



► Nr. VO/2024/13147
öffentlich

Lübeck, 25.03.2024

Bericht -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Dietmar Weiß (E-Mail: dietmar.weiss@luebeck.de Telefon: 122-6144)

Gutachten Herreninsel

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.04.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.05.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
13.05.2024	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
14.05.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
30.05.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Mit dem Bürgerschaftsbeschluss VO/2015/02329 wurde die Verwaltung aufgefordert, durch ein externes Gutachten prüfen zu lassen, ob die Herreninsel dauerhaft als Wohngebiet geeignet ist. Dieses Gutachten liegt nun vor.

Bericht:

Kernaussagen des Gutachtens und Bewertung der Verwaltung:

Das Gutachten des Büros Elberg zeigt, dass eine Wohnnutzung auf der Herreninsel unter den Rahmenbedingungen des Hafentwicklungsplans (HEP) 2030 rechtlich möglich ist. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel der Etablierung einer Wohnnutzung hätte nach derzeitigem Stand Aussicht auf Erfolg. Eine langfristig intensivere Nutzung der linksseitigen Mittelhäfen (z. B. in Form eines Nachtbetriebs am Seelandkai), die über die Szenarien des HEP hinausreicht, würde jedoch zu einem erheblichen Lärmkonflikt führen. Die Entscheidung für eine Verfestigung der Wohnnutzung, die in der Kommunalpolitik zu treffen wäre, wäre deshalb mit dem Preis einer langfristig eingeschränkten Hafennutzung verbunden.

Es handelt sich bei der Herreninsel zudem um ein Gebiet, dessen Eignung als Wohnbaufläche unter planerischen Gesichtspunkten als gering einzuschätzen ist. Den zweifellos vorhandenen hohen landschaftlichen Lagepotenzialen stehen erhebliche Einschränkungen gegenüber, was die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, insbesondere für junge Familien, angeht. Für eine wirtschaftliche Bereitstellung dieser Infrastruktur direkt vor Ort fehlt dieser von Trave, Herrentunnel und Schnellstraßen geprägten Randlage das erforderliche wohnbauliche Flächenpotenzial. Eine fast ausschließlich für den Autoverkehr optimierte Anbindung der Herreninsel schließt eine eigenständige nicht motorisierte Mobilität, z. B. für Rad fahrende oder zu Fuß gehende Schulkinder, weitestgehend aus. Wäre eine eingeschränkte

Wohnnutzung nicht bereits vorhanden, würde man den Standort als Wohngebiet nicht in Erwägung ziehen.

Auch sonst wäre von einer permanenten Wohnnutzung auf der Insel abzuraten. Bei dem laufenden Absiedlungsprozess, der dem Mietenden ein vertraglich verankertes lebenslanges Mietverhältnis sichert, welches bei Tod des Mietenden auf den Ehegatten, den Lebenspartner gem. Lebenspartnerschaftsgesetz sowie ggf. auf die vor Vertragsunterzeichnung geborenen Kinder sichert und damit soziale Härten weitestgehend vermeidet, sind bereits über 50 % der ursprünglich zum Wohnen genutzten Flächen an die Stadt zurückgegeben worden. Dies geschah unter der Annahme einer langfristig verlässlichen Haltung der Stadt. Eine Änderung dieser Position würde schwer vermittelbare Gerechtigkeitsfragen aufwerfen.

Der Bürgerschaftsbeschluss VO/2015/02329 sieht vor, dass die endgültige Regelung zur Kostenübernahme/-aufteilung der Sielleitungsverlegung bis zum Vorliegen des Gutachtens zurückgestellt werden kann. Gemäß Bürgerschaftsbeschluss VO/2017/04550 vom 26.01.2017 wurde in den in 2017 abgeschlossenen Mietverträgen darauf aufbauend u. a. vereinbart, dass die Kostenverteilung und Umlage dieser Kosten durch die Vermieterin erst nach Vorlage des externen Gutachtens zur Fortentwicklung der Siedlung Herreninsel für Wohnzwecke erfolgen wird.

Mit der Vorlage und Bekanntgabe des Gutachtens sind die Voraussetzungen für eine Abrechnung der anteiligen Erschließungskosten gegenüber den Mieter:innen erfüllt.

Vorschläge für eine für die Bewohnenden verträgliche Nachnutzung der Fläche werden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens geprüft.

Anlagen:

1 – Gutachten Lübecker Herreninsel

Senatorin Joanna Hagen