



► Nr. VO/2019/07690
öffentlich

Lübeck, 21.05.2019

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Julia Zimmer (E-Mail: julia.zimmer@luebeck.de Telefon: 122-6118)

Bericht über ein Konzept zur Nachnutzung der ehemaligen Feuerwache Kücknitz und zur Aufwertung des Bahnhalt punktes Kücknitz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.06.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
17.06.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
18.06.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
20.06.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Die Bürgerschaft hat am 26. Mai 2016 folgenden interfraktionellen Antrag beschlossen (VO/2016/03804):

„Der Bürgermeister wird beauftragt bis zum Januar des Jahres 2017 zu prüfen, ob der Bezirk Kücknitz – Roter Hahn mit seinen rund 7.000 Einwohnern auf Grund der komplexen und umfassenden ganzheitlichen Aufwertungsstrategien, die im Gespräch sind, ein Stadtteil mit Entwicklungspriorität ist und damit geeignet für die Anmeldung zum Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt. Ziel ist es, das Ansehen des Stadtteils innerhalb der Gesamtstadt so aufzuwerten, dass eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung erreicht wird.

Darüber hinaus soll der Bürgermeister kurzfristig bis spätestens September 2016 Vorschläge für eine Aufwertung des Bahnhalt punktes Kücknitz und der Nachnutzung für das Gelände der Feuerwache vorlegen.

Dabei ist eine Verlegung der Bushaltestelle an den Bahnhalt punkt, eine Erweiterung der Parkmöglichkeiten und die Entwicklung von Einzelhandel einzubeziehen.“

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.201 Haushalt und Steuerung
	2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
	2.500 Soziale Sicherung
	3.370 Feuerwehr
	3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
	3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck
	3.820 Stadtwald
	4.041 Jugendhilfeplanung

4.401 Schule und Sport
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr
Zustimmend

Ergebnis:

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein

Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht in besonderem Maße berührt.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Nein
Ja (Anlage 1)

Bericht:

Zu Absatz 1: Die kommenden fünf Jahre bis einschließlich 2022 führt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung das Projekt „Soziale Stadt Moisling“ durch. Unabhängig davon, ob das Land Schleswig-Holstein die Förderung einer parallelen zweiten Maßnahme zustimmen würde, ist die parallele Finanzierung und Durchführung eines zweiten Soziale-Stadt-Projektes in Lübeck in diesem Zeitraum seitens der Stadt Lübeck nicht leistbar.

Die Prüfung, ob Kücknitz als nachfolgendes Soziale-Stadt-Projekt die Voraussetzungen erfüllt und eine ggf. darauf gründende Antragstellung können frühestens ab 2021 erfolgen.

Zu Absatz 2: Eine Berichterstellung in 2016 konnte aus Kapazitätsgründen nicht in Aussicht gestellt werden. Im Jahr 2017 wurde ein Bericht zur Nachnutzung des Feuerwehrgrundstückes sowie zur Aufwertung des Bahnhofpunktes Kücknitz erstellt. Diesen Bericht hat die Verwaltung nachfolgend angepasst, da gemäß weiterer Abstimmung eine direkt Veräußerung an die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE angestrebt wird. Der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften hat hierzu die Verkaufsverhandlungen mit der TRAVE aufgenommen. Die Konzepterstellung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger.

Der nun vorliegende Bericht (Anlage 1) beinhaltet eine Analyse der örtlichen Gegebenheiten und daraus abgeleitete Empfehlungen zur Aufwertung des Bahnhofpunktes Kücknitz sowie eine Nachnutzungsbewertung und ein städtebauliches Konzept für das Gelände der ehemaligen Feuerwache 3.

Im Hinblick auf die Aufwertung des Bahnhofpunktes werden Verbesserungsmöglichkeiten bei der Aufenthaltsqualität/Ausstattung sowie der Frequenzerhöhung der Fahrverbindungen gesehen. Zur Nachnutzung der Feuerwehrfläche wird eine Wohnnutzung in verdichteter Bauweise (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) empfohlen.

Anlagen :

Anlage 1 – Nachnutzungs- und Aufwertungskonzept Feuerwache und Bahnhofpunkt Kücknitz

Senatorin Joanna Hagen

Konzept zur Nachnutzung der ehemaligen Feuerwache Kücknitz und zur Aufwertung des Bahnhaltepunktes Kücknitz



Hansestadt Lübeck

Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Stand: 20.05.2019

Inhalt

I.	Anlass und Ziel.....	1
II.	Bestandsanalyse.....	2
III.	Städtebauliche Konzeption.....	10
IV.	Ausblick / weiteres Vorgehen.....	11

I. Anlass und Ziel

Die Bürgerschaft hat am 26. Mai 2016 folgenden Antrag beschlossen:

„Der Bürgermeister wird beauftragt bis zum Januar des Jahres 2017 zu prüfen, ob der Bezirk Kücknitz – Roter Hahn mit seinen rund 7.000 Einwohnern auf Grund der komplexen und umfassenden ganzheitlichen Aufwertungsstrategien, die im Gespräch sind, ein Stadtteil mit Entwicklungspriorität ist und damit geeignet für die Anmeldung zum Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt. Ziel ist es, das Ansehen des Stadtteils innerhalb der Gesamtstadt so aufzuwerten, dass eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung erreicht wird.

