.koretzky@luebeck.de Telefon: 122-6127)

## Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Stadtbau West mit der Gesamtmaßnahme Lübeck Nord-West

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.03.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.03.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.03.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.03.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Für die Gesamtmaßnahme Lübeck Nord-West wird ein Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Stadtbau West gestellt.

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Keine  
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:  
Begründung:

Ja  
 Nein

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die Antragstellung nicht im besonderen Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (siehe Begründung)

### **Begründung:**

Mit Schreiben vom 22.11.2018 teilte das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein der Hansestadt Lübeck mit, dass das von der Hansestadt Lübeck vorgeschlagene Gebiet „Lübeck Nord-West“ aufgrund der beschriebenen städtebaulichen Probleme für eine Förderung in Betracht kommt. Gleichzeitig wurde gebeten, einen nach den Städtebauförderrichtlinien SH 2015 formgebundenen Antrag auf Aufnahme in das Programm 2019 zu stellen.

Hauptziel der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken und entstehende Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben.

Die Laufzeit der Förderprogramme beträgt 15 Jahre mit der Option auf Verlängerung.

Um Städtebaufördermittel einsetzen zu können, müssen in einem vom Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein genehmigten Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach Baugesetzbuch durchgeführt und ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) aufgestellt werden.

### **Städtebaulicher Ideenwettbewerb**

Der in der Vorlage VO/2017/04963 beschlossene städtebauliche Wettbewerb „im Bereich nord-westlich der Altstadtinsel vom Burgtorbereich über die Nördliche Wallhalbinsel bis zur MuK und von der Untertrave über die Roddenkoppel bis hin zum Schlachthofgelände“ entspricht weitestgehend dem mit dem Ministerium für Inneres und ländliche Räume (MILI) abgestimmten Umgriff des Fördergebietes. Ein förderfähiger Wettbewerb kann gemäß Städtebauförderrichtlinien jedoch erst nach Beschluss der VU ausgelobt werden. Aufgrund der regelmäßig langen Erarbeitungszeit der VU (ca. 2-3 Jahre), dem Bürgerschaftsbeschluss zur Durchführung des Wettbewerbs und dem hohen öffentlichen Interesse an dem Plangebiet schlägt die Verwaltung vor, den Wettbewerb auf Kosten der Hansestadt Lübeck vorzuziehen. Der Mittelbedarf von 150.000 € ist im Haushalt 2019 bereits geordnet.

Um eine zielführende und ausreichend konkrete Auslobung zu veröffentlichen, sind weitere Beschlüsse, namentlich hinsichtlich der Nutzung des Schlachthofgeländes, notwendig. Eine entsprechende Vorlage zu den Inhalten der Auslobung wird der Politik vor der Sommerpause 2019 vorgelegt.

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird Bestandteil des IEK und dem zugehörigen Maßnahmenkatalog.

### **Finanzielle Auswirkungen**

An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich Bund, Länder und Gemeinden. Der Bundesanteil beträgt ein Drittel. Die Länder bringen gleich hohe Mittel auf wie der Bund. Der Restanteil wird durch die Gemeinden als kommunaler Eigenanteil geleistet, wobei die Länder über die finanzielle Verteilung der Mittel zwischen Land und Kommune entscheiden.

Die im Antrag auf Programmaufnahme aufgestellte Grobschätzung der zu erwartenden Ausgaben ist eine Aufstellung aller zu diesem Zeitpunkt möglicherweise entstehenden Ausgaben und stellt nicht die tatsächliche Förderhöhe dar. Eine konkretere Aufstellung der Gesamtausgaben auf Basis der ermittelten erforderlichen Maßnahmen lässt sich erst nach Beschluss der VU/IEK durch die Lübecker Bürgerschaft ableiten und wird nach Beschluss beantragt.

Im aktuellen Förderantrag müssen der Bedarf von Städtebaufördermitteln für die ersten 5 Programmjahre beantragt werden. Dies sind aus Erfahrungen anderer Städtebaufördermaßnahmen (Städtebaulicher Denkmalschutz und Soziale Stadt) die Kosten für die Erstellung der VU, des IEK und des städtebaulichen Wettbewerbs für das Gesamtquartier. Die geschätzten Kosten hierfür betragen 500.000 €, der städtische Eigenanteil (1/3) bis 2023 beträgt 167.000 €.

Für die Haushaltsjahre 2019/2020 müssen keine Eigenmittel in den Haushalt eingestellt werden. Kosten für die Erstellung der VU/IEK können aus vorhandenen Fördergeldern der Städtebaufördermaßnahmen Städtebaulicher Denkmalschutz Lübecker Altstadt ausgeliehen werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm für Lübeck Nord-West mit Darstellung der städtebaulichen Missstände, kartografischen Darstellungen des Gebietes und einer Grobschätzung der zu erwartenden Gesamtausgaben (entsprechend Städtebauförderrichtlinien 2015)

Senatorin Joanna Hagen

Ministerium für  
Inneres und Bundesangelegenheiten  
des Landes Schleswig-Holstein  
Referat IV 25  
Düsternbrooker Weg 92  
24105 Kiel

Lübeck, 22.02.2019

### **Förderungsantrag der Hansestadt Lübeck**

- auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West  
Programmjahr 2019**
- Erstantrag  
 Folgeantrag
- auf Bereitstellung von Umschichtungsmitteln des Städtebauförderungs-  
programmes [Name Programm]**

### **Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Lübeck Nord-West**

Hiermit beantrage ich die Gewährung einer in der Höhe dem aktuellen Finanzierungsbedarf entsprechenden Zuwendung.

