Hansestadt LÜBECK

T A G E S O R D N U N G

42. Sitzung des Hauptausschusses

Termin: **Dienstag, 23.02.2016, 16:30 Uhr**

Ort: **Große Börse, Rathaus, 23539 Lübeck**

Öffentlicher Teil:

1.	**Eröffnung / Begrüßung / Feststellung der Tagesordnung**	
2.	**Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.02.2016**	
3.	**Anfragen / Antworten / Mitteilungen**	
3.1.	Anfrage BM Andreas Zander: Sanierung Schule Groß Steinrade	**VO/2016/03339**
	Zurückgestellt am 09.02.16	
3.1.1.	Antwort des FB 5 betr. Sanierung Schule Groß Steinrade	
	Anlage wird nachgereicht	
3.2.	Anfrage des BM Oliver Dedow zu städtischen Liegenschaften	**VO/2016/03390**
	Zurückgestellt am 09.02.16	
3.2.1.	Ergänzungsanfrage zu VO/2016/03390: städtische Liegenschaften	**VO/2016/03419**
3.3.	Anfrage BM Volker Krause: Gewerbeflächenentwicklungs-konzept	**VO/2016/03409**
	Zurückgestellt am 09.02.16	
3.4.	Antwort des FB 1 betr. Übertragung und Bereitstellung des öffentlichen Teils von Bürgerschaftssitzungen im Internet - Bürgerschaftsauftrag vom 24.09.15 (Anfrage von AM Rathcke vom 09.02.16)	
3.5.	Antwort des FB 2 betr. Mietvertrag für das ehem. Gebäude des Bereichs Stadtgrün und Verkehr mit der Walli (Anfrage von AM Krause vom 09.02.16)	

4.	**Berichte**	
4.1.	Sachstandsbericht zum Projekt "Einführung einer Tourismusabgabe in der Hansestadt Lübeck"	**VO/2016/03384**
4.2.	Änderung der Stadtverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen")	**VO/2016/03375**
4.3.	Bildungsbericht; hier: Materialband Schulstatistik der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck 2015/16	**VO/2016/03328**
4.4.	Hafenentwicklungsplan 2030 – Bearbeitung des Managementplanes FFH-Gebiet "Traveförde und angrenzende Flächen" (5.691)	**VO/2016/03357**
4.5.	Konzept für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck (PIH-Konzept)	
	Anlage wird nachgereicht	
5.	**Beschlussvorlagen**	
5.1.	Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung	**VO/2015/03216**
	Zurückgestellt am 09.02.16	
5.2.	Änderung der im Generalpachtvertrag festgesetzten Pachthöhe zum 31.10.2016	**VO/2016/03313**
5.3.	Satzungsänderung der Stiftungssatzung der Stiftung "Lübecker Altstadt"	**VO/2016/03324**
5.4.	Soziale Stadt Moisling - Planerische Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (5.610)	**VO/2015/03282**
5.5.	Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße/ Straßenfeld - Satzungsbeschluss (5.610)	**VO/2015/03295**
5.6.	Bau, Finanzierung u. Unterhaltung eines Radweges entlang der Niedernstraße i.V.m. der Änderung der öffentlich-rechtlichen Ver-einbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck zu Straßen und Wegen in Krummesse (5.660)	**VO/2016/03366**
6.	**Überweisungsaufträge aus der Bürgerschaft**	
7.	**Anträge von Ausschussmitgliedern**	
8.	**Verschiedenes**	
9.	**Ende des öffentlichen Teils**	

Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch die Mitglieder des Hauptausschusses voraussichtlich nichtöffentlich beraten:

Nichtöffentlicher Teil:

10.	**Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 09.02.2016**	
11.	**Anfragen / Antworten / Mitteilungen**	
11.1.	Antwort des FB 2 betr. Verkauf einer Hofstelle des Stadtgutes mit hofarrondierenden Flächen; hier: Prüfbericht des RPA - fehlende Begründung zur ermittelten Restnutzungsdauer (Seite 7, Punkt 5.1.3.2 Gebäudesachwert) (Anfrage von AM Rathcke am 26.01.16)	
	Zurückgestellt am 09.02.16	
11.2.	Antwort des Bürgermeisters betr. Verzicht auf das Wiederkaufsrecht Grundstück Blankenseer Straße 100; hier: Sachstand (Anfrage von AM Zander vom 09.02.16)	
12.	**Berichte**	
12.1.	Quartalsbericht IV/2015 der städtischen Gesellschaften und Betriebe	**VO/2016/03393**
13.	**Beschlussvorlagen**	
13.1.	Vergabemitteilungen über bereits erteilte Aufträge im Wert ab 10.000,-- EUR netto	**VO/2016/03333**
13.2.	Vergabemitteilungen über bereits erteilte Aufträge mit Architekten, Ingenieuren und Sachverständigen im Wert ab 5.000,- EUR netto	**VO/2016/03334**
14.	**Verschiedenes**	

Öffentlicher Teil:

15.	**Bekanntgabe der im nicht öffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**	

Hansestadt LÜBECK

N A C H T R A G S T A G E S O R D N U N G

42. Sitzung des Hauptausschusses

Sitzungstermin: **Dienstag, 23.02.2016, 16:30 Uhr**

Sitzungsort: **Große Börse, Rathaus, 23539 Lübeck**

Öffentlicher Teil:

3.1.1.	Beantwortung einer Anfrage von BM Andreas Zander betr. Sanierung Schule Groß Steinrade, Nr. VO/2016/03339	**VO/2016/03396**
3.1.2.	Neu: Ergänzung zur Beantwortung einer Anfrage von BM Andreas Zander, Sanierung Schule Groß Steinrade, VO/2016/03396	**VO/2016/03457**
3.6.	NEU: FDP: Anfrage des BM/AM Thomas Rathcke bezgl. VO/2015/03069 (Erhöhung der Bauunterhaltungsmittel und Anpassung des Stellenplans/Haushaltsbegleitbeschluss aus der BÜ-Sitzung vom 26.11.2015)	**VO/2016/03447**
4.5.	Konzept für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck (PIH-Konzept) *Der Bericht liegt jetzt vor und wird nachgereicht*	**VO/2016/03382**
5.1.1.	Neu: Antrag des AM Jan Lindenau: Änderungsantrag zur VO/2015/03216 -Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung	**VO/2016/03459**

► Nr. VO/2016/03339
öffentlich

Lübeck, 19.01.2016

Anfrage

Bearbeitung: Marco Bröcker (E-Mail: broecker@cdu-fraktion-luebeck.de Telefon: 122-1060)

Anfrage BM Andreas Zander: Sanierung Schule Groß Steinrade

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
26.01.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Anfrage:
Wie ist der aktuelle Stand bei der Sanierung der Grundschule in Groß Steinrade?
Wann wurde mit der Sanierung begonnen? Wie sieht der aktuelle Zeitplan der Sanierungsarbeiten aus? Wann ist die Grundschule für den Schulunterricht wieder komplett nutzbar (Sanierungsende)?

Wann wurden die Gelder der Possehlstiftung für die Sanierung der Grundschule abgerufen? Wie ist die aktuelle Kostenentwicklung?

Wie und wie oft werden die Eltern der betroffenen Schüler, der Schulverein und die Schulleitung über den Fortgang der Sanierungsarbeiten informiert? Wann ist das zuletzt geschehen? Werden Eltern, Schulleitung, Schulverein und der Fachausschuss über mögliche Verzögerungen der Sanierungsarbeiten umgehend informiert?

Begründung:

Anlagen :

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03396
öffentlich

Lübeck, 03.02.2016

Antwort

Verantwortliche Bereiche:
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Rainer Schellenberger (E-Mail: rainer.schellenberger@luebeck.de Telefon: 122 - 6510)

Beantwortung einer Anfrage von BM Andreas Zander betr. Sanierung Schule Groß Steinrade, Nr. VO/2016/03339

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Anfrage von BM Andreas Zander vom 19.01.2016, Nr. VO/2016/03339:

- Wie ist der aktuelle Stand bei der Sanierung der Grundschule in Groß Steinrade?
- Wann wurde mit der Sanierung begonnen?
- Wie sieht der aktuelle Zeitplan der Sanierungsarbeiten aus?
- Wann ist die Grundschule für den Schulunterricht wieder komplett nutzbar (Sanierungsende)?

- Wann wurden die Gelder der Possehlstiftung für die Sanierung der Grundschule abgerufen?
- Wie ist die aktuelle Kostenentwicklung?

- Wie und wie oft werden die Eltern der betroffenen Schüler, der Schulverein und die Schulleitung über den Fortgang der Sanierungsarbeiten informiert?
- Wann ist das zuletzt geschehen?
- Werden Eltern, Schulleitung, Schulverein und der Fachausschuss über mögliche Verzögerungen der Sanierungsarbeiten umgehend informiert?

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	X	Bereich 4.401 Schule und Sport
Ergebnis:		zustimmend
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[X]	Nein
Begründung:		Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.
Die Maßnahme ist:	[X]	neu

	☐ freiwillig ☐ vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	☒ Nein ☐ Ja (Anlage 1)

Antwort:

Frage: *Wie ist der aktuelle Stand bei der Sanierung der Grundschule in Groß Steinrade? Wann wurde mit der Sanierung begonnen?*

Im Juni 2015 wurde der Bauantrag eingereicht, der durch die Unterschutzstellung der Denkmalpflege angepasst werden musste. Der Genehmigungsprozess mit Prüfstatik und Baugenehmigung dauert an und ist mit Stand 29.Januar 2016 nicht abgeschlossen.

Der schriftliche Auftrag für die Abbrucharbeiten und die Stellung des Bauzaunes ist erfolgt; der Baubeginn erfolgt umgehend nach Erteilung der Baugenehmigung, die für Anfang Februar 2016 avisiert ist. Die Ausführungsplanung ist weitgehend abgeschlossen; für das Rohbaugewerk werden Auflagen aus der Prüfstatik benötigt, die umgehend nach Kenntnis eingearbeitet werden. Ebenso erfolgt nach Erteilung der Baugenehmigung die Herausgabe der Ausbaugewerke mit dann eingearbeiteten Auflagen aus der Baugenehmigung mit Submission ab Ende Februar 2016.

Frage: *Wie sieht der aktuelle Zeitplan der Sanierungsarbeiten aus?*

Nach Erteilung der Baugenehmigung wird umgehend mit den Abbrucharbeiten begonnen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Arbeiten Anfang Februar beginnen. Die anschließenden Gewerke werden so ausgeschrieben, dass ab Ende Februar submittiert wird und ca. 2 Wochen nach Submission der Auftrag für das jeweilige Gewerk erteilt werden kann.

Frage: *Wann ist die Grundschule für den Schulunterricht wieder komplett nutzbar (Sanierungsende)?*

Der Ablaufplan aus der EW-Bau sieht ein Ende der Sanierungsarbeiten bis Ende 2016 vor. Durch die Unterschutzstellung des Gebäudes ist der Genehmigungsprozess verlängert worden, so dass sich der Baubeginn um 6 Wochen verzögert. Die Fertigstellung ist nach Anpassung des Bauzeitenplanes nun für Mitte Februar 2017 vorgesehen.

Frage: *Wann wurden die Gelder der Possehlstiftung für die Sanierung der Grundschule abgerufen?*

Ein Mittelabruf kann erst mit Baubeginn erfolgen.

Frage: *Wie ist die aktuelle Kostenentwicklung?*

Die Unterschutzstellung des Gebäudes hat Auswirkungen auf die Kosten der Sanierung. In der Baugenehmigung werden Auflagen formuliert sein.