Darüber hinaus soll der Bürgermeister kurzfristig bis spätestens September 2016 Vorschläge für eine Aufwertung des Bahnhofpunktes Kücknitz und der Nachnutzung für das Gelände der Feuerwache vorlegen. Dabei ist eine Verlegung der Bushaltestelle an den Bahnhofpunkt, eine Erweiterung der Parkmöglichkeiten und die Entwicklung von Einzelhandel einzubeziehen.“

Zu Absatz 1: Die kommenden Jahre bis einschließlich 2022 führt der Bereich Stadtplanung und Bauordnung das Projekt „Soziale Stadt Moisling“ durch. Die parallele Finanzierung eines zweiten Soziale-Stadt-Projektes in Lübeck in diesem Zeitraum ist seitens der Stadt Lübeck nicht leistbar.

Die Prüfung, ob Kücknitz als nachfolgendes Soziale-Stadt-Projekt die Voraussetzungen erfüllt und eine ggf. darauf gründende Antragstellung können frühestens ab 2021 erfolgen.

Zu Absatz 2: Eine Berichterstellung in 2016 konnte aus Kapazitätsgründen nicht in Aussicht gestellt werden. Im Jahr 2017 wurde ein Bericht zur Nachnutzung des Feuerwehrgrundstückes sowie zur Aufwertung des Bahnhofpunktes Kücknitz erstellt. Diesen Bericht hat die Verwaltung nachfolgend angepasst, da gemäß weiterer Abstimmung eine direkt Veräußerung an die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE angestrebt wird. Der Bereich Liegenschaften hat hierzu die Verkaufsverhandlungen mit der TRAVE aufgenommen. Die Konzepterstellung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger.

Der vorliegende Bericht beinhaltet eine Analyse der örtlichen Gegebenheiten und daraus abgeleitete Empfehlungen zur Aufwertung des Bahnhofpunktes Kücknitz sowie eine Nachnutzungsbewertung und ein städtebauliches Konzept für das Gelände der ehemaligen Feuerwache 3.

Im Hinblick auf die Aufwertung des Bahnhofpunktes werden Verbesserungsmöglichkeiten bei der Aufenthaltsqualität/Ausstattung sowie der Frequenzerhöhung der Fahrverbindungen gesehen. Zur Nachnutzung der Feuerwehrfläche wird eine Wohnnutzung in verdichteter Bauweise (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) empfohlen.

II. Bestandsanalyse

Stadtteil Kücknitz

Lage und Siedlungsstruktur

Der Stadtteil Kücknitz liegt im Nordosten des Stadtgebietes der Hansestadt Lübeck und erstreckt sich entlang der Trave. Aufgrund dieser wassernahen Lage etablierte sich Kücknitz als Industrie- und Hafenstandort. Der Ausbau der Schwerindustrie führte zu einem siedlungsstrukturellen Entwicklungsschub. Obwohl die Schwerindustrie mittlerweile an Bedeutung verloren hat, wird der Stadtteil weiterhin von einem Nebeneinander aus Wohnen und Gewerbe geprägt.

Verkehrliche Anbindung

Die dezentrale Lage des Stadtteils wird durch die mautpflichtige Anbindung zur Innenstadt (Herrentunnel) verstärkt. Die überörtliche Anbindung hingegen ist aufgrund der Nähe zur B75, zur A226 bzw. A1 sehr gut. Kücknitz verfügt außerdem über zwei Bahnhofpunkte, die die Strecke Lübeck Hbf - Travemünde Strand bedienen. Zudem verkehren verschiedene Buslinien im Stadtteil.

Soziale Infrastruktur und Freizeitgestaltung

Kücknitz verfügt über ein funktionierendes Stadtteilzentrum mit diversen Einzelhandelsunternehmen und Dienstleistern. Vor wenigen Jahren wurde das LUV-Center in Dänischburg eröffnet. In den verschiedenen Wohngebieten überwiegt hingegen der Ladenleerstand.

An sozialer Infrastruktur ist der Stadtteil breit aufgestellt. Es gibt sowohl Grundschulen und weiterführende Schulen als auch ein Förderzentrum sowie eine private berufsbildende Schule. Ebenfalls befinden sich in Kücknitz diverse Kirchen und Pflegeeinrichtungen.

Für alle Altersklassen stehen unterschiedliche lokale Freizeitaktivitäten bereit. Der Stadtteil verfügt über ein reges Vereinsleben mit verschiedensten Angeboten. Insbesondere für Kinder und Jugendliche hat der Stadtteil im Hinblick auf die Freizeitgestaltung einiges zu bieten, u.a. ein Schwimmbad, einen Bauspielplatz sowie einen Geschichtserlebnisraum.

Umgeben wird Kücknitz darüber hinaus von abwechslungsreichen Naturräumen wie dem Waldhusener Forst und dem Dammersdorfer Ufer, sodass Naherholungsmöglichkeiten in der freien Natur innerhalb weniger Minuten erreichbar sind.

Bevölkerungsstruktur und Entwicklungstendenz

Kücknitz ist besonders für Familien attraktiv, sodass ein vergleichsweise hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen in Kücknitz lebt. Trotzdem ist langfristig, entsprechend des bundesweiten demografischen Wandels, mit rückläufigen Bevölkerungszahlen und einer Erhöhung des Anteils älterer Menschen zu rechnen.

