



► Nr. VO/2013/00931  
öffentlich

Lübeck, 26.09.2013

## Antwort

**Bereiche:**  
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

**Bearbeitung:** Stefanie Kähler (E-Mail: [stefanie.kaehler@luebeck.de](mailto:stefanie.kaehler@luebeck.de) Telefon: 122-2332)

## Herreninsel Antwort auf Anfrage BM Wegner, VO/2013/00892

### Beratungsfolge:

| Datum      | Gremium                            | Status          | Zuständigkeit      |
|------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 23.10.2013 | Senat                              | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 28.11.2013 | Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck | Öffentlich      | zur Kenntnisnahme  |

### **Anlass:**

Herreninsel Antwort auf Anfrage BM Wegner, VO/2013/00892

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:  
Ergebnis:

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

☐ Ja  
☒ Nein  
Nicht betroffen

Die Maßnahme ist:

☒ neu  
☐ freiwillig  
☐ vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Ja (Anlage 1)

### **Antwort:**

1. In welchem Flächenumfang befinden sich ehemals zu dauerhaften Wohnzwecken genutzte Grundstücke auf der Herreninsel derzeit in einem ungenutzten Zustand?
2. In welchem Flächenumfang befinden sich ehemals zu dauerhaften Wohnzwecken genutzte Grundstücke auf der Herreninsel derzeit in anderen Nutzungszusammenhängen?
3. In welchen konkreten Nutzungszusammenhängen befinden sich diese Grundstücke?

### Antwort für die Fragen 1-3:

Die insgesamt ca. 106.154 m<sup>2</sup> große Fläche wird zurzeit wie folgt genutzt (s. a. Anlage):  
Ca. 16.915 m<sup>2</sup> Straßenfläche  
Ca. 25.973 m<sup>2</sup> Freiflächen (nicht genutzt)

Ca. 31.087 m<sup>2</sup> zu Wohnzwecken vermietet Flächen  
Ca. 23.215 m<sup>2</sup> als Ziergarten bzw. Bootslagerung vermietete Flächen  
Ca. 5.508 m<sup>2</sup> gewerblich vermietete Fläche (Bootshafen)  
Ca. 3.456 m<sup>2</sup> für Wassersportzwecke vermietete Flächen

#### **4. Welchen Nutzungen sollen derzeit nicht zu Wohnzwecken genutzte Grundstücke zukünftig zugeführt werden?**

Antwort:

Die Herreninsel ist im Flächennutzungsplan als Sportboothafen ausgewiesen. Die Freiflächen werden bereits jetzt auf Nachfrage als Ziergarten, zur Bootslagerung sowie für gewerbliche oder wassersportliche Zwecke vermietet.

#### **5. Wie wurde bislang mit Gebäuden verfahren, welche sich auf von bisherigen Mietern bzw. deren Erben an die Stadt zurückgegebenen Grundstücken befinden?**

#### **6. Wie soll zukünftig mit diesen Gebäuden verfahren werden (beispielsweise die Bebauung auf dem Grundstück Hauptweg 14)?**

Antwort für beide Fragen (5 und 6):

Die Gebäude wurden auf Kosten der Mieter abgebrochen. Die Mieter haben nach den vertraglichen Regelungen eine Entschädigung für das Gebäude ggf. gemindert um die Abbruchkosten erhalten.

Diese Praxis soll auch beibehalten werden.

#### **7. Wenn für derartige Gebäude keine weitere Wohnnutzung vorgesehen sein sollte: Welche Gründe sprechen konkret dagegen?**

Antwort:

1. Nach dem Bürgerschaftsbeschluss vom 28.02.1980, TOP 17.6, Drs. 1063 ist ein Auslaufen der Wohnnutzung auf der Herreninsel erklärter Wille der Bürgerschaft.
2. Ausweisung im Flächennutzungsplan als Sportboothafen.
3. Stellungnahme Stadtplanung letztmalig vom 22.02.2010:  
„Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes wären die Ziele der Planung zu benennen. Bereits auf dieser Ebene würden dem Ziel, die Herreninsel als Wohnbaufläche/Allgemeines Wohngebiet oder auch als gemischte Baufläche/Mischgebiet planungsrechtlich vorzubereiten, die Vorgaben in § 1 Absätze 5 und 6 des BauGB entgegenstehen:
  - Die Verfestigung einer Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Hafen, der aus wirtschaftlichen Gründen Tag- und Nachtbetrieb erfordert, entspricht nicht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.
  - Das Wohnbaulandkonzept der Hansestadt Lübeck zeigt auf, dass es keinen Mangel an geeigneten Wohnbaulandflächen innerhalb Lübecks in integrierten Lagen gibt. Es wäre daher nicht zu begründen, warum ausgerechnet die Herreninsel zum Wohngebiet entwickelt werden sollte.
  - Eine nachhaltige - auch im Hinblick auf den demografischen Wandel gesehen - zukunftsfähige Wohnbaulandentwicklung fordert integrierte Lagen, das bedeutet eine unmittelbare Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Einkaufseinrichtungen, Dienstleistungseinrichtungen, ÖPNV. Alle Einrichtungen sind zwar in Küçknitz vorhanden, jedoch durch den Herrentunnel nur mit PKW oder Busshuttle erreichbar. Die nächsten Schulen und Einkaufseinrichtungen in Schlutup und Israelsdorf sind nicht mehr fußläufig erreichbar.
  - Die verkehrliche Erschließung der Herreninsel an der Mautstation für eine dauerhafte Nutzung ist nicht optimal. Ob die jetzige verkehrliche Erschließung auch für eine Verdoppelung der Wohneinheiten ausreichend ist, wäre zu prüfen.
  - Eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft eines Hafens mit Lärmimmissionen von bis zu 17 dB(A) bei einem Allgemeinen Wohngebiet (bis zu 12 dB(A) bei einem Mischgebiet) über den Richtwerten der DIN 18005, die im B-