Bisher sind durch die denkmalrechtlichen Auflagen und die verlängerte Standzeit für die Container ca. 50.000,- EUR Mehrkosten zu erwarten. Eine haushalterische Ordnung ist erfolgt.

Frage: *Wie und wie oft werden die Eltern der betroffenen Schüler, der Schulverein und die Schulleitung über den Fortgang der Sanierungsarbeiten informiert?*
Wann ist das zuletzt geschehen?
Werden Eltern, Schulleitung, Schulverein und der Fachausschuss über mögliche Verzögerungen der Sanierungsarbeiten umgehend informiert?

Im vergangenen Jahr sind in der Planungsphase die Schulleitung und der Schulverein informiert worden und eingebunden gewesen. Unter anderem im Mai, Juni, September und Dezember sind Anfragen von Herrn Zimmer (Mitglied des Schulvereins Steinrade) beantwortet worden. Unter anderem Mitte Januar 2016 ist Herr Becker, Vorstandsvorsitzender des Schulvereins, auf Anfrage beim Gebäudemanagement über den Sachstand in Kenntnis gesetzt worden.
Im GMHL haben Projektbesprechungen stattgefunden; vor Ort gab es Termine zwischen dem Architekturbüro und der Schule. Nach dem Einreichen der Baugenehmigung im Juni 2015 gab es keinen Auslöser für eine erneut einzuberufende Sitzung, da sich die Unterschutzstellung auf bauliche Belange auswirkt.

Mit Baubeginn wird ca. 6-wöchig eine Projektbesprechung stattfinden, an der die Schulleitung, das Architekturbüro, das GMHL und der Bereich Schule und Sport teil nimmt. Hierbei würden Bautenstand sowie weitere planungsrelevante Details wie z.B. Farbgebung und Auswirkungen auf den laufenden Schulbetrieb etc. besprochen werden.
Baubesprechungen finden wöchentlich statt; Teilnehmer sind das Architekturbüro, Vertreter vom GMHL, Schule und Sport sowie die bis dato beteiligten Baufirmen. Schulrelevante Themen werden direkt nach der Baubesprechung mit der Schulleitung kommuniziert.

Anlagen :
keine

Senator F. - P. Boden

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03457
öffentlich

Lübeck, 22.02.2016

Bearbeitung: Rainer Schellenberger (E-Mail: rainer.schellenberger@luebeck.de Telefon: 122 - 6510)

Ergänzender Bericht zur Beantwortung einer Anfrage von BM Andreas Zander, Sanierung Schule Groß Steinrade, VO/2016/03396

Als aktuellen Stand vom 18.02.2016 zur Beantwortung einer Anfrage vom BM Andreas Zander betreffend Sanierung Schule Groß Steinrade Nr. VO/2016/03339 teilen wir mit:

Die Baugenehmigung ist mit Datum vom 17.02.2016 beim GMHL eingegangen. Bedingt hierdurch ergibt sich eine temporale Verschiebung um 3 Wochen mit

- Herausgabe der Ausschreibungsunterlagen in der 8.KW 2016
- Submission Anfang März 2016
- Auftragsvergabe Ende März 2016
- Baubeginn Anfang April 2016
- Fertigstellung Ende Februar 2017

Mit den Abbrucharbeiten wurde begonnen.

► Nr. VO/2016/03390
öffentlich

Lübeck, 01.02.2016

Anfrage

Bearbeitung: Anica Egidi (E-Mail: Anica.Egidi@luebeck.de Telefon: 122-2386)

Anfrage des BM Oliver Dedow zu städtischen Liegenschaften

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
1.a)Gibt es maschinenlesbare Daten hinsichtlich der städtischen Liegenschaften?
1.b) Wenn ja, welche?

2.a.)Gibt es eine Übersicht (Liste/Karte) über städtische Baumaßnahmen und geplanter Bauvorhaben?
2.b) Wenn ja, welche und wo kann man diese einsehen?

Begründung:

Anlagen :

► Nr. VO/2016/03419
öffentlich

Lübeck, 10.02.2016

Anfrage

Bearbeitung: Anica Egidi (E-Mail: Anica.Egidi@luebeck.de Telefon: 122-2386)

Ergänzungsanfrage zu VO/2016/03390: städtische Liegenschaften

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

1. Gibt es eine Auflistung der städtischen Liegenschaften?
2. Wo findet man diese Liste?

Begründung:

Anlagen :

► Nr. VO/2016/03409
öffentlich

Lübeck, 09.02.2016

Anfrage

Bearbeitung: Astrid Stadthaus-Panissie (E-Mail: Telefon: 122-2360)

BM Volker Krause: Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
09.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:
Der Bürgermeister wird gebeten zu den nachfolgenden Fragen Auskunft zu erteilen:

- Welche Flächen der Hansestadt Lübeck werden in den kommenden fünf Jahren als Gewerbeflächen ausgewiesen und entwickelt (Größe, Lage)?
- Welche Gewerbeflächen stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch für eine Vermarktung zur Verfügung (Größe, Lage)?
- Welche Flächen sind in den Jahren 2010 bis 2015 veräußert worden (nach Jahren, Lage) und welche Preise wurde dabei erzielt?
- Wurden diese Flächen an Neuansiedlungen veräußert und welche Branchen waren dabei vertreten?
- Wurden die veräußerten Flächen an Lübecker Unternehmen zur Unternehmenserweiterung veräußert und wie viele Arbeitsplätze wurden dabei neu geschaffen?

Für den Fall der mündlichen Beantwortung beantrage ich vorsorglich deren schriftliche Nachreichung (§ 16 Abs. 2 Satz 4 GeschO).

Begründung:

Anlagen :
Mit freundlichen Grüßen

Volker Krause

► **Nr. VO/2016/03447**
öffentlich

Lübeck, 19.02.2016

Anfrage

Bearbeitung: Astrid Völker (E-Mail: astrid.voelker@luebeck.de Telefon: 122-1051)

FDP: Anfrage des BM/AM Thomas Rathcke bezgl. VO/2015/03069 (Erhöhung der Bauunterhaltungsmittel und Anpassung des Stellenplans/Haushaltsbegleitbeschluss aus der BÜ-Sitzung vom 26.11.2015)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

1. Welche konkreten Projekte sollen mit den 5 Mio. Euro Mehrbudget im Bereich Bauunterhaltungsmittel, die primär für die Schulgebäudesanierung eingesetzt werden sollen, in 2016 umgesetzt werden?

2. Wird das zusätzliche Budget von 5 Mio Euro in 2016 ausgegeben werden können?

3. Sind die Ausschreibungen für die zusätzlichen Stellen (beschlossen: 6 Techniker und 2 Ingenieure) im Gebäudemanagement bereits erfolgt?

4. Welche organisatorischen Maßnahmen sind für die zusätzlich bewilligten 5 Mio Euro Bauunterhaltungsmittel, die primär für die Schulgebäudesanierung eingesetzt werden sollen, bereits in Vorbereitung? (Neue Stellen? Projekte?)

5. Wird die Projektliste bereichsübergreifend (FB 4 + 5) erarbeitet werden?

Begründung:
Erfolgt mündlich

Anlagen :

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03384
öffentlich

Lübeck, 28.01.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
1.201 - Haushalt und Steuerung

Bearbeitung: Annabell Krawetzke (E-Mail: annabell.krawetzke@luebeck.de Telefon: 122-2200)

Sachstandsbericht zum Projekt "Einführung einer Tourismusabgabe in der Hansestadt Lübeck"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 – Recht
Ergebnis: Keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[x] Nein
Begründung: Belange von Kindern und Jugendlichen werden nicht berührt

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[x] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[ ] Nein
[x] Ja (siehe Bericht)

Bericht:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 26.02.2015 mehrheitlich beschlossen, dass eine Tourismusabgabe erhoben werden soll und den Bürgermeister beauftragt, die entsprechenden Arbeiten zur Vorbereitung einer Satzung aufzunehmen.

Ein entsprechender Projektauftrag des Bürgermeisters zur Einführung einer Tourismusabgabe liegt vor und sieht folgende Meilensteine vor (siehe auch Anlage 1):

Meilenstein 1	✓	31.12.2014	Projekt ist organisiert
Meilenstein 2	✓	26.02.2015	Bürgerschaftsbeschluss zur Einführung liegt vor
Meilenstein 3		30.06.2016	Abgabenrechtliches Gutachten liegt vor
Meilenstein 4		31.03.2016	Lübeck ist als Tourismusort anerkannt
Meilenstein 5		30.04.2016	Abgabefähigen Aufwendungen sind ermittelt
Meilenstein 6		15.05.2016	Satzung liegt im Entwurf vor
Meilenstein 7		30.04.2016	Kalkulation ist abgeschlossen
Meilenstein 8		01.08.2016	Satzung ist in Kraft getreten
Meilenstein 9		15.11.2016	Die Tourismusabgabe ist in der Hansestadt Lübeck eingeführt

Meilenstein 3:

Entgegen der ursprünglichen Projektplanung wird es kein abschließendes Gutachten geben, sondern die beratende Kanzlei wird die Satzungserstellung und Einführung laufend begleiten.

Meilenstein 4:

Gemäß Landesverordnung über die Anerkennung als Kur-, Erholungs- oder Tourismusort (KurortVO) kann eine Anerkennung als Kur-, Erholungs- oder Tourismusort in Gänze oder in Teilen ausgesprochen werden.

Es ist beabsichtigt, die Anerkennung der Hansestadt Lübeck als Tourismusort für das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck zu beantragen.
Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich touristische Angebote über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Hier sind neben den üblichen touristisch attraktiven Gebieten der Innenstadt und Travemünde, folgende Beispiele zu nennen:

- Naturschutzgebiet Dummersdorfer Ufer mit Wanderwegen, Aussichtstürmen und slawischer Befestigung
- Waldgebiet Lauerholz mit Wander- und Reitwegenetz
- Schwedenschanzen
- Naturschutzgebiet Schellbruch
- Fischerdorf Gothmund
- Radfernweg „Alte Salzstraße“
- Niederungsgebiet Wakenitz
- Geschichtswerkstatt Herrenwyk
- Rad- und Wanderwege entlang der Trave, Wakenitz und Elbe-Lübeck-Kanal

Des Weiteren sind auch in den ländlichen Bereichen und in den überwiegend industriell geprägten Gewerbegebieten Betriebe und Unternehmen ansässig, die – wenn auch überwiegend mittelbar – vom Tourismus in der Hansestadt Lübeck profitieren. Die unterschiedliche Abhängigkeit vom Tourismus wird durch Bildung von Zonen und damit durch unterschiedliche Vorteilssätze berücksichtigt.

Die überwiegend in der Hansestadt Lübeck betroffenen Berufs- und Wirtschaftsverbände (Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer und DEHOGA) wurden in persönlichen Gesprächen über die Einführung der Tourismusabgabe und den weiteren Verlauf der Einführung informiert. In diesen Gesprächen wurde eine konstruktive Zusammenarbeit vereinbart, auch wenn generell eine ablehnende Einstellung zur Tourismusabgabe seitens der Verbände besteht.
Des Weiteren wurden diverse weitere Institutionen (Haus- und Grundbesitzerverein Lübeck e.V., Ärztekammern, Architektenkammer, Rechtsanwaltskammer, Steuerberaterkammer etc.) schriftlich informiert.