Der aktuelle Bedarf an Städtebauförderungsmitteln (Bund/Land/Gemeinde)  
für das Programmjahr beträgt

**500.000 Euro.**

Die elektronischen Begleitinformationen (eBI) wurden bereits freigeschaltet.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift  
Bausenatorin

Dem Erstantrag sind beizufügen:

- Beschreibung der zu behebenden städtebaulichen Missstände,
- kartografische Darstellung des Gebietes, auf das sich die durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen beziehen sollen,
- Grobschätzung der zu erwartenden Gesamtausgaben der künftigen städtebaulichen Gesamtmaßnahme,
- Erklärung zur Einhaltung des Mindestlohngesetzes für das Land Schleswig-Holstein,
- Beschluss der Selbstverwaltung zur Antragstellung,
- ggf. weitere den Antrag erläuternde Unterlagen.

Dem Folgeantrag sind beizufügen:

- Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2 StBauFR SH 2015), sofern sie der Gemeinde bereits vorliegt,
- Maßnahmenplan (Anlage 3 StBauFR SH 2015),
- Sachstandsbericht (Anlage 4 StBauFR SH 2015),
- die von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung, sofern sie dem MIB nicht bereits vorliegt,
- ggf. weitere den Antrag erläuternde Unterlagen.

Dem Antrag auf Bereitstellung von Umschichtungsmitteln sind beizufügen:

- Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 2 StBauFR SH 2015), sofern sie der Gemeinde bereits vorliegt,
- die von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung, sofern sie dem MIB nicht bereits vorliegt,
- ggf. weitere den Antrag erläuternde Unterlagen.

**Erklärung zum Subventionsrecht:**

Mir ist bekannt, dass es sich bei der beantragten Zuwendung um eine Subvention handelt, auf welche der § 264 des Strafgesetzbuches (StGB) und gemäß § 1 des Subventionsgesetzes für das Land Schleswig-Holstein (Landessubventionsgesetz vom 11.11.1977 – LSubvG, GVObI. 1977, S. 489) die §§ 2 bis 6 des Gesetzes gegen missbräuchliche Inanspruchnahme von Subventionen (Subventionsgesetz – SubvG, BGBl. 1976, Teil II, S. 2037 f.) Anwendung finden.

Mir ist weiterhin bekannt, dass eine Entstellung oder Unterdrückung von subventionserheblichen Tatsachen ggf. als Betrug im Sinne des § 263 StGB strafbar ist. Mir ist weiterhin § 4 des Subventionsgesetzes vom 29. Juli 1976 (BGBl. I S. 2037) bekannt, wonach insbesondere Scheingeschäfte und Scheinhandlungen für die Bewilligung, Gewährung oder Rückforderung und Weitergewährung oder das Belassen einer Subvention oder eines Subventionsvorteils unerheblich sind. Das bedeutet, dass für die Beurteilung der tatsächlich gewollte Sachverhalt maßgeblich ist.

Mir ist bekannt, dass nach § 3 SubvG die Verpflichtung besteht, unverzüglich alle Tatsachen mitzuteilen, die der Bewilligung, Gewährung, Weitergewährung, Inanspruchnahme oder dem Belassen der Subvention oder des Subventionsvorteils entgegenstehen oder für die Rückforderung der Subvention oder des Subventionsvorteils erheblich sind.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift  
Bausenatorin

## **Einwilligungserklärung zur Datenverarbeitung und Auskunftserteilung**

Mir ist bekannt, dass die Einwilligung in die Datenverarbeitung der für die Bearbeitung des Antrages, der Auszahlung und Verwaltung der Subvention erforderlichen personenbezogenen Daten freiwillig ist. Es besteht das Recht, die Einwilligung zur Datenverarbeitung zu verweigern oder mit Wirkung für die Zukunft zu widerrufen, sofern keine Rechtsgründe entgegenstehen. Dies hätte zur Folge, dass sich die Bearbeitung des Antrages ggf. verzögert oder unmöglich wird.

In Kenntnis dieser Umstände bin ich damit einverstanden, dass alle in diesem Antrag enthaltenen persönlichen und sachlichen Daten bei der Bewilligungsbehörde bzw. der von ihr ermächtigten Stelle zum Zwecke der Antragsbearbeitung, Subventionsverwaltung und statistischen Auswertung auf Datenträger erfasst, gespeichert und verarbeitet werden. Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein und die Investitionsbank Schleswig-Holstein sind berechtigt, diese Daten ebenso wie die Entscheidung über diesen Antrag einschließlich der Entscheidungsgründe allen an der Finanzierung und der fachlichen Beurteilung dieses Vorhabens beteiligten Stellen zur Verfügung zu stellen. Diese Stellen dürfen die übermittelten Daten auch verarbeiten.