Wohnungsmarkt

Der Anteil leerstehender Wohnungen liegt mit 1,4 % unterhalb des Lübecker Durchschnittes. Aktuell nehmen Einpersonenhaushalte den größten Anteil der Haushaltstypen in Kücknitz ein

(43 %). Ein Viertel der Haushalte werden von Paaren ohne Kinder bewohnt. Knapp ein weiteres Viertel wird von Paaren mit Kindern oder Alleinerziehenden bewohnt (Werte aus 2018).

Bahnhofepunkt Kücknitz



Bahnhof Kücknitz mit Fahrgastunterstand (2015)

Der Bahnhofepunkt Kücknitz liegt an der Travemünder Landstraße am nördlichen Rand der Siedlung Roter Hahn und etwa mittig auf der Strecke Lübeck Hbf. – Lübeck-Travemünde Strand. Er ist neben dem Haltepunkt am LUV-Center in Dänischburg der zweite Bahnhofepunkt im Stadtteil. Der Bahnhofepunkt fällt in Kategorie 6 gemäß Bahnhofskategorienliste 2017 der Deutschen Bahn (DB). Die Bahnhofepunkte der Kategorie 6 liegen an Standorten mit geringen Reisezahlen und sollen die Grundversorgung im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) sicherstellen. Die Ausstattung beschränkt sich dabei auf das Notwendigste. Dies spiegelt sich auch in der Ausstattung des Bahnhofepunktes Kücknitz wider, der einen Fahrgastunterstand sowie zum Teil überdachte Fahrradabstellanlagen vorweist. Die Fahrgäste können den Bahnhofepunkt barrierefrei erreichen. Die Querung der Travemünder Landstraße ist durch eine Fußgängersignalanlage gesichert.

Am Bahnhofepunkt befinden sich sechs Pkw-Kurzzeitparkplätze auf dem Seitenstreifen entlang der Travemünder Landstraße, die zum Abholen und Bringen von Fahrgästen per Pkw genutzt werden können.

Außerdem wird der Bahnhofepunkt derzeit direkt von der Linie 30 der Lübeck-Travemünde Verkehrsgesellschaft angebunden (Haltestelle Bahnhof Kücknitz). Innerhalb weniger Gehminuten sind zudem weitere Haltestellen mit anderen Buslinien erreichbar (s. a. Verkehrliche Anbindung, Standort Ehemalige Feuerwache).

Derzeit wird der Bahnhofepunkt stündlich durch eine Regionalbahn oder einen Regionalexpress angefahren. Der Lübecker Hauptbahnhof kann in weniger als 15 Minuten erreicht werden. Zum Strandbahnhof Travemünde beträgt die Fahrtzeit unter 10 Minuten. Zwischen ca. 7:00 Uhr und 23:30 Uhr wird stündlich eine direkte Verbindung von und nach Hamburg angeboten. Genutzt wird er gegenwärtig montags bis freitags von ca. 350 Fahrgästen pro Tag.

Wegen der nur geringen sozialen Kontrolle kommt es immer wieder zu Beschädigungen durch Vandalismus. Diese haben z.B. dazu geführt, dass derzeit keine Bahnsteiguhr mehr vorhanden ist.

Standort ehemalige Feuerwache



Luftbild und Lageplan zum ehemaligen Standort der Feuerwache 3 in Kücknitz (ohne Maßstab)