Meilenstein 5:

Die berücksichtigungsfähigen Aufwendungen sind weitesgehend ermittelt und betragen zum Stand 31.12.2015 ca. 5,3 Mio. € abzüglich des Gemeindeanteils, den die Hansestadt Lübeck aus eigenen Mitteln zu tragen hat. In der Rechtsprechung und Kommentierung zur Fremdenverkehrangabe geht man regelmäßig von einen Gemeindeanteil i.H.v. 30 % für überwiegend touristisch geprägte Orte aus.

Meilenstein 7:

Zu dem Kreis der Beitragspflichtigen werden diejenigen Personen oder Personenvereinigungen gehören, denen ein wirtschaftlicher Vorteil dadurch entsteht, dass diese durch ihre geschäftliche Teilnahme am örtlichen Tourismus eine erhöhte Verdienst- oder Gewinnmöglichkeit realisieren können. Dieser Vorteil kann mittelbarer oder unmittelbarer Natur sein. Tatsächlich profitieren vom Tourismus nicht nur Hotels und andere klassische tourismusnahe Unternehmen (z.B. Gaststätten). Viele Studien und Analysen belegen, dass einer weit größeren Gruppe von Unternehmen Vorteile durch den Tourismus erwachsen, als nur den unmittelbar tourismusrelevanten Unternehmen. Sie profitieren indirekt vom touristischen Umsatz, denn auch diese Betriebe erhalten durch den Tourismus ausgelöste Aufträge und bieten Vorleistungen für die tourismusnahen Betriebe an. Beispielhaft kann hier die Lieferung des Metzgers oder des Bäckers an die Hotellerie, das Entwerfen und Drucken eines Werbeprospektes und der Neubau oder die Renovierung von Ferienwohnungen genannt werden. Selbstverständlich sind bei der Erarbeitung der Satzung zur Erhebung der Tourismusabgabe die vorgenannten unterschiedlichen Gewinnsituationen und –spannen zu berücksichtigen.

Vor Erhebung der Abgabe sind zunächst die möglichen Abgabenpflichtigen zu ermitteln. Dies ist notwendig, da es sich bei der Tourismusabgabe um eine Abgabe handelt, die nur kostendeckend erhoben werden darf. Daher müssen bereits für die Kalkulation der Tourismusabgabe die Abgabenpflichtigen sowie die Höhe der Umsätze (als Bemessungsgrundlage) bekannt sein.

Bislang wurden nach Auswertung des Gewerberegisters und eigenen Recherchen ca. 19.000 mögliche Abgabenpflichtige angeschrieben und um Abgabe einer Erklärung hinsichtlich des Jahresumsatzes 2014, der ausgeübten Tätigkeit und weiteren erhebungsrelevanten Daten (Ansprechpartner, Handelsregister etc.) gebeten. Die eingehenden Erklärungen werden derzeit erfasst und ausgewertet.

Für die externe Begleitung der Kalkulation liegt ein Angebot vor. Die Kosten hierfür sind durch die im Projektauftrag geplanten Mittel gedeckt.

Meilenstein 9:

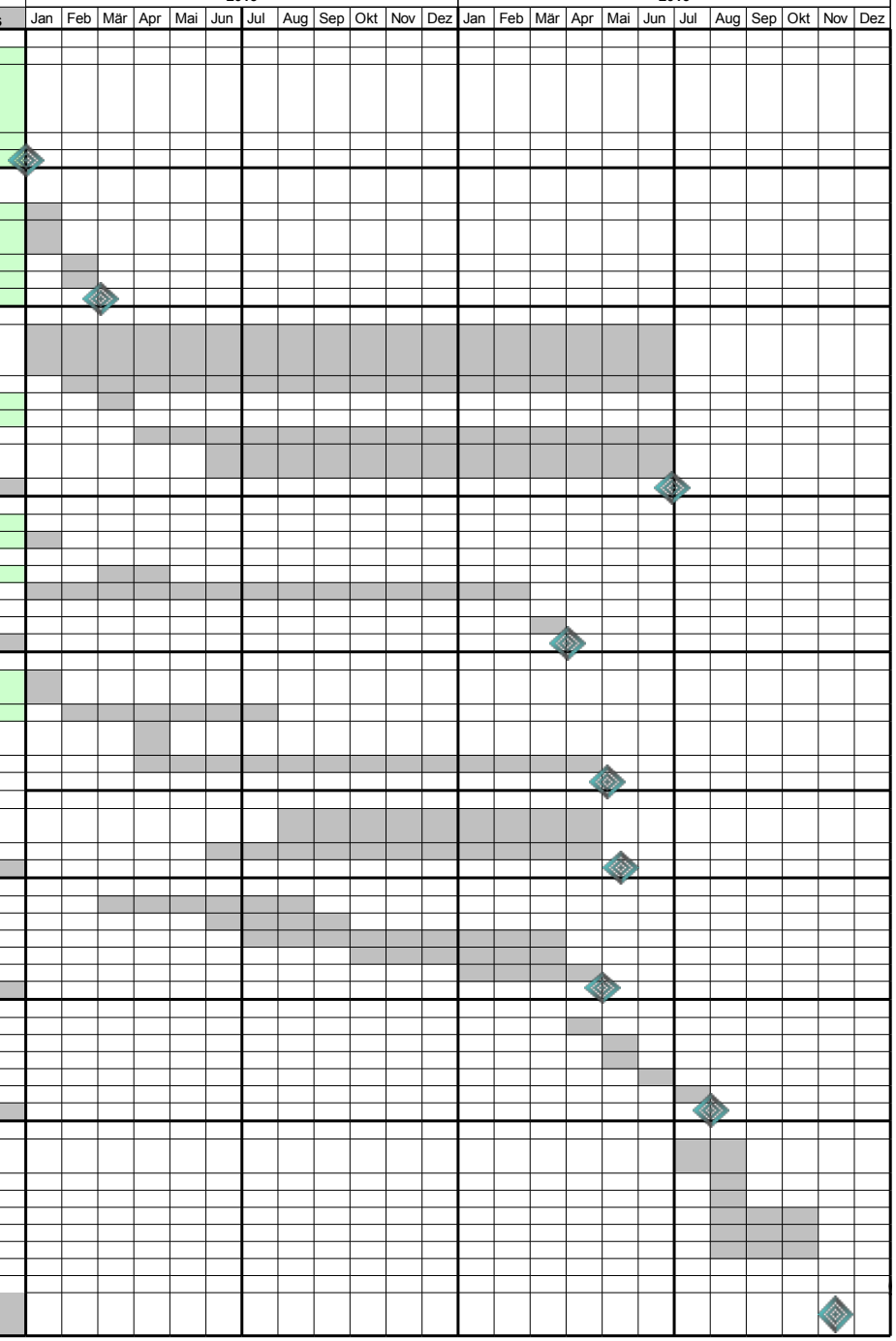
Die Einrichtung der Tourismusabgabe in der Veranlagungssoftware MACH hat bereits begonnen. Dies erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Datengrundlage für die Kalkulation aus der Fachsoftware besser ausgewertet werden können.

Anlagen :
Projektzeitplan

Bürgermeister Bernd Saxe

Projektplan "Einführung der Tourismusabgabe in der Hansestadt Lübeck"

Nr.	Arbeitspakete / Aktivitäten	Start	Ende	Wer?	Bemerkungen	Status
1	**Projekt organisieren**					
1.1	Finanz- und Personalressourcen ordnen			1.201.6		erledigt
1.2	Projektauftrag inkl. Projektorganisation			1.201.6, ZC	Projektauftrag unterschreiben Kick-Off-Veranstaltung am 13.1.15 oder Jan. AG Personal mit Beteiligung aller FB?	erledigt
1.3	Kernteamsitzungen terminieren			1.201.6		erledigt
Meilenstein 1	**Projekt ist organisiert**		**31.12.2014**			erledigt
2	**Bürgerschaftsbeschluss zur Einführung**				Grundsatzbeschluss (notwendig zur Einholung von Auskünften)	
2.1	Vorlage erstellen	01.01.2015	15.01.2015	1.201.6		erledigt
2.2	Abstimmung mit den Bereichen	15.01.2015	31.01.2015	1.201.6, 1.300, 1.201		erledigt
2.3	Vorlage in Allris eingeben und anmelden	15.01.2015	31.01.2015	1.201.6	Senat 04.02.2015	erledigt
2.4	Beschluss der Bürgerschaft		26.02.2015	Bürgerschaft		erledigt
Meilenstein 2	**Bürgerschaftsbeschluss zur Einführung liegt vor**		**26.02.2015**			erledigt
3	**Abgabenrechtliches Gutachten einholen**					
3.1	Fragestellungen formulieren	01.01.2015	30.06.2016	1.201.6, ZC	u.a. Anerkennungsgebiet, Stadt Kiel beteiligen, lfd. Begleitung	läuft
3.2	Fragestellung juristisch prüfen	01.02.2015	30.06.2016	1.300	lfd. Begleitung	läuft
3.3	Gutachterangebote einholen	01.03.2015	31.03.2015	1.300?		erledigt
3.4	Gutachter beauftragen		01.04.2015	1.300?	Deckung bei 111015	erledigt
3.5	Erstellung durch abgabenrechtliche Beratung	01.04.2015	30.06.2016	Extern	lfd. Begleitung	läuft
3.6	Auswertung des Gutachtens	01.06.2015	30.06.2016	1.201.6, 1.300, ZC	lfd. Begleitung	
Meilenstein 3	Abgabenrechtliches Gutachten liegt vor		**30.06.2016**			
4	**Anerkennung**					
4.1	offene Fragen mit FBC 2 klären	01.01.2015	31.01.2015	1.201.6, ZC		erledigt
4.2	Abstimmung mit Wirtschaftsministerium	01.02.2015	28.02.2015	1.201.6, 1.300		entfällt
4.3	Entscheidung Teil-/Gesamtanerkennung		31.01.2016	BM		läuft
4.4	Information der Verbände	01.03.2015	30.04.2015	1.201.6, BM, ZC	Anschreiben, Infoveranstaltung	erledigt
4.5	Anerkennung vorbereiten	01.01.2015	29.02.2016			läuft
4.6	Anerkennung beantragen		01.03.2016	KBT, 1.201.6		
4.7	Bearbeitung Antrag durch Wirtschaftsministerium	01.03.2016	31.03.2016	WiMi	Dauer erfragen	
Meilenstein 4	**Lübeck ist als Tourismusort anerkannt**		**31.03.2016**			
5	**Abgabefähige Aufwendungen ermitteln**					
5.1	Beteiligung aller FB-Controllings + LTM + Kurbetriebe	01.01.2015	31.01.2015	1.201.6, ZC	Kick-Off-Veranstaltung / AG Budgetierung	erledigt
5.2	Vorarbeiten in den Fachbereichen	01.02.2015	31.07.2015	FBC		erledigt
5.3	Workshop zur Ermittlung der Einrichtungen / abgabefähigen Kosten			1.201.6, ZC, 1.300, FBC	lfd. Austausch im Rahmen der Projektgruppensitzungen	
5.4	Berechnung der abgabefähigen Aufwendungen	01.04.2015	30.04.2016	Extern	Abgabenrechtliche Beratung	läuft
Meilenstein 5	**Abgabefähige Aufwendungen sind ermittelt**		**30.04.2016**			
6	**Satzung entwerfen**					
6.1	Satzung nach Beispielsatzung des Städteverbandes entwerfen	01.08.2015	15.05.2016	1.201.6		läuft
6.2	rechtliche Prüfung des Entwurfs	01.06.2015	15.05.2016	1.300, Extern		
Meilenstein 6	**Satzung liegt im Entwurf vor**		**15.05.2016**			
7	**Kalkulation**					
7.1	Ermittlung der Abgabenpflichtigen	01.03.2015	31.08.2015	1.201.6	noch nicht abgeschlossen	läuft
7.2	Anschreiben der Pflichtigen / Abfragen der Umsätze 2014	01.06.2015	30.09.2015	1.201.6	noch nicht abgeschlossen	läuft
7.3	Eingang der Antworten	01.07.2015	31.03.2016	1.201.6		läuft
7.4	Musterberechnung	01.10.2015	31.03.2016	Extern		
7.5	Kalkulation durch abgabenrechtlichen Berater	01.01.2016	30.04.2016	Extern		
Meilenstein 7	**Kalkulation ist abgeschlossen**		**30.04.2016**			
8	**Satzungsbeschluss**					
8.1	Vorlage erstellen	01.04.2016	15.05.2016	1.201.6		
8.2	Abstimmung mit den Bereichen	15.05.2016	31.05.2016	1.300, 1.201		
8.3	Vorlage in Allris eingeben und anmelden	01.05.2016	31.05.2016	1.201.6		
8.4	Beschluss der Bürgerschaft		30.06.2016	Bürgerschaft		
8.5	Inkrafttreten		01.08.2016	1.220		
Meilenstein 8	Satzung ist in Kraft getreten		**01.08.2016**			
9	**Einführungsphase**					
9.1	Einrichtung der Veranlagung in MACH	01.07.2016	31.08.2016	1.201.6, 1.210, MACH		läuft
9.2	Einrichtungstests 1.201.6	01.08.2016	31.08.2016	1.201.6		läuft
9.3	Einrichtungstests 1.210	01.08.2016	31.08.2016	1.210		
9.4	Eingabe der Stammdatensätze in MACH	01.08.2016	31.10.2016	1.210		
9.5	Eingabe der Objekte	01.08.2016	31.10.2016	1.201.6		
9.6	Eingabe der Bemessungen	01.08.2016	31.10.2016	1.201.6		
9.7	Mitbuchrollen - Massendatenänderung		01.11.2016	Fachadmin		
9.8	Bescheiderteilung inkl. Buchung 2016	10.11.2016	15.11.2016	1.201.6, 1.210		
Meilenstein 9	**Die Tourismusabgabe ist in der Hansestadt Lübeck eingeführt**		**15.11.2016**			