Die Einwilligung erfasst auch die Weitergabe dieser Daten an die jeweiligen Parlamente auf EU-, Bundes- und Landesebene. Die Weitergabe von Daten ist keine Verletzung schutzwürdiger Interessen im Sinne des Artikels 23 der Landesverfassung.

Ich bin weiterhin damit einverstanden, dass die Daten vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein und der Investitionsbank Schleswig-Holstein oder in deren Auftrag von wissenschaftlichen Einrichtungen für Zwecke der Statistik und der Erfolgskontrolle über die Wirksamkeit des Förderprogramms ausgewertet und Auswertungsergebnisse veröffentlicht werden.

Die Einwilligung bezieht sich ausdrücklich auch auf die Erfassung, Speicherung und Verwendung der nach Abschluss der geförderten städtebaulichen Gesamtmaßnahme zur Verwendungsnachweiskontrolle erforderlichen persönlichen und sachlichen Daten.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift  
Bausenatorin

## **Beschreibung der zu behebenden städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet Lübeck NordWest**

### **1. Ein brachfallendes Gewerbe- und Hafengebiet in unmittelbarer Altstadtnähe**

#### **1.1 Lage**

Das Untersuchungsgebiet Lübeck NordWest befindet sich in zentraler städtischer Lage nordwestlich der Altstadtinsel im Stadtteil St. Lorenz-Nord. Es liegt zwischen dem Gründerzeitviertel am Broilingplatz und der Altstadt. Das etwa 68 ha große Gebiet wird begrenzt von der Elisenstraße, der Einsiedelstraße, den Uferkanten zum Burgtorhafen und Wallhafen der Trave sowie von der Marienbrücke und der Schwartauer Allee. Mit Ausnahme der Einsiedelstraße umfasst die Abgrenzung jeweils die beidseitige Straßenbebauung (s. Abb. 1). Den nördlichen Abschluss bildet der Brückenkopf der Eric-Warburg-Brücke und den südlichen die Marienbrücke. Es wird von Gewerbe- und Hafennutzung geprägt und umfasst das Gewerbe- und Industrieareal auf der Roddenkoppel und das Areal der ehemaligen Lübecker Schlachthöfe.

Die Trasse der Deutschen Bahn – die Bahnstrecke Lübeck-Puttgarden – topografisch tiefer verlaufend, teilt das Untersuchungsgebiet in zwei Teilflächen: die westliche Fläche (ehemaliger Schlachthof), erschlossen durch die Schwartauer Allee und die Katharinenstraße und die östliche Fläche (Roddenkoppel), erschlossen über die Einsiedelstraße mit Gleisen und einer Gleisharfe der Lübecker Hafenbahn durchzogen.

Die Schwartauer Allee (Landesstraße in der Baulastträgerschaft der HL) übernimmt als Hauptverbindung nach Norden im Verkehrsnetz eine überörtliche Funktion. Die Karlstraße und Einsiedelstraße sind Abschnitte der Nordtangente (Kreisstraße in der Baulastträgerschaft der HL), die vom Autobahnkreuz Lübeck-Zentrum über St. Gertrud nach Travemünde führt.

#### Historie

##### *Teilfläche Ost mit Roddenkoppel*

Der Name Roddenkoppel zeugt vom landwirtschaftlichen Ursprung des Gebiets. Im Zuge der Industrialisierung und durch die ab 1873 gebaute Bahnverbindung nach Norden (Eutin, später Travemünde) wurden die weitläufigen und überwiegend unbebauten Weideflächen für die Ansiedlung zumeist maritimer Industrien (Schiffbau, Maschinenbau) und Hafenumschlag beansprucht. Die Fläche wurde mit großmaßstäblichen Produktions- und Lagerhallen und einigen Nebengebäuden dicht bebaut. Viele Sonderbauwerke wie die Kräne am Kai, die Gleisanlagen und der kegelförmige Flakturm prägen noch heute das Erscheinungsbild der Roddenkoppel. Die Kaianlagen wurden zum Umschlag von Waren zwischen Land und Wasserweg genutzt. Das Fortschreiten der Industrialisierung und die sich stark verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bewirkten im Verlauf von etwa 100 Jahren einen strukturellen Wandel.

Die Neuerrichtung von leistungs- und wettbewerbsfähigen Kai- und Umschlagsanlagen in den nördlich der Altstadt gelegenen Stadtteilen Kücknitz, Schlutup und Travemünde, führte zu einem Bedeutungsverlust und Rückgang des Bedarfs einer altstadtnahen Hafen- und Industrie-flächennutzung. Der Warenumschlag wurde fast vollständig eingestellt.

##### *Teilfläche West mit Schlachthof-Gelände*

In den 1920er Jahren wurde zwischen der Schwartauer Allee und der Bahnlinie angrenzend an den bereits bestehenden städtischen Schlachthof ein Seegrenzschlachthof errichtet. Teile des Seegrenzschlachthofs befinden sich sowohl östlich als auch westliche der Bahnlinie. Im näheren Umfeld der Schlachthöfe haben sich weitere nutzungsbezogene Betriebe angesiedelt. Der Strukturwandel in der Fleischindustrie führte dazu, dass die Nutzung des zwischenzeitlich privatisierten Seegrenzschlachthofs im Jahr 2006 eingestellt wurde. Das Areal ist seitdem eine unter- bzw. ungenutzte Industriebrache.

## Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet existiert eine Vielzahl von prägenden Objekten aus der Zeit der Industrialisierung, die in die Denkmalliste aufgenommen wurden (s. Abb. 2). Unterschiedliche Fassadenmaterialien und verschiedene Architekturstile (z.B. Tudor-Stil) zeigen die sich wandelnde industrielle Entwicklung in den letzten 100 Jahren. Der ehemalige Seegrenzschlachthof ist mit allen Bestandteilen und Wegestrukturen als Sachgesamtheit in die Denkmalliste eingetragen. Derzeit wird seitens der Denkmalpflege geprüft, ob weitere Objekte in die Denkmalliste aufgenommen werden.

### **1.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

#### *Teilfläche Ost*

Die Roddenkoppel ist mit großmaßstäblichen Produktions- und Lagerhallen, Werkstätten, Silos sowie kleineren Hallen bebaut (s. Abb. 1, Verortung der vorhandenen Nutzungen).

Der südliche Teil der Roddenkoppel ist durch Hafenbahninfrastruktur geprägt, bestehend aus einer Gleisharfe, dem Bahnhof „Lübeck Hafen“, der Waggonwerkstatt (2) und der Hafenbahnmeisterei (1). Der angrenzende Roddenkoppel-Kai am Wallhafen mit Gleisanschluss wird für den Umschlag von Holz genutzt. Angrenzend befinden sich zwei Hallen (7.2), die Quarantänestationen des ehemaligen Seegrenzschlachthofs.

Nördlich davon befindet sich die Kulturwerft Gollan (3), eine in Teilen sanierte und seit 2015 als Veranstaltungszentrum genutzte Industriebrache, die zu einem Kulturzentrum ausgebaut werden soll. Angedacht ist, die auf der nördlichen Wallhalbinsel vorhandenen und geplanten kulturellen Nutzungen mit einem Brückenschlag mit der Kulturwerft zu verbinden. Die Erschließung des gesamten Areals erfolgt lediglich von Norden über die Einsiedelstraße. Darüber werden auch die westlich angrenzenden Hallen der Gollan Recycling GmbH (4) erschlossen.

Weiter nördlich schließt das Werksgelände der Lübecker Maschinenbau Gesellschaft LMG (5) an, die 2010 von der KGW Schweriner Maschinen- und Anlagenbau übernommen wurde und nun zur Wilms-Gruppe aus Menden gehört.

Auf dem nördlichen Teil der Roddenkoppel befinden sich Umschlag- und Siloanlagen des Lagerhauses Lübeck – Dr. Pleines GmbH & Co. KG (6). Hier werden verschiedene Güter gelagert und umgeschlagen.

Zwischen den Gleisen der Deutschen Bahn und der Lübecker Hafenbahn gibt es in Insellage ein altes leerstehendes Stallgebäude (4.2), das zur Viehhaltung genutzt wurde.

An der Einsiedelstraße befinden sich Wohnnutzungen in einem Ensemble in zweigeschossiger Rotklinkerbauweise, das in seiner Typologie auf die Arbeitersiedlungen aus dem beginnenden 20. Jahrhundert schließen lässt. Östlich der Einsiedelstraße befindet sich ein Mehrfamilienhaus, das früher zum ehemaligen Betriebsgelände eines Werftbetriebs gehörte, sich aber heute in Privateigentum befindet und das Küsel'sche Palais bzw. Schlösschen Bellevue, das aktuell als Hotel genutzt wird.

#### *Teilfläche West*

Die Bebauung westlich der Schwartauer Allee ist Bestandteil der Blockrandbebauung des Gründerzeitviertels in St. Lorenz-Nord. Das Wohnquartier um den Brolingplatz ist vorwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und mit rund 8.000 Bewohnern eines der am dichtesten besiedelten Quartiere in Lübeck. Es sind nur noch wenige gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen vorhanden. Auf der Ostseite der Schwartauer Allee ist die Bebauung heterogener. Es befinden sich dort neben einer offenen Blockrandbebauung in gründerzeitlichem Stil Einzelgebäude wie die Kirche St. Matthäi, ein denkmalgeschütztes neugotisches Kirchengebäude mit Gemeindefestsaal und Pastorenhaus sowie das nebenstehende historische Schulgebäude mit Turnhalle. Daran grenzen ein Supermarkt (10) und der Wertstoffhof St. Lorenz (9) der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) an. Die EBL plant die beiden Wertstoffhöfe St. Lorenz Nord und Kanalstraße (Altstadt) im Jahr 2021/22 aufzugeben und an einem neuen Standort zusammenzulegen. Nördlich angrenzend befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen städtischen Schlachthofs großflächige Gewerbenutzungen des Unternehmens

Nordfrost GmbH & Co.KG (8), denen in Teilabschnitten Einzel- und Doppelhäuser und eine Zeilenbebauung zur Schwartauer Allee vorgesetzt sind.

Aufgrund der Verkehrsstrassen und der dichten gewerblichen Bebauung gibt es keine qualifizierten Grün- bzw. Freiflächen. Die in Abbildung 3 dargestellten Grünstrukturen sind lediglich ungepflegte, nicht nutzbare Restflächen, die als Altlastenverdachtsflächen markiert sind.