Planverfahren anzuwenden ist, steht nicht im Einklang mit der Forderung, eine menschenwürdige Umwelt und gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Eine Abwägung dieser Überschreitungen wäre nicht sachgerecht und damit unzulässig.

- Die Belange der Hafenwirtschaft nach einem uneingeschränkten Tag- und Nachtbetrieb könnten nicht mit Sicherheit gewährleistet werden. Der Vorschlag, das Problem mit passiven Lärmschutzvorkehrungen und ggf. privatrechtlichen Vereinbarungen lösen zu wollen, gibt nicht die erforderliche Sicherheit. Öffentlich-rechtlich vorgegebene Grenzwerte können nicht durch privat-rechtliche Vereinbarungen unterlaufen werden.
- Die effiziente Nutzung bestehender Hafenanlagen dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Hafenwirtschaft. Eine Einschränkung dieser Nutzung könnte zum Verlust von Arbeitsplätzen führen.
- Die Hansestadt Lübeck hat den Hafenentwicklungsplan am 20. Juni 1998 beschlossen. Die Ziele dieses Entwicklungskonzeptes sind zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB).
- Die Herreninsel liegt im Mittel auf einer Höhe von 3 bis 4 m über Normalnull (üNN). Der Hochwasserschutz für Wohnnutzungen fordert eine Mindesthöhe von 3,87 m üNN des Erdgeschossfußbodens. Die bestehenden Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Sollte die lärmtechnische Ertüchtigung der Gebäude einem Neubau gleichkommen, wäre mindestens ein Aufenthaltsraum mit einer Fußbodenhöhe von 3,87 m üNN nachzuweisen. Um diesen Nachweis zu erbringen, wird es bei einigen tiefer gelegenen Parzellen notwendig sein, ein ausgebautes Dachgeschoss mit mindestens einem Aufenthaltsraum von 3,87m üNN Fußbodenhöhe bzw. zweigeschossig zu bauen. Die Lärmeinwirkungen auf das obere Geschoss wären zu prüfen, liegen aber mit Sicherheit nicht unter den bisher prognostizierten Werten. Eine zweigeschossige Bebauung wäre auch unter dem Gesichtspunkt einer orts- und landschaftsbildverträglichen Nutzung nicht zu befürworten.
- Die in unmittelbarer Nähe befindliche ehemalige Kläranlage Ochsenkopf ist zwar nur noch als Pumpstation bzw. als Sammelbehälter für kurzzeitig anfallendes Mischwasser aus Kücknitz bzw. Schlutup in Nutzung, Geruchsimmissionen können auch weiterhin nicht ausgeschlossen werden.

Eine Bauleitplanung, die zum Ziel hat, bestehende Gemengelagen zu erhalten, die bestehende Wohnnutzung nicht nur zu verfestigen sondern sogar noch deutlich zu erweitern, stellt keine Konfliktlösung im Rahmen einer gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander dar und widerspricht damit den Grundsätzen des Baugesetzbuches. Die erforderliche Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch den Innenminister kann daher nicht erwartet werden.“

(Quelle: Anlage zum Bürgerschaftsbeschluss vom 01.07.2010, TOP 13.8, Drs. 553, 2. AT)

## **8. Wie ist der derzeitige Planungsstand und Zeitplan bezüglich der Errichtung einer leitungsgebundenen Entwässerung für die Herreninsel?**

### Antwort:

Mit ihrer Stellungnahme vom 08.02.2012 teilen die EBL mit, dass gemäß dem im Jahr 2011 von der Bürgerschaft beschlossenen Abwasserbeseitigungskonzept und der Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck die Flächen auf der Herreninsel grundsätzlich an die öffentliche Kanalisation anzuschließen sind. Daher können die EBL den ursprünglich erzielten Kompromiss zur dezentralen Abwasserentsorgung nicht mehr aufrechterhalten. Eine Entsorgung über die abflusslosen Sammelgruben kann nur bis zum Ablauf des 31.12.2016 geduldet werden.