gedruckt am 10.02.2016 um 15:59 Uhr

Hansestadt LÜBECK

► **Nr. VO/2016/03375**
öffentlich

Lübeck, 27.01.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
3.390 - Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz

Bearbeitung: Klaus Breitrück (E-Mail: klaus.breitrück@luebeck.de Telefon: 122-3970)

Änderung der Stadtverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen")

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.02.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ soll durch die vorstehend genannte Stadtverordnung geändert werden, damit ein bestimmter Flächenteil im Bereich der Wasserkunst zugunsten einer Bebauung entwickelt werden kann. Dafür ist dieser Flächenteil aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ zu entlassen.
Als neue Flächen werden drei kleinere Teilflächen aus der Umgebung des Bereiches der „Wasserkunst“ in das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ aufgenommen.

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

- 1.300 - Keine Bedenken
- 2.280 - Keine Stellungnahme abgegeben
- 3.820 - Keine Bedenken
- 4.491 - Keine Stellungnahme abgegeben
- 5.610 - Einbeziehung von Teilflächen entsprechend dem B-Plan-Entwurf in das Landschaftsschutzgebiet
- 5.661 – Keine Bedenken
- 5.691 – Keine Stellungnahme abgegeben

Träger öffentlicher Belange
-Deutsche Telekom Technik GmbH - Keine Bedenken
-Regionalzentrum Nord (EON Netz GmbH) - Keine Stellungnahme abgegeben
-Stadtwerke Lübeck GmbH -Keine Bedenken

Planungsbüros im Bebauungsplanverfahren:

-Prokom – Keine Stellungnahme abgegeben
-Büro möser projektmanagement GmbH –
Keine Stellungnahme abgegeben

Beteiligung nach § 42 Abs. 1 LNatSchG (Anerkannten Naturschutzverbände):
- NABU Schleswig-Holstein - Stellungnahme gegen eine Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutz
- BUND Schleswig-Holstein – wie vorstehend
- Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein – wie vorstehend
- Beirat für Naturschutz der Hansestadt – wie vorstehend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ]	Ja
	[X]	Nein, die Belange von Kindern und Jugendlichen sind nicht betroffen.

Begründung:

Die Maßnahme ist:	[X]	neu
	[X]	freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:	[X]	Nein
	[ ]	Ja (Anlage 1)

Bericht:
Anlage A

Anlagen :
Anlage 1 – Übersichtskarte

Anlage 2 – Entlassungsflächenkarte „Wasserkunst“

Anlage 3 – Hinzunahmeflächenkarte „Wasserkunst“

Anlage I. – Stellungnahme NABU

Anlage II. – Stellungnahme BUND

Anlage III. – Zusatzstellungnahme BUND

Anlage IV. – Stellungnahme AG 29

Anlage V. – Stellungnahme – Beirat für Naturschutz der Hansestadt Lübeck

Anlage B - Verordnungstext

Senator Bernd Möller

Anlage A

Begründung

1. Ausgangssituation:

Das vorhandene Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ wurde durch die Stadtverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“[1] 1970 unter Schutz gestellt. Diese Stadtverordnung soll aufgrund von Bebauungsabsichten im Bereich des ehemaligen Wasserwerks „Bei der Wasserkunst“ (Bebauungsplan “St. Jürgen/ Wasserkunst”) geändert werden: Um die Bauleitplanung für die Wohnbebauung zu ermöglichen, ist es erforderlich, eine Fläche von ca. 23.812 m² aus dem Schutzgebiet zu entlassen, damit die Grenzen des bisherigen Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und „Falkenhusen“ mit der abgestimmte Planung in Einklang sich befinden (vgl. Übersichtskarte: Anlage 1).

Auch sollen zwei kleinere angrenzende Teilflächen im Bereich der „Wasserkunst“ zur Arrondierung in das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ neu aufgenommen werden. Die genauen Größen und Abgrenzungen der zu entlassenden und neu hinzukommenden Flächen ergeben sich aus den als Anlagen 2 und 3 beigefügten Karten.

2. Bewertung der Entlassungsflächen:

Bei dem zu entlassenden Flächenteil handelt es sich um einen Bereich südlich des Wasserturms und östlich der diagonal über das Wasserkunstgelände verlaufenden Fahrstraße hin in Richtung Wakenitz. Direkt für eine Bebauung vorgesehen ist hierbei im Wesentlichen der Bereich der ehemaligen Filterbecken südlich des Wasserturms und die östlich anschließenden Stellplatz- und Lagerflächen mit randlich anschließenden Freiflächen. Dieser Bereich ist aufgrund seiner innenstadtnahen Lage, umgeben von Wohnquartieren und der sehr guten verkehrlichen Erschließung, auch besonders gut für eine Wohngebietsentwicklung geeignet. Dieser Bereich war jahrzehntelang von großen befestigten und im Untergrund versiegelten Filterbecken und Lagerflächen geprägt. Nach der Nutzungsaufgabe und teilweisen Verfüllung der Becken haben sich überwiegend baumbestandene und gehölzgesäumte Wiesen entwickelt, die aufgrund der vollständigen Einzäunung des Geländes relativ störungsfrei geblieben sind.

Im Zuge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Abwägung zwischen Erhaltung einer naturnah entwickelten Brache bzw. technischen Anlage zur Wasseraufbereitung zum einen und einer sinnvollen baulichen Entwicklung von Wohnflächen in einer gut erschlossenen innerstädtischen Lage zum anderen, ist es insgesamt naturschutzfachlich vertretbar, diese Flächen zu Gunsten einer baulichen Entwicklung aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. Mit dem Bebauungsplan “St. Jürgen/ Wasserkunst” werden die im Rahmen der Bebauung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft behandelt und der erforderliche Ausgleich festgesetzt. Gesetzlich besonders geschützte Biotope werden nicht überplant. Durch die geplante Verlängerung des Wakenitz-Wanderweges und durch eine öffentliche Grünanlage werden zudem die Möglichkeiten für die naturnahe Naherholung erhöht.

Bei den aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ zu entlassenden Teilflächen handelt es sich um die in der Gemarkung St. Jürgen in der Flur 3 belegenen Flurstücke 851, 852 tlw., 853 tlw. und 854 sowie in der Flur 13, Flurstücke 1839 und Flurstück 8/6 tlw., sowie in der Gemarkung St Gertrud, Flur 13, Flurstück 918 tlw..

---

[1] Stadtverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck 1(Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13. Juli 1970 in der Fassung der Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck vom 09. Juni 1978.

Die Entlassungsflächen haben eine Größe von insgesamt 23.812 m². Sie sind in der Entlassungsflächenkarte mit einer Kästchenschraffur gekennzeichnet (vgl. Anlage 2).

3. Einbeziehung von drei neuen Teilflächen
Es ergibt sich die Möglichkeit, zur sinnvollen neuen Abgrenzung drei kleinere angrenzende Teilflächen im Bereich der „Wasserkunst“ in das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ aufzunehmen. Diese aufzunehmenden Teilflächen haben insgesamt eine Größe von 2.230 m². Sie sind in der Hinzunahmeflächenkarte mit einer Parallelschraffur gekennzeichnet (vgl. Anlage 3).

Die Fläche im Norden des Bereiches „Wasserkunst“ wird begrenzt durch die Straße „Bei der Wasserkunst“, im Westen durch die neu geplante Zufahrtstraße auf das Gelände „Wasserkunst“, im Süden und Osten durch das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“. Sie hat eine Größe von 186,54 m². Die Fläche teilt sich auf in drei Flurstücke. Eigentümer dieser Einzelflächen sind die Stadtwerke Lübeck GmbH für die Flurstücke 848 und 850 sowie die Hansestadt Lübeck (Bereich Stadtgrün und Verkehr) für das Flurstück 105/10.

Die Einzelfläche im Westen des Bereiches „Wasserkunst“ wird begrenzt nach Westen durch die neu geplante Zufahrtstraße nach Süden, im Osten und Norden durch das bisherige Landschaftsschutzgebiet nordwestlich des Wasserturms. Die Fläche hat eine Größe von ca. 78 m². Eigentümer dieser Einzelfläche sind die Stadtwerke Lübeck GmbH für das Flurstück 172. Insoweit wird dem Vorschlag der Stadtplanung zur Aufnahme des Flurstücks 172 in das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ gefolgt. Nicht gefolgt wird dem Vorschlag der Stadtplanung, die kleinräumige Flächenanpassung zur geplanten Zufahrtstraße vorzunehmen.

Die Einzelfläche im Bereich des „Karl-Ross-Weges“ wird begrenzt im Südwesten durch die Grundstücke Karl-Ross-Weg Nr. 9 und 11 sowie das unbebaute Ende der Straße „Karl-Ross-Weg“, im Nordwesten durch das Grundstück „Karl-Ross-Weg 11“, nach Nordosten durch das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ und im Südosten durch die Verkehrsfläche unterhalb der „Wallbrechtbrücke“. Sie hat eine Größe von 1.968,90m². Eigentümer dieser Einzelfläche sind die Stadtwerke Lübeck GmbH für das Flurstück 8/6 tlw. und die Hansestadt Lübeck (Bereich Stadtgrün und Verkehr) für die Flurstücke 23/24 und 23/25.

Die Unterschutzstellung der Flächen als Landschaftsschutzgebiet dient der Erhaltung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere durch die Arrondierung mit den im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ verbleibenden Flächen. Sie sind zudem in diesem Bereich von besonderer Bedeutung für die Erholung im Zuge der Herstellung einer Grünanlage.