Die Flächen zwischen Einsiedelstraße und Gleiskörper der Hafensbahn, die zum Vorwerker Hafen führen, sind weitestgehend frei von Bebauung, jedoch versiegelt. Hier befinden sich Stellplatzflächen.

### **1.3 Städtisches Eigentum**

Etwa 24 ha des 68 ha großen Gebiets befinden sich im städtischen Eigentum (s. Abb. 2). Den überwiegenden Teil machen die Flächen auf der südlichen Roddenkoppel aus, auf denen sich die Gleisharfe und eine Waggonwerkstatt (2) befinden. Nach derzeitigem Stand wird ein Großteil der Gleise weiterhin gebraucht. Es wird geprüft, wie viele Gleise an der Uferkante entfernt werden können.

Des Weiteren sind die Straßen und straßenbegleitenden Restflächen sowie die angrenzenden Flächen entlang der Bahntrasse und eine im Norden an die Einsiedelstraße angrenzende Fläche in städtischer Hand.

## **2. Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet**

Der gesamte Stadtteil St. Lorenz Nord weist erhebliche Missstände auf. Es gibt kein Stadtteilzentrum und es fehlen Naherholungsbereiche. Durch das hohe (Schwerlast-)Verkehrsaufkommen gibt es eine starke Lärm- und Abgasbelastung (vgl. ISEK 2010).

### **2.1 Unter- und ungenutzte Flächen und Gebäude/Hallen**

Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch unter- und ungenutzte Flächen mit teilweise leerstehenden Produktions- und Lagerhallen. Diese sind überwiegend marode und weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Durch die Unterschützstellung der Hallen ist das Spektrum der langfristigen Nutzungsoptionen erheblich eingeschränkt. Hinsichtlich der bestehenden Kubatur der Hallen sind Nutzungen wie Wohnen nur bedingt umsetzbar.

Die Nutzung des Kais für den Hafenumschlag findet nur noch in sehr geringem Maße statt.

Die vorhandene Gleisharfe ist aufgrund des nach Nordosten gewanderten Hafenumschlags untergenutzt; Waggonen werden nur selten abgestellt. Die Gleisharfe soll aber vorerst nicht zurückgebaut werden.

### **2.2 Isolierte Lage**

Der Wall- und der Burgtorhafen führen trotz der Nähe zur Altstadt zu einer isolierten Lage der Roddenkoppel, da es keine direkte Anbindung an das Stadtzentrum gibt (s. Abb. 3).

Innerhalb des Gebiets gibt es zwei räumliche Barrieren: Die Schwartauer Allee, die als Hauptverkehrsschneise im Stadtteil keine verbindende Wirkung hat und keine Aufenthaltsqualität bietet. Ihre trennende Wirkung erschwert eine Verknüpfung zwischen den Flächen des westlich angrenzenden Gründerzeitviertels und des erweiterten Schlachthofareals östlich der Schwartauer Allee. Eine weitere Zäsur stellt die Bahntrasse Lübeck-Puttgarden, parallel zur Katharinenstraße und topographisch tiefer verlaufend, zwischen dem oberhalb gelegenen ehemaligen Schlachthofareal und der Roddenkoppel dar. Es existiert von der Katharinenstraße lediglich die Fuß- und Radfahrerbrücke (Eutinerbrücke) über diesen trennenden Einschnitt. Auf der Roddenkoppel befindet sich ein Damm unter der Gleistrasse, der ehemalige Zutritt für das Vieh aus Zeiten der aktiven Schlachthofnutzung,

zu dem es jedoch keine direkte Erschließung gibt (s. Abb. 2). Diese kaum genutzte Unterführung weist einen akuten Sanierungsbedarf auf.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen und hafenindustriellen Strukturen handelt es sich weitgehend um in sich geschlossene Betriebsbereiche, die nur in einem sehr begrenzten Umfang der Öffentlichkeit zugänglich sind. Eine direkte Durchwegung vom westlich angrenzenden Gründerzeitviertel zur Uferkante an der Trave ist nicht möglich. Ursprünglich vorhandene Wege- und Straßenbeziehungen sowie Blickachsen sind unterbrochen bzw. verstellt. Die gesamte Wasserkante ist nicht öffentlich zugänglich.

### **2.3 Mangel an Grün- und Naherholungsflächen**

Im gesamten Stadtteil St. Lorenz Nord mangelt es an attraktiven Grünräumen. Das Strukbachtal ist die einzige zusammenhängende Grünfläche im näheren Umfeld des hoch verdichten Gründerzeitviertels rund um den Broilingplatz und stellt nur in Teilen einen nutzbaren Grünraum dar. Im Untersuchungsgebiet sind weder grüne Wegeverbindungen noch Grün- und Naherholungsflächen vorhanden. Die Flächen sind fast vollständig versiegelt.

### **2.4 Immissionen und Altlasten**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere große punktuelle Emissionsquellen wie Gewerbebetriebe, Recyclinghöfe und Hafennutzungen. Zudem gibt es mehrere stark emittierende Verkehrsstrassen wie die Bahntrasse, die Schwartauer Allee und die als Autobahnzubringer dienende Karlstraße/ Einsiedelstraße (Nordtangente), die einen hohen LKW Anteil aufweist.