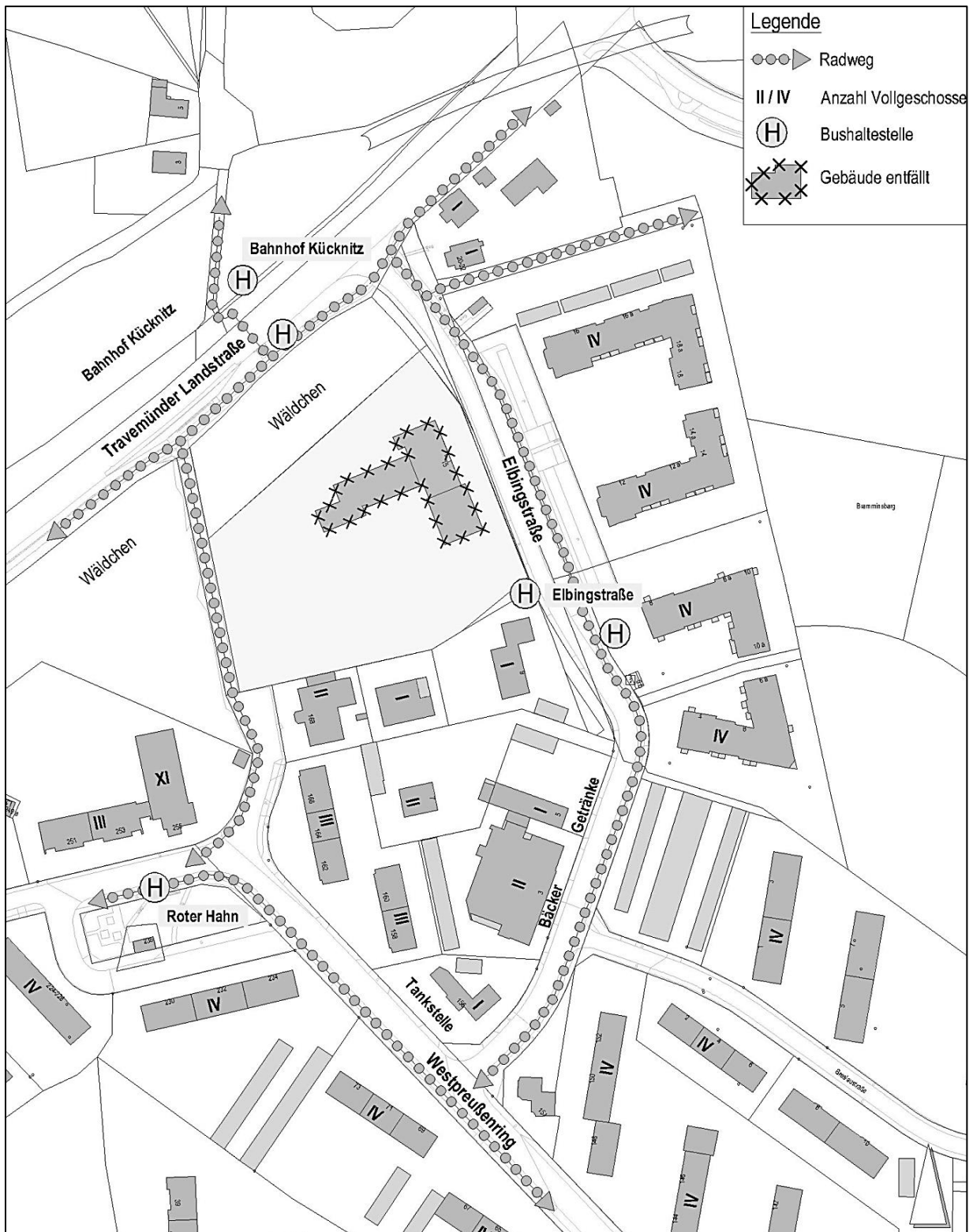
Lage und Bebauungsstruktur

Das Grundstück der ehemaligen Feuerwache befindet sich im Ortsteil Roter Hahn am nördlichen Siedlungsrand. Die Siedlung Roter Hahn wurde ab den 1950er Jahren errichtet. Sie war Schwerpunkt des sozialen Wohnungsbaus und weist die zeittypischen Zeilenbauten sowie Reihenhaus-Formationen auf. In Teilbereichen besteht ein hoher Revitalisierungsbedarf; teilweise wurden bereits Sanierungs- und Neubaumaßnahmen umgesetzt (z.B. Vorhaben der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE zwischen Tannenbergsstraße und Tilsitstraße). Die Siedlung zeichnet sich durch ein ruhiges und durchgrüntes Wohnumfeld mit vergleichsweise wenig Verkehr aus. Die zeilengeprägten Straßenräume geben dem öffentlichen Raum allerdings wenig urbane Atmosphäre.

Die Untersuchungsfläche liegt eingebettet in eine vergleichsweise heterogene Baustruktur. So befinden sich südlich und nordöstlich freistehende ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser, die wiederum von viergeschossigem Geschosswohnungsbau umgeben werden. Südwestlich des Plangebietes steht ein elfgeschossiges Punkthochhaus, an welches sich eine Reihenhaus-Siedlung anschließt.

Das Grundstück ist derzeit noch mit der Feuerwache 3 bebaut. Der Umzug in die neue Feuerwache in die Travemünder Landstraße ist erfolgt, sodass die Bestandsgebäude abgebro-

chen und die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Die Baufläche weist eine Größe von rund 9.600 m² auf. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.



Bestandsaufnahme der Umgebung mit Darstellung von Wegebeziehungen, Haltestellen und Anzahl von Geschossen bei den Gebäuden (ohne Maßstab)

Topografie

Die östliche Hälfte des Geländes ist eben und auf Straßenniveau. In westliche Richtung fällt das Gelände ab und liegt etwa 2,5 m tiefer als das Straßenniveau der Elbingstraße.

Altlasten

Im Hinblick auf die bisherige Nutzung als Feuerwehrstandort wird der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf dem Grundstück vermutet. Daher wird die Fläche als Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Vor einer Neubebauung des Grundstückes ist der Boden gutachterlich auf Bodenverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen zu prüfen.

Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Für das Gebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Fläche befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Es sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß in die bauliche Nutzung der Umgebung einfügen.

Verkehrliche Anbindung

Die Fläche ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), den Schienenpersonennahverkehr (s. Absatz zum Bahnhofpunkt Kücknitz) sowie für den Fuß- und Radverkehr sehr gut erschlossen.

MIV: Das Grundstück schließt an zwei öffentliche Verkehrsflächen an: in östlicher Richtung an die Elbingstraße und in südlicher Richtung an den Westpreußenring. Die Elbingstraße führt direkt auf die Travemünder Landstraße und ermöglicht somit eine rasche Anbindung über die B 75 nach Travemünde und Lübeck bzw. zum überörtlichen Fernverkehr.

Westpreußenring und Ostpreußenring sind für die Erschließung im Stadtteil von Bedeutung und führen zum Stadtteilzentrum.

ÖPNV: In fußläufiger Entfernung befinden sich drei Bushaltestellen sowie ein Bahnhofpunkt:

- Haltestelle Elbingstraße – Buslinie 31 „Travemünde - ZOB/Hbf“ (Nachtlinie) und Buslinie 33 „Bad Schwartau-Travemünde“
- Haltestelle Roter Hahn – Buslinie 31 „Travemünde - ZOB/Hbf“ (Nachtlinie), Buslinie 33 „Bad Schwartau - Travemünde“ und Buslinie 39 „ZOB/Hbf - Roter Hahn“
- Haltestelle Bahnhof Kücknitz – Buslinie 30 „Gneversdorf - ZOB/Hbf“
- Bahnhofpunkt Kücknitz – Strecke „Lübeck Hbf - Travemünde Strandbahnhof“

Die Buslinien verkehren werktags alle halbe Stunde, am Wochenende meist stündlich. Bis in die Innenstadt benötigt man etwa 35 bis 40 Fahrminuten. Die Regionalbahn fährt im Stundentakt. Der Lübecker Hauptbahnhof kann in weniger als 15 Minuten erreicht werden; zum Strandbahnhof Travemünde beträgt die Fahrtzeit unter 10 Minuten.