4. Änderungsverfahren:
Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) führt dieses Änderungsverfahren auf der Grundlage der §§ 22 und 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. §§ 15, 19 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) durch. Von einer öffentlichen Auslegung gem. § 19 Abs. 2 LNatSchG sieht die UNB im Rahmen ihres Ermessen nach § 19 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 LNatSchG (Änderung einer bestehenden Verordnung) ab: Diese Ermessensentscheidung stützt sich darauf, dass für die aus dem Landschaftsschutz zu entlassenden Flächen, deren Eigentümerin zur Zeit noch die Stadtwerke Lübeck GmbH ist, keine Beteiligung der Eigentümer, Nutzungsberechtigten und der Gemeinde vorzunehmen ist.

Für die neu hinzuzunehmenden Teilflächen sind gemäß § 19 Abs. 5 Satz 3 LNatSchG die Eigentümer, die Nutzungsberechtigten und die Gemeinde nur anzuhören, wenn es sich um

wesentliche räumliche oder sachliche Erweiterungen handelt, was hier jedoch nicht der Fall ist, da der neue Erweiterungsanteil nur ca. 2.230 m² beträgt.

Bei den hinzuzunehmenden Flächen wären nur die Stadtwerke Lübeck GmbH und die Hansestadt Lübeck als Eigentümerinnen betroffen, die im Zuge dieses Rechtsetzungsverfahrens beteiligt worden sind und keine Einwände gegen den beabsichtigten Erlass der Änderungsverordnung vorgetragen haben.

Die Änderungen bezogen auf die Entlassung von Teilflächen im Bereich des ehemaligen Wasserwerkes aus dem Landschaftsschutz und die Hinzunahme der beiden kleinen Teilflächen im Bereich der „Wasserkunst“ in das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ wurden von den Beteiligten und von den Naturschutzverbänden sowie vom Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck mit folgendem Votum beurteilt:

5. Stellungnahmen der Naturschutzverbände und des Beirats für Naturschutz der Hansestadt Lübeck und deren Bewertung durch die UNB:
Im Rahmen der Beteiligung zu diesem Rechtsetzungsverfahren haben sich die Naturschutzverbände und der Beirat für Naturschutz der Hansestadt Lübeck gegen die vorgesehene Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ ausgesprochen. Sie begründen im Wesentlichen Ihre Ablehnung damit, dass der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck als Untere Naturschutzbehörde die Aufgabe des Schutzzwecks mit § 26 BNatSchG nicht vereinbar und verhältnismäßig sei und dies in der Begründung nicht hinreichend zum Ausdruck kommt.

Die Stellungnahme des NABU Schleswig-Holstein vom 11.01.2016 ist diesem Bericht als Anlage I. beigefügt.

Die Stellungnahmen des BUND Schleswig-Holstein vom 11.01.2016 in der Fassung vom 15.01.2016 sind diesem Bericht als Anlagen II. und III. beigefügt.

Die Stellungnahmen der Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein vom 15.01.2016 ist diesem Bericht als Anlage IV. beigefügt.

Die Stellungnahme des Naturschutzbeirates der Hansestadt Lübeck vom 13.01.2016 ist diesem Bericht als Anlage V. beigefügt

Zu den vorliegenden Stellungnahmen trifft die UNB folgende Aussagen:
Die UNB hat sich mit § 26 Abs. 1 BNatSchG auseinander gesetzt. Es heißt in dieser Bestimmung:

„(1) Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

(2) In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten,

die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.“

Die UNB als Verordnungsgeber besitzt im Bereich des Naturschutzrechts ein „Normsetzungsermessen“ (einen Handlungsspielraum), der von der Sachlage her in erster Linie durch eine dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verpflichtete Würdigung der gegenüberstehenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes auf der einen und der Nutzungsinteressen der von Nutzungsbeschränkungen betroffenen Grundeigentümer auf der anderen Seite geprägt ist. Dabei ist hervorzuheben, dass die dem Verordnungsgeber obliegende Prüfung, auch wenn man sie als Abwägung bezeichnet, mit der auf ein bestimmtes Vorhaben bezogenen Abwägung aller in Betracht kommenden Belange vor Feststellung eines (Bebauungs-)Planes nicht identisch ist, so das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 11. Dezember 2003, Az. BVerwG 4 CN 10.02.

Die Aufgabe des Schutzzweckes ist vereinbar und verhältnismäßig mit § 26 BNatSchG.

„Die betroffenen, zu entlassenen LSG-Flächen sind neben ihrem ökologischen Wert aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage, umgeben von Wohnquartieren und der sehr guten verkehrlichen Erschließung auch besonders gut für eine Wohngebietsentwicklung geeignet. Im Zuge der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Abwägung zwischen Erhaltung einer sich naturnah entwickelten Brache und bestehenden technischen Anlage zur Wasseraufbereitung und –speicherung zum einen und einer sinnvollen baulichen Entwicklung von Wohnflächen in einer gut erschlossenen innerstädtischen Lage zum anderen, ist es insgesamt landschaftsschutzfachlich vertretbar, diese Flächen zu Gunsten einer baulichen Entwicklung aus dem Landschaftsschutz zu entlassen.

Die im Rahmen der Bebauung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan „Wasserkunst“ behandelt und es wird auch der erforderliche Ausgleich festgesetzt.

Die Bedeutung des zu entlassenden Bereiches für den Naturschutz ist nicht unwesentlich, es gibt allerdings deutliche Vorbelastungen des Geländes:

- Das Grundstück wurde seit Jahrzehnten als städtisches Wasserwerk genutzt, und es wurden dazu technische und bauliche Anlagen in erheblichem Umfang angelegt und betrieben.
- Es gibt zahlreiche unterirdisch verlegte Leitungen, Pumpenanlagen, Filterbecken mit versiegelten Beckensohlen und befestigten Seitenwänden, befestigte Wege, Lagerflächen sowie Neben- und Hauptgebäude. Oberflächlich sind diese Befestigungen und Versiegelungen jedoch oft nicht erkennbar.
- Das Geländerelief wurde insbesondere im Bereich der Filterbecken und der Gebäude erheblich verändert.
- Einige der Filterbecken wurden nach Aufgabe der technischen Nutzung mit Bauschutt verfüllt, der auf Grund der im Zuge der Bebauungsplanung festgestellten Inhaltsstoffe jetzt ausgetauscht werden muss.

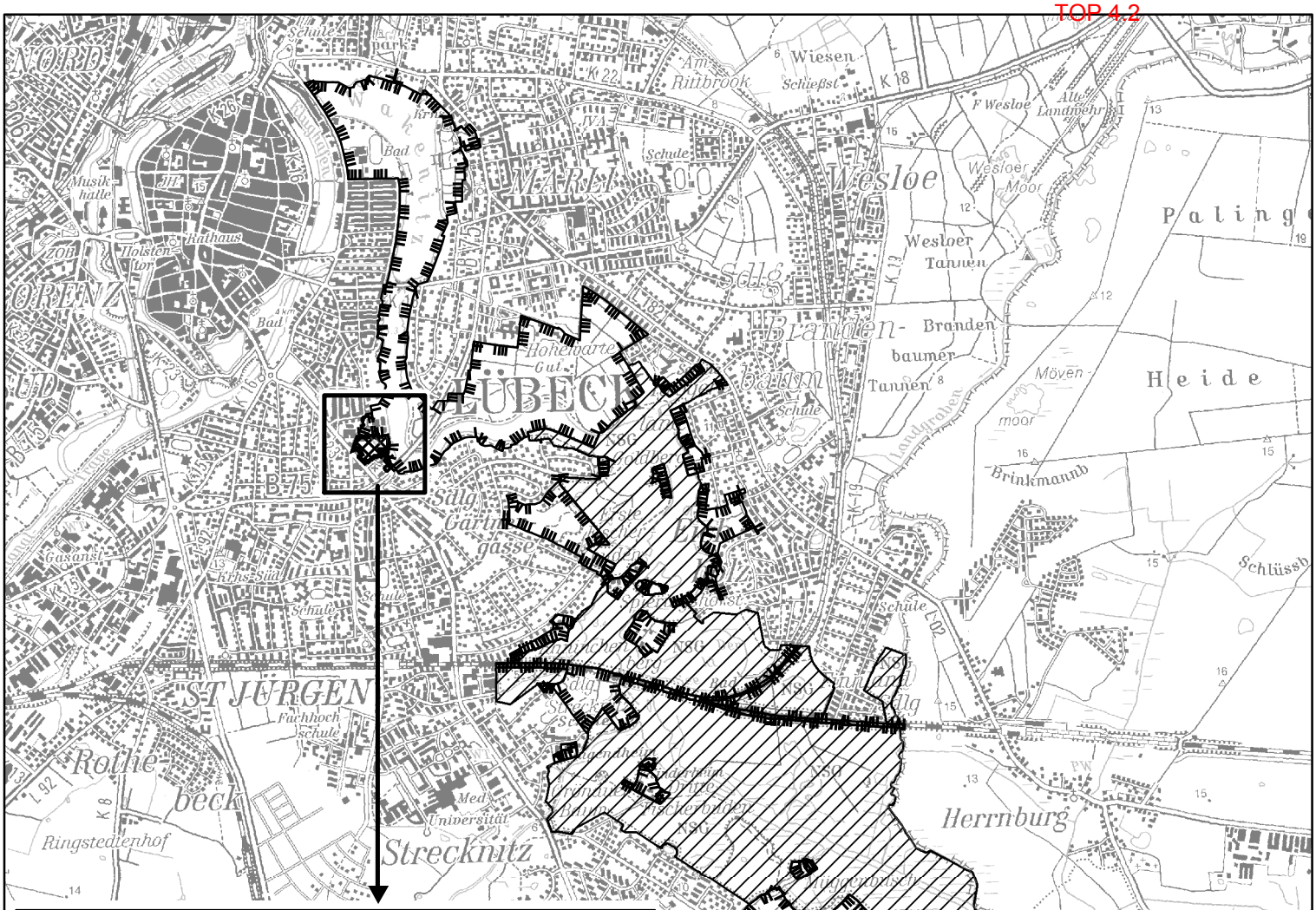
Im Zuge der baulichen Entwicklung von Teilflächen und der damit verbundenen Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutz werden gleichzeitig die Möglichkeiten der naturnahen Naherholung erheblich und nachhaltig verbessert.