Aufgrund der größtenteils gewerblichen und industriellen Nutzungen besteht für nahezu alle Flächen ein Altlastenverdacht.

## **3. Chancen durch eine Umstrukturierung**

Der Stadtteil St. Lorenz Nord ist trotz zentrumsnaher Lage durch die Nähe zum Bahnhof und zur Autobahn auch überörtlich gut angebunden. Mit einem Brückenschlag auf die nördliche Wallhalbinsel könnte der Stadtteil mit der Altstadtinsel verbunden werden.

Aufgrund der Hafenwanderung nach Norden und der angrenzenden untergenutzten Flächen bietet sich die Möglichkeit der Konversion. Durch Konversion und Flächenentsiegelung werden innerstädtische Bereiche gestärkt und brachliegende und untergenutzte Flächen einer nachhaltigen und dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung zugeführt.

Laut Befragung haben die ansässigen Gewerbe- und Hafenbetriebe ganz unterschiedliche Zukunftspläne: Erweiterung, Umstrukturierung, Verlagerung oder sogar die Aufgabe des Unternehmens. Das bedeutet, dass neben den Flächen des ehemaligen Schlachthofs weitere Flächen für eine Neustrukturierung zur Verfügung stehen und die Hansestadt Lübeck das Ziel hat, ein Gesamtkonzept für die beiden Teilflächen zu entwickeln.

Die Entwicklung eines neuen Quartiers nordwestlich der Altstadt könnte im Rahmen einer Stadtteil-erweiterung St. Lorenz Nord Flächen für urbanes Arbeiten und Wohnen sowie attraktive Freizeit-, Freiflächen- und Naherholungsangebote für den gesamten Stadtteil bieten. Gleichzeitig könnten Verlagerungen von Teilen des vorhandenen Gewerbes zu einer komprimierteren Anordnung führen. Dadurch können Naherholungsflächen und grüne Wegeverbindungen mit Wasserzugang für die Öffentlichkeit geschaffen werden, die dem gesamten Stadtteil zu Gute kämen. Eine Umstrukturierung des gesamten Gebiets birgt Chancen auch hinsichtlich der Qualifizierung der Straßenräume und der Schaffung von Plätzen mit Aufenthaltsqualität (Ziele aus dem ISEK 2010). Die im Gebiet

vorhandene unter Schutz stehende Sachgesamtheit und die Einzeldenkmäler bieten dem neuen Quartier hohe Identifikationsmöglichkeiten, die zu nutzen sind.

Aber auch Bedarfe aus der Innenstadt, die auf der Altstadtinsel aufgrund ihrer kleinteiligen historischen Struktur nicht realisierbar sind, könnten unter der Voraussetzung einer ausreichenden Vernetzung, Flächenangebote finden. Ein Brückenschlag zu den Nutzungen auf der nördlichen Wallhalbinsel könnte zu großen Synergien führen und den Kulturstandort Gollan mit dem Kultur- und Medienstandort nördliche Wallhalbinsel zusammenführen.

#### **4. Grobschätzung der zu erwartenden Gesamtausgaben der künftigen städtebaulichen Gesamtmaßnahmen**

Die zu erwartenden Gesamtausgaben der künftigen städtebaulichen Gesamtmaßnahme werden auf rund 72 Mio. € geschätzt.

Maßnahmen nach § 140 BauGB	1 Mio. €
Ordnungsmaßnahmen	45 Mio. €
Baumaßnahmen	25 Mio. €
<u>Maßnahmen der Abwicklung</u>	<u>1 Mio.€</u>
Gesamtausgaben	72 Mio. €

#### **5. Kartografische Darstellungen des Gebietes, auf das sich die durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen beziehen sollen**