Von dem Bereich Wirtschaft und Liegenschaften wurde mit Unterstützung der EBL eine überschlägige Kostenkalkulation erstellt, die mit einem Gesamtbetrag von ca. 498 T€ endet. Um eine genaue Kalkulation auf der Basis der zu planenden Leitungsverläufe und -längen muss auf Empfehlung der EBL ein Ingenieurbüro beauftragt werden. Für 2014 sind in der Haushaltsanmeldung dafür Planungsmittel vorgesehen. Für die Ermittlung und letztendlich auch für die Reduzierung der Anschlussbeiträge erforderlichen Vermessungen sind im Juli

und August 2013 erste Arbeiten durchgeführt worden. Der Anschlusspunkt für die öffentliche Entwässerung wird zurzeit von EBL hergestellt. Der Anschlusspunkt und damit Übergabe zu den privaten Entwässerungsleitungen zu den einzelnen Parzellen liegt in der Strasse Am Kattegatt. Die Verlegung der privaten Leitungen zu den einzelnen Parzellen könnte nach Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel 2015 durchgeführt werden.

Auf Initiative der Interessengemeinschaft der Herreninselnbewohner prüft die Investitionsbank Schleswig-Holstein (I-Bank) zurzeit 2 Finanzierungsvarianten, um den Herreninselnbewohnern darlehensweise Mittel zur Verfügung für eine Finanzierung der Kosten des Anschlusses an die öffentliche Entwässerung bereitzustellen. Überlegt wird den jeweiligen Mietern einen Einzelkredit über 15 T€ zu Verfügung zu stellen, der die anteiligen Kosten für den Anschluss und die Installation von Hebepumpen auf den Wohnparzellen decken soll. Dazu wurden mit Unterstützung der Interessengemeinschaft Einverständniserklärungen der Mieter im Juli und August 2013 zur Weitergabe der Daten aus der o. g. Umfrage und der Vertragsdaten eingeholt. 38 Mieter haben sich bisher einverstanden erklärt, dass die I-Bank diese Daten erhält und überprüfen kann. Ein Ergebnis der Prüfung ist von der I-Bank für Ende Oktober 2013 angekündigt worden.

### **9. Wie ist der derzeitige Sachstand und Zeitplan bezüglich der Beseitigung des vertragslosen Zustandes der Mieter auf der Herreninsel?**

#### Antwort:

Die auf der Grundlage des Bürgerschaftsbeschlusses vom 01.07.2010 (TOP 13.8, Drs. 553, 2.AT) übersandten Vertrag sind bis auf 4 Fälle von den 48 Mietern der bebauten Parzellen nicht unterzeichnet worden. Die Interessengemeinschaft der Herreninselnbewohner fordert, dass nicht nur die bisherigen Mieter sondern auch Kinder und Enkelkinder bzw. Folgegenerationen Mietverträge erhalten sollen. Dies ist durch den bestehenden Bürgerschaftsbeschluss von 2010 nicht abgedeckt, der ausdrücklich die Mietverträge auf Lebenszeit auf die jetzigen Mieter beschränkt. Die Forderung der Interessengemeinschaft widerspricht dem mit dem Beschluss vom 28.02.1980 zum Ausdruck gebrachten Willen zum Auslaufen der Wohnnutzung auf der Herreninsel. Die Verwaltung sieht zwar die Möglichkeit in die Mietverträge auch die Lebenspartner der heutigen Mieter aufzunehmen, für darüberhinausgehende Einbeziehungen von Kindern und Enkelkindern muss aber zunächst der Beschluss der Bürgerschaft geändert werden.

Weiterhin lehnt die Interessengemeinschaft die Übernahme der in der Vergangenheit in einzelnen Verträgen individuell ausgehandelten Entschädigungsregelungen für die Gebäude auf den Flächen ab. Auch bei den Verträgen, bei denen die Entschädigung für das Gebäude individuell reduziert oder gestrichen wurde, weil etwa werterhöhende Anbauten gestattet wurden, wird eine generelle Entschädigung für das Gebäude gefordert.

Da auch die Frage der Refinanzierung der Anschlusskosten an die öffentliche Entwässerung durch die Mieter noch nicht geklärt sind, können zurzeit keine neuen Verträge geschlossen werden.

Erst nach einer positiven Entscheidung der I-Bank können hier weitere Verhandlungen geführt werden. Dann müsste auch erneut über die Forderungen der Interessengemeinschaft (Erweiterung des Personenkreises und Einheitlichkeit der Verträge) verhandelt werden.

### **10. Wie ist der derzeitige Sachstand bezüglich der Aufnahme eines Wohnrechts aktuell nicht auf der Herreninsel lebender Kinder der Mieter in diese neuen Verträge?**

#### Antwort:

Aufgrund des Bürgerschaftsbeschlusses vom 01.07.2010 (TOP 13.8, Drs. 553, 2. AT) hat der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften zurzeit keine Handlungsgrundlage zur Aufnahme der Kinder in einen neuen Mietvertrag (s. a. Beantwortung zu 9).

**Anlagen :**  
1 Plan

Senator/in Sven Schindler