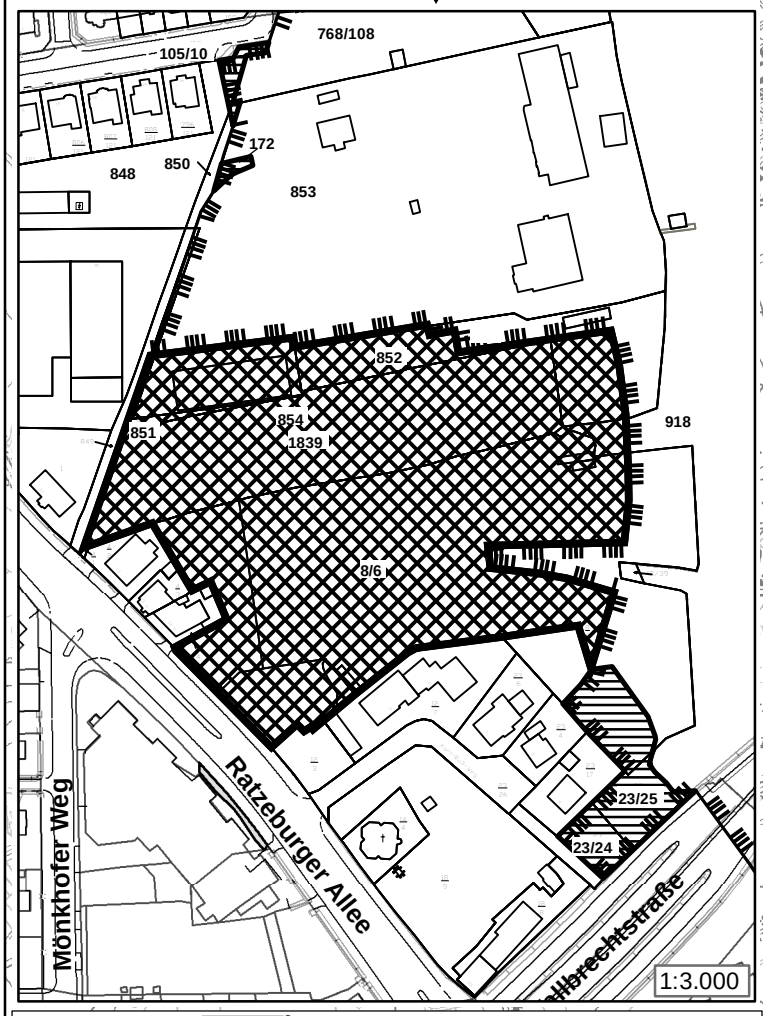
Bei Erhalt eines auf 50 m Tiefe unbebauten Uferstreifens wird eine Öffnung bisher abgeschlossener, für die Öffentlichkeit bisher nicht erreichbarer Flächen ermöglicht.

Geeignete Flächen werden hierbei als öffentliche Grünflächen dauerhaft festgesetzt, und es wird eine Verlängerung des Wakenitz-Wanderweges zwischen der St. Jürgen-Brücke und der Straße An der Wasserkunst ermöglicht.

Diese Öffnung des Geländes und die Verlängerung des Wanderwegs ist als ein wesentlicher Vorteil für die Belange der naturbezogenen Erholung anzusehen, da das Gelände Wasserkunst bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist und ohne die geplante bauliche Entwicklung und die damit verbundenen Änderung der LSG-Abgrenzung voraussichtlich auch nicht geöffnet werden würde.

Im Zuge der Bebauungsplanung sollen auch lärmmindernde Maßnahmen an der St. Jürgen-Brücke durchgeführt werden, die die Verlärmung der nördlichen der Brücke gelegenen Flächen der Wakenitz reduzieren werden.
Diese Maßnahmen werden sich nicht nur auf die im LSG verbleibenden Flächen innerhalb des Bebauungsplangebiets positiv auswirken, sondern auch auf weitere LSG-Bereiche, aber außerhalb des B-Planes gelegenen Flächen. Dies betrifft die benachbarten Wasserflächen und die gegenüber liegenden Uferzonen im bestehenden LSG.“





Kartengrundlage: ATKIS® DTK50 und ALKIS
Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

Anlage 1

- Entfällt (Kästchenschraffur)
- Zukünftige Grenze des Landschaftsschutzgebietes (Schwarze Kammlinie)
- Hinzunahme (Parallelschraffur)
- Naturschutzgebiet "Wakenitz" (Schwarze Schrägschraffur)

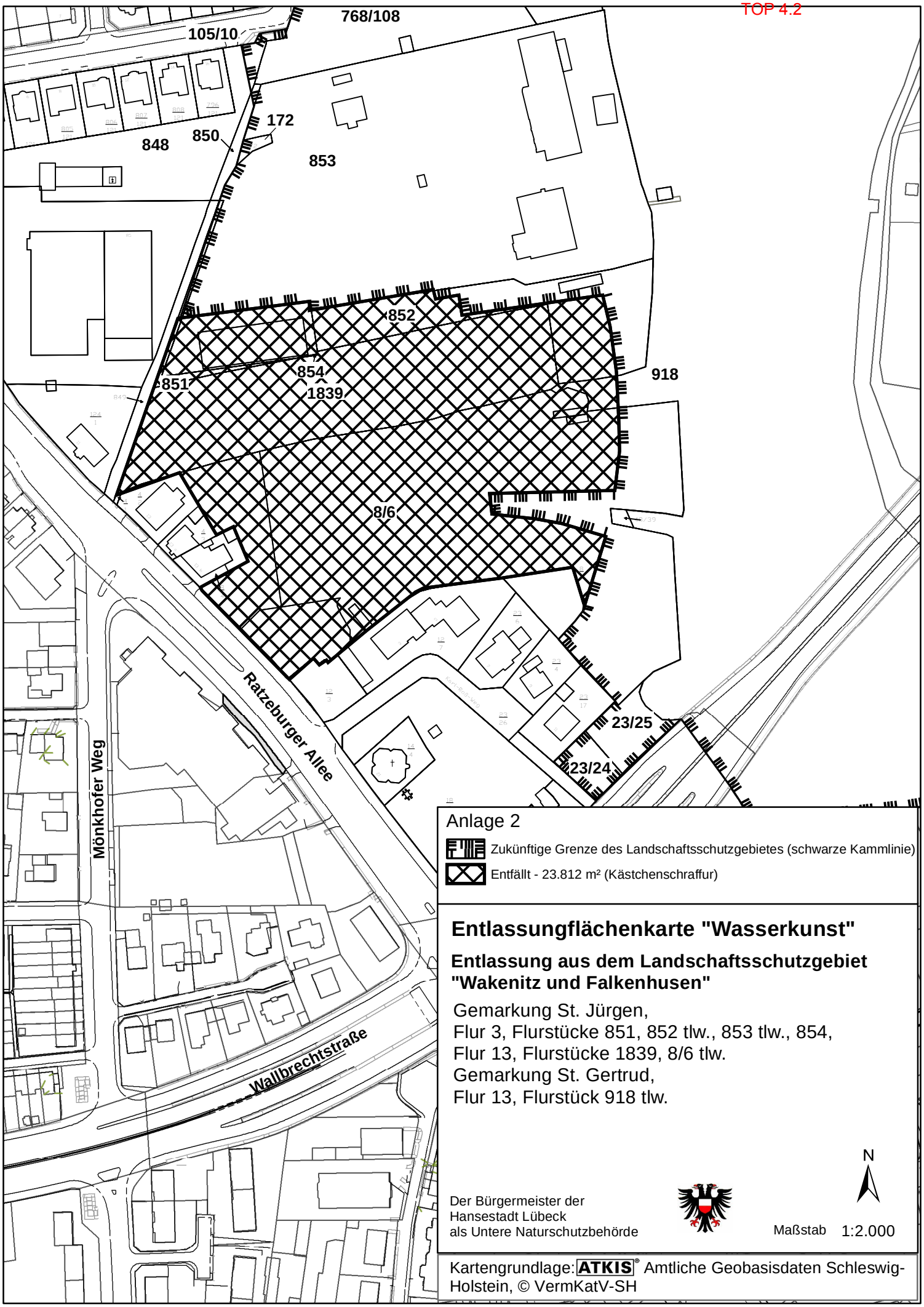
Übersichtskarte

Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen" und Naturschutzgebiet "Wakenitz"

Der Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck
als Untere Naturschutzbehörde

N

Maßstab 1:40.000



Anlage 2

Zukünftige Grenze des Landschaftsschutzgebietes (schwarze Kammlinie)

Entfällt - 23.812 m² (Kästchenschraffur)

Entlassungflächenkarte "Wasserkunst"

Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen"

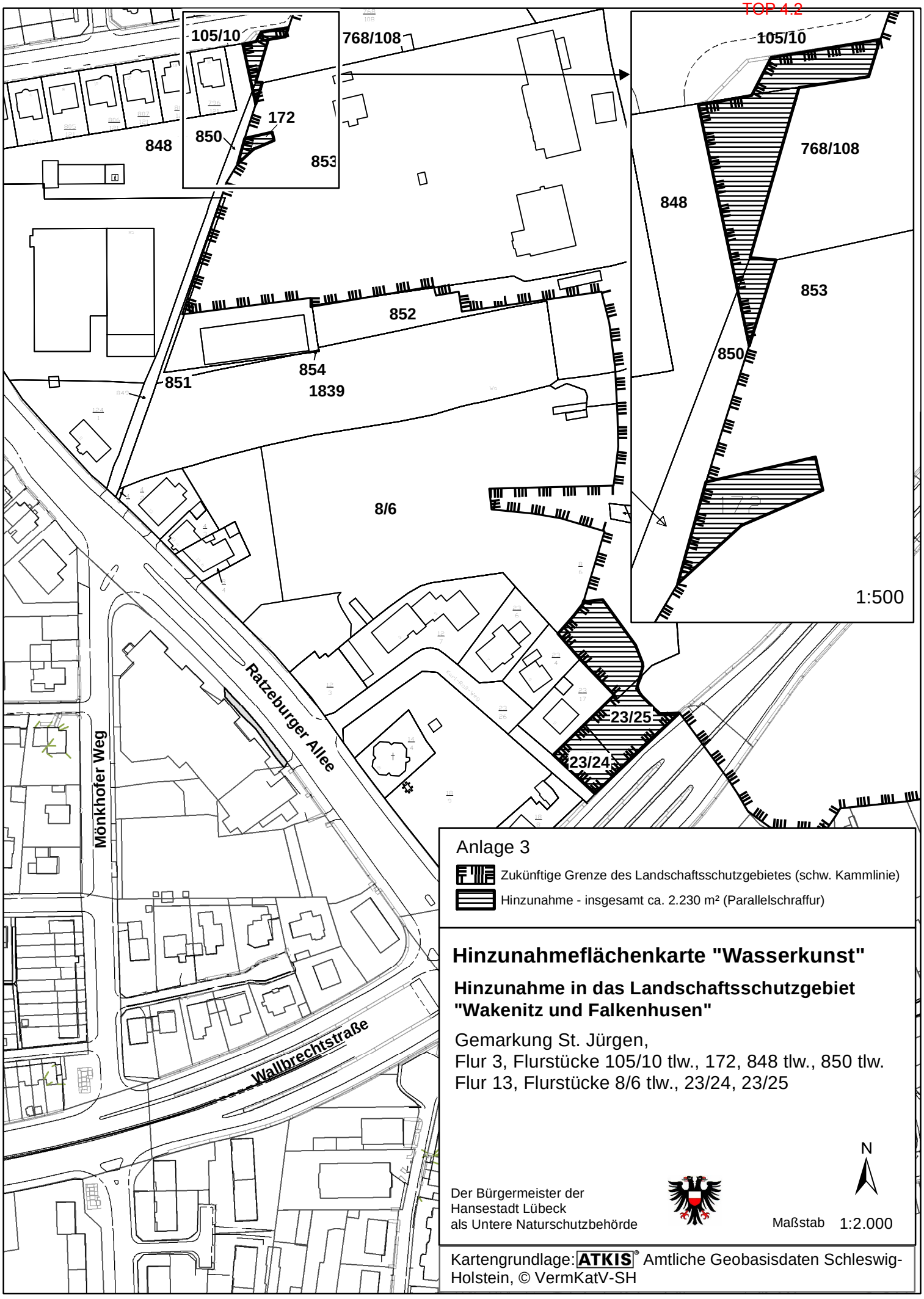
Gemarkung St. Jürgen,
Flur 3, Flurstücke 851, 852 tlw., 853 tlw., 854,
Flur 13, Flurstücke 1839, 8/6 tlw.
Gemarkung St. Gertrud,
Flur 13, Flurstück 918 tlw.