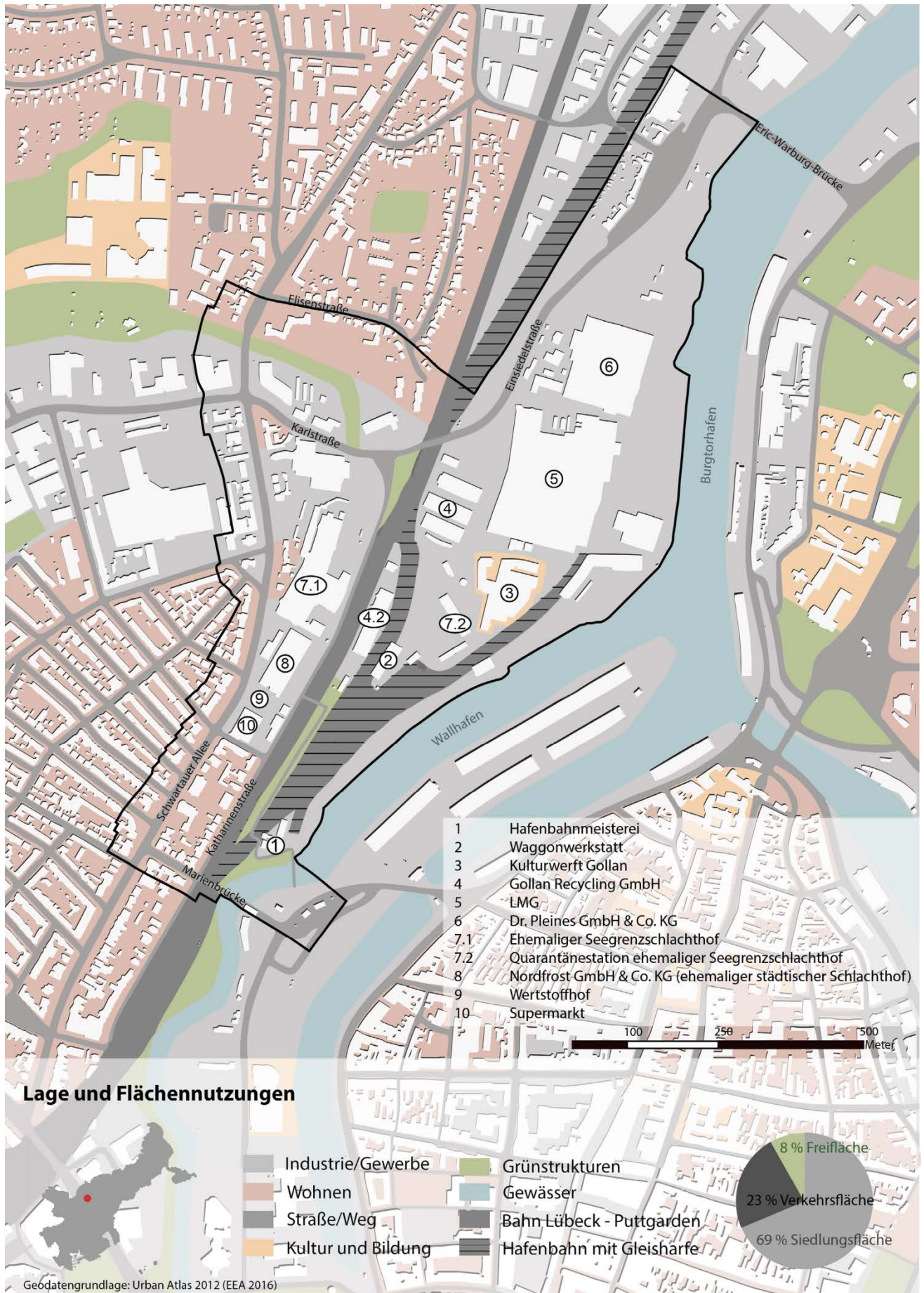


Abb. 1 Nutzungen

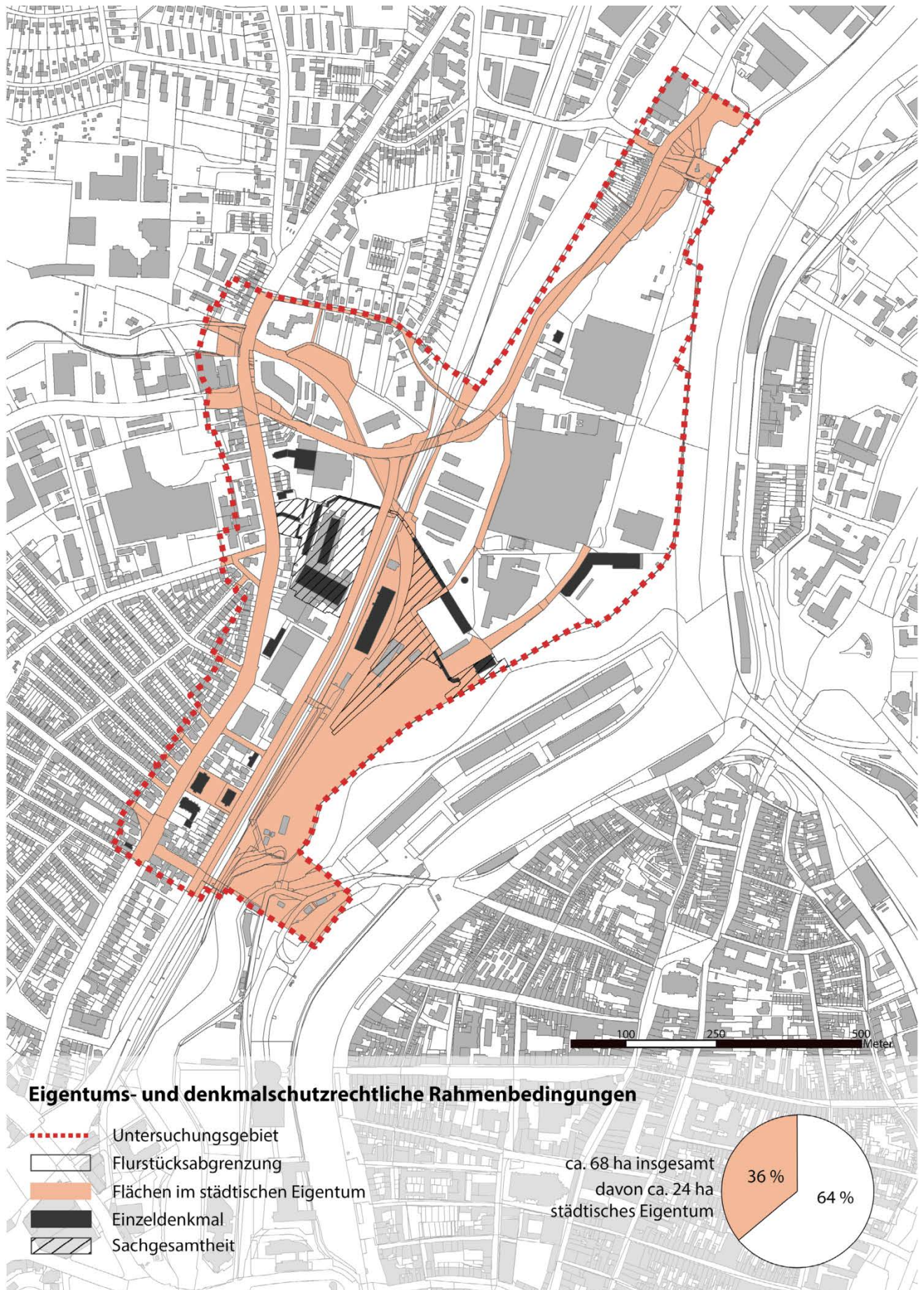