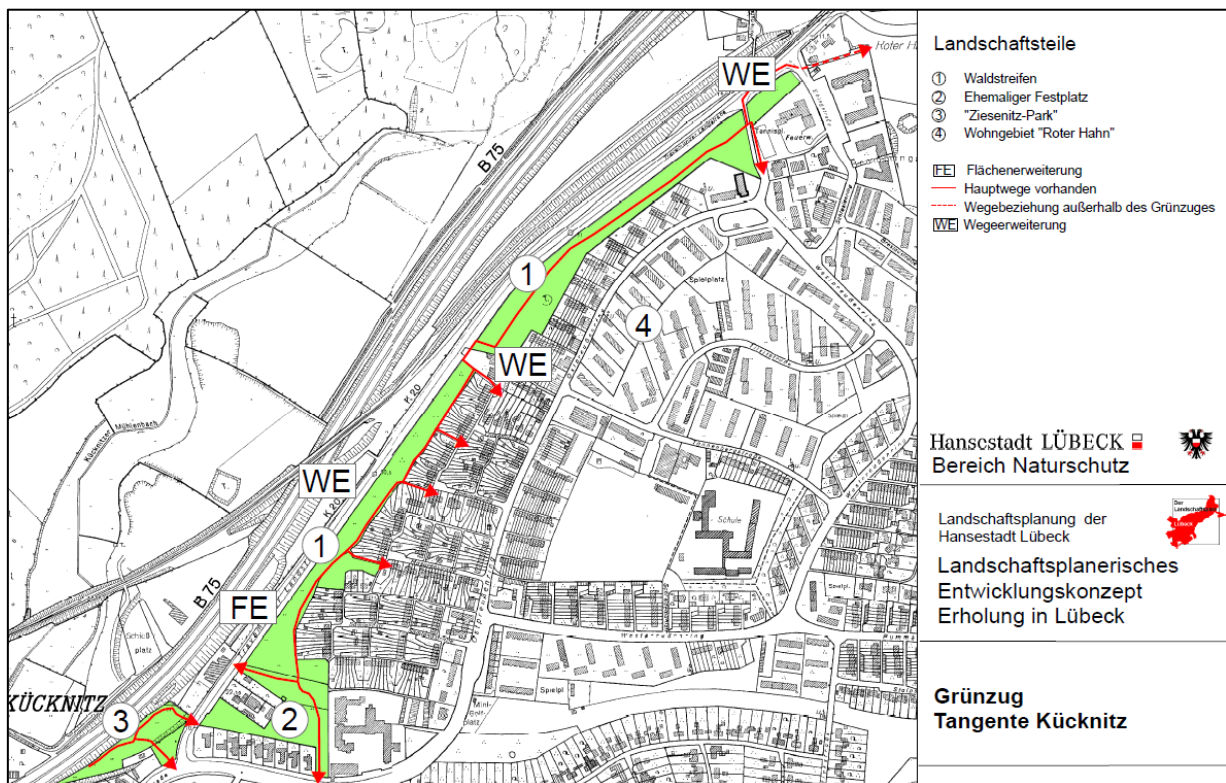
Fuß- und Radverkehr: Die Erschließung im Untersuchungsgebiet mit Fuß- und Radwegen ist gut. Entlang der westlichen Grenze verläuft ein Geh- und Radweg, der den Stadtteil mit dem Bahnhofpunkt Kücknitz sowie dem Radweg entlang der Travemünder Landstraße verbindet. Von der Bushaltestelle Roter Hahn verläuft parallel zum Ostpreußenring ein separater

Grünweg zum Nahversorger in der Tannenbergsstraße. Weiterhin verläuft ein Geh- und Radweg entlang der Elbingstraße. Außerdem erschließt ein Weg in östlicher Richtung das Naherholungsgebiet Dummersdorfer Ufer.

Natur und Umwelt

Die Fläche ist geprägt durch die umliegenden Grünstrukturen. Nördlich und nordwestlich bildet ein Waldstreifen eine Abgrenzung zur Travemünder Landstraße und der dazu parallel verlaufenden Bahntrasse.

Gemäß § 24 Abs. 1 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist die Errichtung von Gebäuden innerhalb eines Abstandes von 30 m zum Wald nicht zulässig. Dies dient u.a. sowohl dem Schutz und der Bewirtschaftung des Waldes als auch dem Schutz der Gebäude vor bspw. Windwurf. Auf Nachfrage hat die Untere Forstbehörde das Einvernehmen zu einer Unterschreitung des erforderlichen Waldabstandes um 5 m in Aussicht gestellt, sodass auf dem Grundstück lediglich ein Waldabstand von 25 m einzuhalten wäre.



Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck „Grünzug Tangente Kücknitz“

Der Waldstreifen wird im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ als Grünzug „Tangente Kücknitz“ für die Naherholung der Anwohner/innen dargestellt und wird von einem Weg erschlossen. Im Untersuchungsgebiet müssen Nutzer des Weges jedoch auf den Fuß- und Radweg entlang der Travemünde Landstraße ausweichen. Eine Weiterführung des vorhandenen Erholungsweges abseits der Straße ist anzustreben. Hierfür wird ein rund 5 m breiter Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Feuerwache mit einem dinglich gesicherten Wiederkaufsrecht belegt, sodass diese Teilfläche bei Bedarf zu einem vorher vereinbarten Festpreis von der Stadt zurück gekauft werden kann. Auf das Bebauungskonzept hat dies keine Auswirkungen, da die potenzielle Wegeparzelle im Waldabstand liegt.

Auf dem Grundstück befinden sich einige Bäume, insbesondere an den Grundstücksgrenzen. Bei dem städtebaulichen Entwurf wurden diese weitgehend berücksichtigt. Es lässt sich jedoch nicht gänzlich vermeiden, dass Bäume im Zuge der Bauarbeiten gefällt werden müssen. Diese Maßnahmen werden durch Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück kompensiert.

In fußläufiger Entfernung befinden sich zudem große Grünflächen, u.a. der Bauspielplatz des Geschichtserlebnisraumes.

Leben im Quartier

Südlich des Plangebietes befinden sich einige Angebote der Nahversorgung, z. B. eine Bäckerei und ein Getränkehandel in der Elbingstraße. An der Kreuzung Elbingstraße/ Westpreußenring liegt eine Tankstelle. Der nächstgelegene Nahversorger sowie eine Eisdiele befinden sich ca. 800 m entfernt in der Tannenbergsstraße.

Die Grundschule Roter Hahn, die Kindertagesstätte in der Tilsitstraße, die Dreifaltigkeitskirche sowie der Sportplatz Roter Hahn sind ebenfalls innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Ergebnis der Bestandsanalyse

Die Fläche der ehemaligen Feuerwache Kücknitz in der Elbingstraße eignet sich aufgrund der Standortvorteile (relativ ruhige Lage, sehr gute verkehrliche Anbindung, Nutzungen in der Nachbarschaft) insbesondere für den Wohnungsbau. Im Hinblick auf die gesellschaftlichen Entwicklungen in Folge des demografischen Wandels, vor allem die zunehmende Alterung der Gesellschaft, sollte die Zukunftsfähigkeit des Ortsteiles Roter Hahn unterstützt werden, indem auf Neubauf Flächen ein angemessener Anteil an Wohnraum für Familien zur Verfügung gestellt wird. In diesem Sinne bietet sich auch die betrachtete Fläche für Wohnungen an, die den Bedarfen von Familien entsprechen (bspw. große familientaugliche Wohnungen, Gartenanteil u.ä.). Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung sind auch Pendler als geeignete Nutzergruppe zu sehen.

Unter Berücksichtigung der ruhigen und dezentralen Lage sind Alleinlebende, obwohl hierfür generell ein hoher Nachfragedruck besteht, hingegen nicht als prioritäre Nutzergruppe zu betrachten. Für diese Nutzergruppe sollte in zentraleren Bereichen Wohnraum geschaffen werden.

Aufgrund der beschriebenen Standortfaktoren sollte eine relativ hohe bauliche Ausnutzung unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen erfolgen. Der Fokus wird auf einen modernen und funktionalen Wohnungsbau gelegt. Dies kann in Form von Geschosswohnungsbau oder einer Mischung aus Geschosswohnungsbau und verdichteten Eigentumsformen (bspw. Reihenhäusern) erfolgen.

Gemäß Bürgerschaftsbeschluss vom 28.01.2016 sind 30 % als geförderter Wohnraum zu errichten. Der Beschluss wurde in der Bürgerschaftssitzung am 28.03.2019 dahin gehend konkretisiert, dass der Anteil des geförderten Wohnungsbaus auf die Anzahl der Wohnungen bezogen mindestens 30 % betragen soll (VO/2019/07032). Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE erwägt die Errichtung einiger geförderter Wohnungen im ersten oder zweiten Förderweg. Hierbei sei anzumerken, dass der Anteil der geförderten Wohnungen in Kücknitz überdurchschnittlich hoch ist. Im Rahmen der Kaufverhandlungen wird die Anzahl an geförderten Wohnungen geprüft.

Im Hinblick auf die gute verkehrliche Anbindung wird entsprechend vergleichbarer aktueller Projekte ein Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit angesetzt. Die Fläche

des Waldabstandes eignet sich gut für die Verortung der Stellplatzanlage. Auf eine Tiefgaragen-Lösung kann zugunsten moderater Miet- bzw. Kaufpreise verzichtet werden.

Aus klimatischen und ökologischen Gründen sowie zur Aufrechterhaltung des durchgrünten Charakters des Gebietes sind Gründächer obligatorisch.

Die gemäß Bürgerschaftsbeschluss zu prüfende Ansiedlung von Einzelhandel an diesem Standort wird nicht empfohlen, da bereits ein Nahversorger in der Tannenbergsstraße besteht. Dieser vorhandene Lebensmittelmarkt ist ringsum von Wohnnutzungen umgeben. Der Standort an der Elbingstraße liegt hingegen am Siedlungsrand; der kreisförmige Einzugsbereich ist nur zu etwa einem Drittel durch Wohnnutzungen belegt, rund zwei Drittel bestehen aus Freiflächen. Aufgrund der Randlage würde zudem die Zufahrtsstraße von Kundenverkehr belastet und das ruhige Wohnumfeld gestört werden. Der Bahnhofepunkt mit ca. 350 Fahrgästen pro Tag generiert ebenfalls keine ausreichende, wirtschaftlich tragfähige Frequenz.