N

Der Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck
als Untere Naturschutzbehörde

Maßstab 1:2.000

Kartengrundlage: ATKIS® Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH



Anlage 3

Zukünftige Grenze des Landschaftsschutzgebietes (schw. Kammlinie)

Hinzunahme - insgesamt ca. 2.230 m² (Parallelschraffur)

Hinzunahmeflächenkarte "Wasserkunst"

Hinzunahme in das Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen"

Gemarkung St. Jürgen,
Flur 3, Flurstücke 105/10 tlw., 172, 848 tlw., 850 tlw.
Flur 13, Flurstücke 8/6 tlw., 23/24, 23/25

N

Der Bürgermeister der
Hansestadt Lübeck
als Untere Naturschutzbehörde

Maßstab 1:2.000

Kartengrundlage: ATKIS® Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

NABU Schleswig-Holstein · Färberstraße 51 · 24534 Neumünster

Hansestadt Lübeck
Untere Naturschutzbehörde
z.H. Herrn Breitrück
Bereich 3.3390

23539 Lübeck

Per Email

NABU Schleswig Holstein

Angelika Krützfeldt
Bereich Verbandsbeteiligung
Tel.+49 (0)4321.953072 direkt
Tel. +49 (0)4321.53734
Fax +49 (0)4321.5981
Angelika.Kruetzfeldt@NABU-SH.de

Örtlicher Bearbeiter:
Herwart Bansemer
NABU Lübeck

Ihr Zeichen	**Ihr Schreiben vom**
3.390.10	15.12.2015

Neumünster, 11.01.2016

Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Wakenitz und Falkenhusen"

Beteiligung der anerkannten NaturschutzverbändeÄ

Sehr geehrter Herr Breitrück,

der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben – nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter– die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt gleichermaßen für den NABU Lübeck und den NABU Schleswig-Holstein.

Bereits im Vorverfahren (Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen/Wasserkunst, 119. Änderung des FNP und Information über die geplante Flächenentlassung) hat sich der NABU gegen die weiträumige „Vermarktung" und Bebauung dieses wertvollen innerstädtischen Bereiches an der Wasserkunst ausgesprochen (unsere Stellungnahme vom 11.08.2015). An dieser Position hält der NABU auch weiter fest. Nachdem nun die – allein auf wirtschaftlichen Interessen beruhende – politische Entscheidung gefallen ist, bleibt für uns nicht erkennbar, warum die Naturschutzseite nunmehr der für die Bebauung juristisch erforderlichen Herausnahme von Flächenteilen aus dem Landschaftsschutzgebiet zugunsten einer möglichst reibungslosen Umsetzung der dortigen Bauleitplanung zustimmen sollte.
Gegen die Eingliederung weiterer Uferflächen bestehen selbstverständlich keine Bedenken.

NABU Schleswig-Holstein
Färberstraße 51
24534 Neumünster
Tel. +49 (0)4321.53734
Fax +49 (0)4321.5981
Info@NABU-SH.de
www.NABU-SH.de

Spendenkonto
Sparkasse Südholstein
BLZ 230 510 30
Konto 28 50 80
IBAN DE16 2305 1030 0000 2850 80
BIC NOLADE21SHO

Der NABU ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG) und Partner von Birdlife International. Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU sind steuerbefreit.

Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichem Gruß
i.A.

Angelika Krützfeldt
NABU Schleswig-Holstein

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND Schleswig-Holstein
Lorentzendamm 16
24103 Kiel
Fon 0431-66060-0
Fax 0431-66060-33
Email bund-sh@bund-sh.de
www.bund-sh.de

Hansestadt Lübeck
Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz
23539 Lübeck

Datum: 11. Januar 2016

Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen"
Stellungnahme des BUND S-H

Der BUND lehnt die geplante Änderung des LSG „Wakenitz und Falkenhusen" mit der Teilaufhebung im Bereich der „Wasserkunst" entschieden ab.

Begründung:

Grundsätzliche Bedeutung des Landschaftsschutzes
Die (Teil-)Aufhebung eines Landschaftsschutzgebietes zum Zwecke der baulichen Nutzung steht im grundsätzlichen Widerspruch zum Sinn und Zweck dieser Schutzkategorie. Eine wesentliche Funktion des Landschaftsschutzes ist gerade die Verhinderung der Überbauung von schutzwürdigen Landschaftsteilen. Wenn dieser Schutz wieder aufgehoben werden soll, weil bauliche Vermarktungsinteressen entstanden sind, wird die Sinnhaftigkeit von LSG-Ausweisungen generell in Frage gestellt. Zu rechtfertigen ist eine Aufhebung nur, wenn zwingende Gründe vorliegen. Diese bestehen im vorliegenden Fall nicht.

Ökologische Bedeutung des Gebietes:
Mit der geplanten Teilaufhebung des LSG „Wakenitz und Falkenhusen" soll die bauliche Nutzung eines Gebietes ermöglichst werden, das aufgrund seines parkartigen Charakters mit großem Baumbestand, seiner unmittelbaren Lage und Verbindung zur Wakenitz sowie seiner vor menschlichen Störungen geschützten Lage hohe Bedeutung hat als Lebensraum für eine artenreiche und geschützte Tierwelt. Es ist...

- stark frequentiertes Jagdhabitat für mindesten 7 gem. EU-FFH-Richtlinie geschützten Fledermausarten,
- im Wakenitzbereich Ruhe- und evtl. Reproduktionsstätte für den ebenfalls gem. EU-FFH-Richtlinie streng geschützten Fischotter sowie
- Brut- und Nahrungshabitat für mehrere national geschützte Vogelarten, darunter Grünspecht, Kolkrabe und Sperber.

Darüber hinaus erfüllt es als Bestandteil der in die Stadt führenden Grün- und Frischluftachse des Wakenitztals zusätzliche ökologische Verbundfunktionen.

Die Einbeziehung in das LSG „Wakenitz und Falkenhusen" und der damit seit 1955 bestehende Schutz vor einer Überbauung ist für das betroffene Gebiet in besonderem Maße begründet.

Der BUND fordert den Bürgermeister der Hansestadt als Untere Naturschutzbehörde (UNB) auf, die geplante Änderung des Landschaftsschutzgebietes nicht durchzuführen und die betroffenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet zu belassen.

Im Auftrag
(R. Degener)

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

BUND Schleswig-Holstein
Lorentzendamm 16
24103 Kiel
Fon 0431-66060-0
Fax 0431-66060-33
Email bund-sh@bund-sh.de
www.bund-sh.de

Hansestadt Lübeck
Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz
23539 Lübeck

Datum: 15. Januar 2016

Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen"
Stellungnahme des BUND S-H

Unsere bereits mit Datum vom 11.01.2016 vorgelegte Stellungnahme aus naturschutzfachlicher Sicht ergänzen wir im Folgenden in naturschutzrechtlicher Hinsicht:

Der vorliegende „Änderungsbericht" erfüllt nicht die **materiellen und formellen** Voraussetzungen, die nach der Rechtssprechung bzw. einschlägiger Kommentierung für die Änderung einer LSG – VO erforderlich sind. Die Behörde hat **abwägend** zu prüfen, ob die Aufgabe der Schutzzwecke mit § 26 BNatSchG vereinbar **und** verhältnismäßig ist. Die rechtlichen und tatsächlichen Hindernisse, die der späteren Nutzung offensichtlich entgegenstehen, sind umfassend zu ermitteln und ordnungsgemäß abzuwägen. Das ist nicht geschehen. Die pauschalierte Begründung (Anlage A, S.1: „Um die Bauleitplanung für die Wohnbebauung einfach und erfolgreich abzuschließen, ist es erforderlich ... ") genügt den geltenden Mindeststandards in keinem Fall. Gleiches gilt für die rudimentäre Abwägung (ebenda S.1: „Erhaltung einer naturnah entwickelten Brache ....zum einen und einer sinnvollen baulichen Entwicklung von Wohnflächen ...zum anderen").

Eine Aufhebung des LSG - Schutzstatus nämlich „allein zum Zweck, den Weg für eine Planung freizumachen, die offensichtlich nicht vollzugsfähig .... wäre, ist naturschutzrechtlich nicht erforderlich und rechtswidrig (BVerwG, Urteil vom 11.12.2003, 4CN 10.02 m.w.N.)." Dabei sind die allg. Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (§1 BNatschG) mit zu berücksichtigen. **Überwiegende und sachliche** Gründe, die die Zurückstellung des Natur- und Landschaftsschutzes rechtfertigen, müssen erläutert und umfassend sowie nachvollziehbar anhand einzelner Abwägungskriterien (Zweck, einzelne Funktionen und Wertigkeit vom Schutzgebiet) dargestellt werden. Eine Darstellung nur des Abwägungsergebnisses oder lediglich einer pauschalen Begründung ist nicht ausreichend! Die Abwägung muss sachlich und rechtlich von Gerichten überprüfbar sein.

Daraus folgt rechtlich, dass **alle** nach Lage der Dinge zu berücksichtigenden Belange (hier auch: historischer Bezug) ermittelt und eingestellt werden, dass die Bedeutung der betr. Belange (objektives Gewicht) nicht verkannt wird und im konkreten Fall die jeweilige Gewichtung gegensätzlicher Belange objektiv erfolgt. Der **volle Prüfvorgang** ist nachvollziehbar darzustellen.

Kriterien für die sachgerechte Bewertung sind insbesondere das geschützte **Landschaftsbild** (Kennzeichnend hier: Wasserturm und Baumbestand gegenüber Höhe der Bebauung und Einschlag) und der **Erholungswert** der betr. Landschaft (Wanderweg bedarf keiner Änderung der Gebietsabgrenzung). Hinzu kommt als bestimmendes Kriterium der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich des **Schutzes von Lebensstätten** und Lebensräumen

bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten (hier: einziger innerstädtischer N/S – Wanderkorridor und Ruheraum, dessen Bedeutung

seit der Ausweisung wg. restloser Bebauung bei zunehmendem Artenschwund stark gewachsen ist). Nicht zu erkennen ist, dass die UNB die gewachsene und weiter **wachsende Bedeutung** insbesondere des innersten Gebietsteils eingestellt und hinreichend gewürdigt hat.

Fehlende Nutzung und langjährige Beruhigung wesentlicher Geländeteile haben den ökologischen Wert deutlich gesteigert! Durch die Rückkehr des Otters von MV nach SH bekamen die Uferbereiche der Wakenitz neue Bedeutung. Der Bericht verkennt offenbar, dass es bei Erlass der heutigen VO (1970) bereits seit Jahren einen rechtlichen Gebietsschutz gab. Insbesondere ist die sehr zeitige Unterschutzstellung (Im Bauboom nach dem Krieg!) mit dem Ziel, das Gebiet gerade von dieser Nutzung dauerhaft freizuhalten, als besonderes Kriterium zu würdigen. Argumente von herausragendem Gewicht sind nötig, um eine über Jahrzehnte mehrfach ausgebildete Qualität abwägend zu verdrängen.