Abb. 2 Eigentum

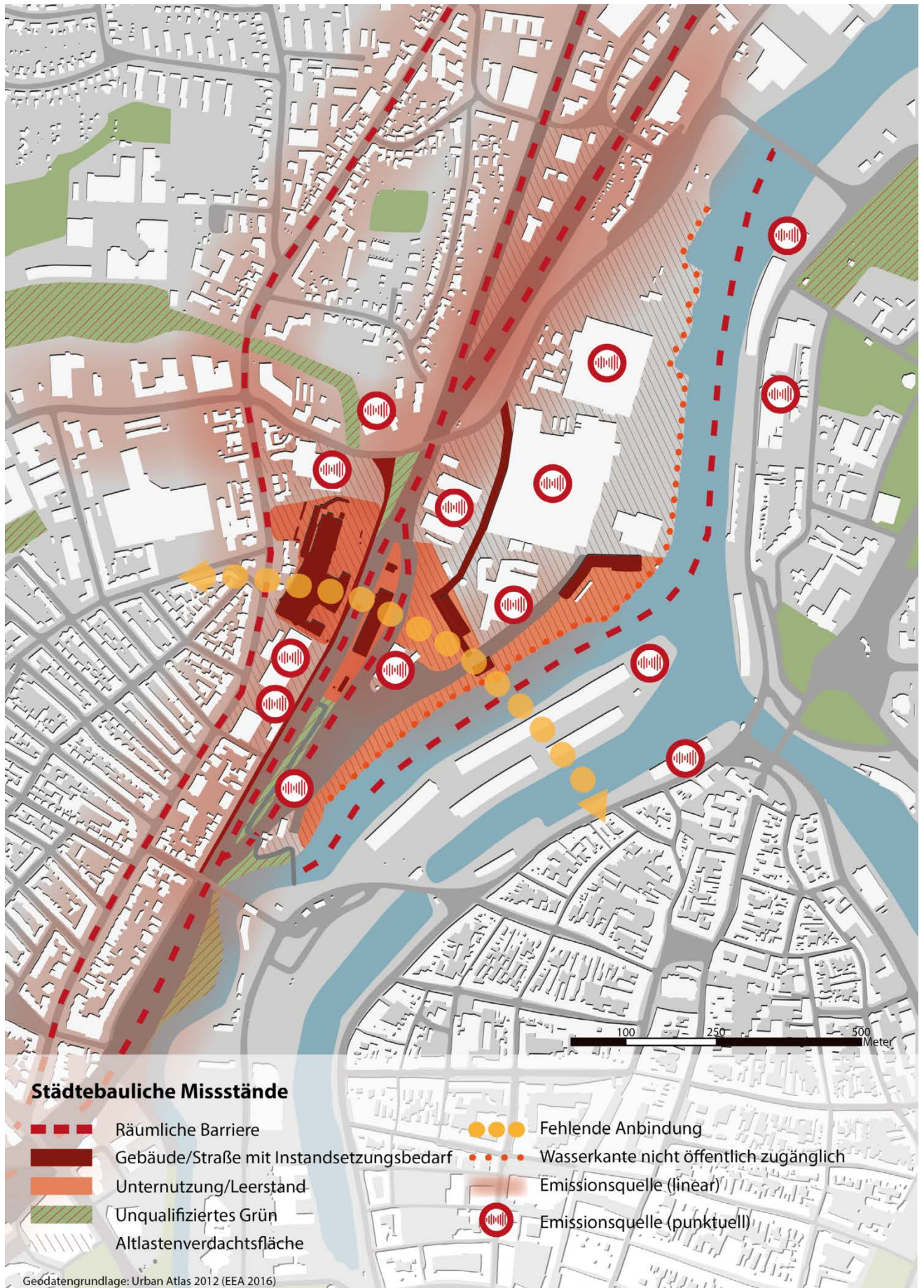


Abb. 3 Städtebauliche Misstände