III. Städtebauliche Konzeption

- zwei Wohnformen (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser)
- 44 Wohneinheiten (6 Reihenhäuser, 38 Wohnungen im Geschosswohnungsbau)
- Grundfläche: 1643,5 m² (entspricht GRZ 0,17, mehr als die Hälfte der Fläche ist aufgrund des notwendigen Waldabstandes nicht bebaubar)
- Geschossigkeit: II - IV
- Geschossfläche: 4819 m² (entspricht GFZ 0,5)



Bebauungsvorschlag von Heske Hochgürtel Lohse Architekten PartGmbH (2019)

Der Entwurf wird geprägt durch zwei unterschiedliche Gebäudetypen. Im westlichen Bereich adaptieren sechs Reihenhäuser die angrenzende eigentumsbetonte Bauweise. Die Reihenhäuser stehen in Ost-West-Richtung und verfügen über westorientierte Terrassen und Gärten. Die hochbaulichen Maße einer Reihenhauseinheit betragen im Beispiel 5,8 m x 12 m und verfügen über zwei Vollgeschosse.

Für den östlichen Grundstücksbereich wurden vier Mehrfamilienhäuser gewählt. Diese Baukörper verfügen über zwei oder drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss, wobei die Geschossigkeit Richtung Elbingstraße zunimmt und somit ein Pendant zum gegenüberliegenden Geschosswohnungsbau bildet. Die Gebäude besitzen im Beispiel eine Grundfläche von rund 15 m x 20 m und verfügen je Vollgeschoss über drei Wohneinheiten, im Staffelgeschoss über zwei Wohneinheiten.

Die Mehrfamilienhäuser stehen zueinander versetzt, sodass der Lichteinfall optimal genutzt werden kann. Bei dieser Gebäudeanordnung ist zudem eine Anpassung an das vorhandene Gelände möglich, bspw. durch Anlegen von drei Geländestufen entsprechend der geplanten Bebauung.

Für den ruhenden Verkehr wird eine Stellplatzanlage an der nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Waldabstandes vorgehalten. Die Stellplatzanlage wird über die Elbingstraße angefahren.

Die Kernzone der Fläche ist frei von motorisiertem Verkehr und bildet einen ruhigen Hofbereich. Im Hinblick auf einen Notfall muss jedoch ein Einsatzweg für Krankenwagen und Feuerwehr vorgehalten werden, sodass eine Wegeachse von mindestens 3 m Breite in den Hofbereich führen muss. Im abgebildeten Entwurf wird ein Waldabstand von 30 m eingehalten. Sollte sich der Vorhabenträger entschließen, den von der Unteren Forstbehörde in Aussicht gestellten verringerten Waldabstand von 25 m zu übernehmen, würde sich die Bebauung zugunsten eines größeren Innenhofes und größerer Abstände zwischen den Gebäuden verschieben.

Für den Geschosswohnungsbau ist ein Spielplatz anzulegen. Dieser könnte angrenzend an die Stellplatzanlage verortet werden. Die Ausgestaltung sollte Angebote für Kinder bis 10 Jahre schaffen (z.B. Schaukel, Wippe, Rutsche) und wird im Detail in den Kaufverhandlungen abgestimmt. Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich in der Tilsitstraße und ist etwa 300 m entfernt.

Die Stellplatzanlage, der Spielplatz und die Fußwegeverbindungen werden als private Anlagen konzipiert.

Bei diesem Entwurf können 44 Wohneinheiten, davon sechs Wohneinheiten in Reihenhäusern, und 36 Stellplätze (Stellplatzschlüssel 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit) geschaffen werden.

IV. Ausblick / weiteres Vorgehen

Aufwertung des Bahnhofepunktes

Der Bahnhofepunkt entspricht mit seiner Ausstattung und Gestaltung den Anforderungen an das derzeitige Fahrgastaufkommen. Die vorgesehene Ausweitung des Fahrtenangebotes für die Strecke Lübeck Hbf. – Lübeck-Travemünde Strandbahnhof ab Winterfahrplan 2022 sieht einen Halbstunden-Takt nur an den Wochenenden des Sommerhalbjahres vor. In der Hauptverkehrszeit (werktags) wird am Bahnhofepunkt Kücknitz (je Richtung) weiterhin nur ein Stundentakt angeboten – der allerdings in Richtung Hamburg durchgebunden wird; der Umstieg in Lübeck Hbf. entfällt somit.

Weitere Ausstattungselemente, wie z.B. das (Wieder-) Anbringen einer Bahnsteiguhr, können eine Aufwertung bewirken. Die Ausstattung des Haltepunktes mit Fahrradboxen und Ladestationen für Pedelecs kann weitere Fahrgäste dazu bewegen, den Bahnhofepunkt zu nutzen. Die bislang nicht ausreichende soziale Kontrolle könnte durch eine intensivere Videoüberwachung durch die Bahn verbessert werden.

Am Bahnhofpunkt befinden sich sechs Pkw-Kurzzeitparkplätze. Sie sind in ihrer Nutzung per Parkscheibe zeitlich auf eine Stunde beschränkt. Die Schaffung von Langzeitparkmöglichkeiten für Kfz wird derzeit nicht für erforderlich angesehen. Mit einer steigenden Nutzung des Bahnhofpunktes wird dies näher geprüft.

Der Bahnhofpunkt wird derzeit direkt von der Linie 30 der LVG angebunden. Die Verlegung der Bushaltestelle „Roter Hahn“ (Linien 31, 33 und 39) an den Bahnhofpunkt ist im Rahmen eines Bürgerschaftsauftrages aus dem Jahr 2006 eingehend untersucht worden. Die Umsetzung wurde von einem Gutachter empfohlen, aber aus Kostengründen und aufgrund der geringen Vorteile einer Verlegung für den Nutzer nicht weiter verfolgt. Insgesamt veranschlagt der Stadtverkehr Lübeck für die veränderten Linienführungen rd. 15.000 €/a (Preisstand 2006). Diese Kosten sind auf den entsprechenden betrieblichen/verkehrlichen Mehraufwand zurückzuführen. Im Rahmen des Defizitausgleichs zwischen dem Aufgabenträger und dem Stadtverkehr, sind die Kosten durch die Hansestadt Lübeck aufzubringen. Gleichzeitig wird der verkehrliche Mehrwert als zu gering eingestuft: Während die Haltestelle „Roter Hahn“ von Bebauung umschlossen ist, die vom 300 m-Einzugsradius erfasst werden, liegt der Bahnhof Kücknitz in Siedlungsrandlage. Auch ist aufgrund der geringen Reisendenzahlen im SPNV nicht davon auszugehen, dass (mit Blick auf die Mehrkosten) eine hohe Anzahl von Fahrgästen die Umstiegsmöglichkeit am Bahnhof nutzen wird. Darüber hinaus fällt der Reisezeitvorteil (Direktanbindung Bus im Vergleich zum Zugang über die Haltestelle Roter Hahn) zu gering aus. Der Bahnhof befindet sich im 300m-Einzugsradius der Bushaltestelle Roter Hahn.

Ferner wäre – bei einer Nutzung des Bahnhofs als Endhaltestelle des Busverkehrs – eine Wendemöglichkeit in der Nähe einzurichten. Hierfür wäre die Waldfläche in Anspruch zu nehmen. Abgesehen von dem damit verbundenen Eingriff in die Waldflächen entstehen durch die Herstellung dieser baulichen Anlage zusätzliche Investitionskosten.

Nachnutzung des Feuerwehrgeländes

Der vorliegende Entwurf erfüllt die Anforderungen des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB. Dieses besagt, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise in die Umgebungsbebauung einfügen muss.

Die Wohnbebauung entspricht der überwiegend umgebenden (Wohn-)Nutzung (Art der baulichen Nutzung), das Maß der baulichen Nutzung fügt sich soweit möglich in die heterogenen Bauhöhen (ein- bis elfgeschossig, überwiegend jedoch viergeschossig) ein, die offene Bauweise der Nachbarschaft wird auch auf der Planfläche fortgeführt.

Die betrachtete Fläche befindet sich im Innenbereich, somit ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht relevant für die Vorhabenprüfung. Im Zuge einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist jedoch die Darstellung von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche zu ändern.

Das Bebauungskonzept führt die vorhandene Siedlungsstruktur zeitgemäß fort und ermöglicht ein nachfragegerechtes Angebot für verschiedene Zielgruppen. So eignen sich die Reihenhäuser insbesondere für junge Familien. In den Stadtvillen können sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen und Ausstattungen geschaffen werden.

Im Zuge der konkreten Bauplanung sind insbesondere die folgenden Punkte zu prüfen:

- Gutachterliche Einschätzung zum Altlastenverdacht
- Versickerung Niederschlagswasser → sollte Versickerung nicht möglich sein: Retentionsmaßnahmen auf dem Grundstück zur verzögerten Einleitung in Kanalisation
- ggf. Zweitanschluss der Schmutzwasserleitung zur Elbingstraße für Geschosswohnungsbauten (Mischwasserleitung im Westpreußenring kann nur im begrenzten Umfang Schmutzwasser aufnehmen)
- Schallschutz im Hinblick auf B 75, Travemünder Landstraße, Bahntrasse und betriebliche Immissionen der nahegelegenen gewerblichen Fläche (DIN 4109 Schallschutz im Hochbau)
- Gemeinsame Wärmeversorgung über ein Nahwärme-BHKW
- Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf den für den Rückbau vorgesehenen Gebäuden sowie den zur Fällung vorgesehenen Bäumen (insbesondere Fledermäuse und Nistvögel), ggf. Lösung durch Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzquartiere)
- Baumschutzsatzung bei Baumfällungen → ggf. Ersatzpflanzungen gemäß Satzung
- Beantragung einer neuen Überfahrtsgenehmigung beim Bereich Stadtgrün und Verkehr
- Abstimmung der benötigten Feuerwehraufstellflächen
- Forstbehördliches Einvernehmen zum verringerten Waldabstand (25 m)

Es ist vorgesehen, die Fläche an die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE zu veräußern. Im Kaufvertrag sollte je nach Verhandlungsergebnis u.a. eine Verpflichtung zur Errichtung von geförderten Wohnungen und Gründächern sowie ergänzende Auflagen zur Freiflächengestaltung erfolgen (u.a. Spielplatz, Pflanzung von Bäumen und Hecken, Durchlässigkeit von versiegelten Flächen). Die Verkaufsvorlage wird den zuständigen politischen Gremien vorgelegt.