In dieser „Abwägung" fehlt auch die Prüfung von Standortalternativen (vgl. Flächenüberhang im Konzept „Lübeck 2030" !!) für diese Bebauung (verändert Landschaftsbild, Relief, Lebensräume). Weiter wird Gewichtung des Umstandes vermisst, dass die „neuen Teilflächen" mangels Raumtiefe keinerlei Ersatzfunktion bekommen werden. Darüber hinaus wurde keine ortsnahe Schutzflächenerweiterung in die Planung einbezogen. Der Hinweis auf eine „sinnvolle bauliche Entwicklung von Wohnflächen in .. innerstädtischer Lage " (Anlage A, Begründung S.1) reicht nicht. Andere Optionen für Zentrum nahe Baugebiete sind vorhanden. Insbesondere sind in direkter Nähe zu Schutzgebieten Baunutzungen mit möglichst geringer Eingriffsintensität geboten! Die maßgeblichen Belange sind in die Vorlage weder eingestellt worden noch wurden sie nach ihrem objektiven Gewicht (z.B. Artenschutzrecht) gegenübergestellt und beurteilt. Verzichtet wurde völlig auf **limitierende Auflagen** für den beabsichtigten B-Plan!

Die Vorlage erweist sich auch deshalb als unzulänglich, weil sie den „ganzheitlichen Orientierungsrahmen für die zukünftige Stadtentwicklung", das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK, 2010) als relevanten Beschluss nicht beachtet. Widerstreitende Belange wurden dort benannt und untereinander fachlich gewichtet. Zu den Stärken im Stadtteil „St. Jürgen" zählen danach „ attraktive Erholungs- und Naturräume: Wakenitz, Kanal….."(vgl. „Lübeck plant und baut", Heft 104, S.42). Unter „Projektvorschlägen" steht: „Verknüpfung Erholungs- Grünräume …,Schließung von Wanderweglücken an der Wakenitz" (ebenda, S.43); Bei den Prioritäten der integrierten Stadtentwicklung Lübecks (Tab.4.1 und 4.2) heißt es unter „Gesamtstadt" und unter „St.Jürgen": „Vorfahrt für den Fischotter: Entwicklung eines Biotopverbundsystems für den Fischotter in Trave, Wakenitz und Herrenburger Landgraben" (ebenda, S.110) bzw. „Verknüpfung Erholungs- und Grünräume: dazu nötige Prüfung … Schließung von Wanderwegelücken an der Wakenitz;…"(ebenda, S 119). Die geplante Verkleinerung des LSG im einzigen beruhigten Abschnitt der Wakenitzufer ist weder mit der beschlossenen Rahmensetzung noch den LSG - Kriterien Erholungswert, Landschaftsbild oder dem Artenschutz vereinbar. Keine dieser beeinträchtigten Funktionen ist im städtischen Innenbereich ausgleichbar.

Nirgendwo im ISEK finden sich andererseits Ziele oder Maßnahmen, die Eingriffe im Nahbereich der Wakenitz zugunsten von Bebauung nahe legen. Im Gegenteil wird im Handlungsfeld „Stadtlandschaft & Weltkulturstadt" sehr konkret die Stärkung und **Entwicklung von Natur- und Erholungsfunktionen** priorisiert. In dem Kontext ist die Einbeziehung von einer marginalen und einer für „Erholung" ungeeigneten „neuen Teilfläche" (unterhalb Wallbrechtbrücke, DTV >30.000 Kfz) nicht objektiv bewertet worden. Lärm und andere Emissionen, die dort stetig von oben einwirken, rechtfertigen selbst bei Bepflanzung keine Charakterisierung als „Bereich von besonderer Bedeutung für die Erholung". Die Flächen sind städtisch. Grünanlagen sind daher als Teil der o.a. Ziele ohne weiteres möglich und erfordern keinen Status als Schutzgebiet. Sie einzubeziehen, kann nur dem öffentlichen Schein dienen. Praktisch und fachlich sind sie bedeutungslos.

Auch der Gesamtlandschaftsplan setzt mit Blick auf die Wakenitz einen konträren Akzent zur Wohnbebauung. Dort heißt es: „Der nördliche Teil (Stadtwakenitz) eignet sich als Erholungsgebiet aufgrund seiner vorhandenen Ausstattung und stadtnahen Lage in besonderem Maße:“ Als

Beeinträchtigung wird herausgestellt: „Privatgenutzte Grundstücke bis an die Uferlinie“ (Bd 1, S.86). In keiner Weise ist aus der gesamten Planungsgeschichte abzuleiten, dass im Bereich der Stadt-Wakenitz geschützte Landschaftsteile beeinträchtigt oder sogar verkleinert werden dürften. Als **historische** Errungenschaft ist in jede Abwägung einzustellen, dass sich die Lübecker Stadtplanung seit den 50er Jahren selbst in Zeiten großer Wohnungsnot gegen die Inanspruchnahme des betroffenen LSG gewandt hat. Eine vergleichbare Notlage ist weder zu erkennen noch angeführt. Völlig unbegründet und unverständlich bleibt daher, weshalb der traditionelle sowie fachlich mehrfach begründete, gesetzliche **Schutz von Natur und Landschaft** zugunsten einer in entscheidenden Teilen luxuriösen Wohnbebauung aufgegeben werden sollte.

Im Ergebnis ist nicht ersichtlich, wie die konfliktreiche Entlassung dieses Gebietsteils aus dem Landschaftsschutz aus den planerischen Vorgaben, der Planungsgeschichte und dem Naturschutzrecht abzuleiten ist. Auch überwiegende sachliche Gründe für den Bedarf an diesem Ort oder überhaupt die planerische Notwendigkeit im nördlichen Teil von „St. Jürgen“ werden nicht dar- und in die gebotene Abwägung eingestellt. Schon **aus rechtlichen Gründen** muss daher die vorliegende Änderung der LSG – Verordnung „Wakenitz und Falkenhusen“ **abgelehnt** werden.

Im Auftrage

(R. Degener)

AG-29

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein

Landesnaturschutzverband - AG Geobotanik - Landesjagdverband
Landessportfischerverband - Naturschutzgesellschaft Schutzstation Wattenmeer
Schleswig-Holsteinischer Heimatbund - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Verein Jordsand

Tel.: 0431 / 93027 Fax: 0431 / 92047 E-Mail: AG-29@LNV-SH.de Internet: www.LNV-SH.de

AG-29, Burgstraße 4, D-24103 Kiel

Am 18/01.16 erhalten.

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
als untere Naturschutzbehörde
Herrn Breitrück
Kronsforder Allee 2-6

D-23539 Lübeck

Vorab per Fax. 0451-122-3990

Ihr Zeichen / vom	Unser Zeichen / vom	**Kiel, den** 15. Januar 2016
3.390.10 / 15.12.2015	2015_1061_LSG_Wakenitz_SNAG29 /	

Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen"

Sehr geehrter Herr Breitrück,

die in der AG-29 zusammengeschlossenen Verbände bedanken sich für die Beteiligung am og. Verfahren und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Ihr Schreiben ist kurz vor der Weihnachtspause bei uns eingegangen, so dass über die Feiertage eine Bearbeitung für den ehrenamtlichen Naturschutz weder zumutbar noch möglich war. In dieser Zeit war das Gelände der betroffenen Flächen auch nicht zugänglich. Insofern war die von Ihnen gesetzte Frist keineswegs angemessen im Sinne von § 19 (1) LNatSchG. Da wir mittlerweile auch Kenntnis davon haben, dass Sie anderweitig eine Fristverlängerung gewährt haben, sehen wir unsere Stellungnahme als fristwahrend an.

2. Die Formulierung im Anschreiben, es handele sich um eine „geringfügige" Modifikation, erweckt den Eindruck, dass das Verfahren unbedeutender Natur sein könnte. Nach genauerer Betrachtung ergibt sich jedoch eine große Erheblichkeit für den Natur- und Landschaftsschutz der Hansestadt Lübeck sowie eindeutige rechtliche Hinderungsgründe für eine Entlassung der Flächen.

3. Die AG-29 lehnt die vorgesehene Änderung der Landschutzgebietsverordnung daher vollständig ab. Zu den schweren fachlichen Problemen des für die Entlassung ursächlichen Vorhabens werden wir uns im Zuge der Bauleitplanung um-

fänglich äußern. Wir machen uns hier zudem die Einwände und Stellungnahmen des BUND Schleswig-Holstein uns seiner Kreisgruppe Lübeck voll umfänglich zu eigen.

4. Der vorliegende „Änderungsbericht" erfüllt nicht die materiellen und formellen Voraussetzungen, die nach der RSpr. bzw. einschlägiger Kommentierung für die Änderung einer LSG – VO erforderlich sind. Die Behörde hat abwägend zu prüfen, ob die Aufgabe der Schutzzwecke mit § 26 BNatSchG vereinbar und verhältnismäßig ist. Die rechtlichen und tatsächlichen Hindernisse, die der späteren Nutzung offensichtlich entgegenstehen, sind umfassend zu ermitteln und ordnungsgemäß abzuwägen. Das ist nicht geschehen.

5. Die pauschalierte Begründung (Anlage A, S.1: „Um die Bauleitplanung für die Wohnbebauung einfach und erfolgreich abzuschließen, ist es erforderlich ... ") genügt den geltenden Mindeststandards in keinem Fall. Gleiches gilt für die rudimentäre Abwägung (ebenda S.1: „Erhaltung einer naturnah entwickelten Brache ....zum einen und einer sinnvollen baulichen Entwicklung von Wohnflächen ...zum anderen").

6. Eine Aufhebung des LSG - Schutzstatus nämlich „allein zum Zweck, den Weg für eine Planung freizumachen, die offensichtlich nicht vollzugsfähig .... wäre, ist naturschutzrechtlich nicht erforderlich und rechtswidrig (BVerwG, Urteil vom 11.12.2003, 4CN 10.02 m.w.N.)." Dabei sind die allg. Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege (§1 BNatschG) mit zu berücksichtigen. Überwiegende und sachliche Gründe, die die Zurückstellung des Natur- und Landschaftsschutzes rechtfertigen, müssen erläutert und umfassend sowie nachvollziehbar anhand einzelner Abwägungskriterien (Zweck, einzelne Funktionen und Wertigkeit vom Schutzgebiet) dargestellt werden. Eine Darstellung nur des Abwägungsergebnisses oder lediglich einer pauschalen Begründung ist nicht ausreichend! Die Abwägung muss sachlich und rechtlich von Gerichten überprüfbar sein.

7. Daraus folgt rechtlich, dass alle nach Lage der Dinge zu berücksichtigenden Belange (hier auch: historischer Bezug) ermittelt und eingestellt werden, dass die Bedeutung der betr. Belange (objektives Gewicht) nicht verkannt wird und im konkreten Fall die jeweilige Gewichtung gegensätzlicher Belange objektiv erfolgt. Der volle Prüfvorgang ist nachvollziehbar darzustellen.

8. Kriterien für die sachgerechte Bewertung sind insbesondere das geschützte Landschaftsbild (Kennzeichnend hier: Wasserturm und Baumbestand gegenüber Höhe der Bebauung und Einschlag) und der Erholungswert der betr. Landschaft (Wanderweg bedarf keiner Änderung der Gebietsabgrenzung). Hinzu kommt als bestimmendes Kriterium der Erhalt der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten (hier: einziger innerstädtischer N/S – Wanderkorridor und Ruheraum, dessen Bedeutung seit der Ausweisung wg. restloser Bebauung bei zunehmendem Artenschwund stark gewachsen ist). Nicht zu er-

kennen ist, dass die UNB die gewachsene und weiter wachsende Bedeutung insbesondere des innersten Gebietsteils eingestellt und hinreichend gewürdigt hat.

9. Fehlende Nutzung und langjährige Beruhigung wesentlicher Geländeteile haben den ökologischen Wert deutlich gesteigert! Durch die Rückkehr des Otters von MV nach SH bekamen die Uferbereiche der Wakenitz neue Bedeutung. Der Bericht verkennt offenbar, dass es bei Erlass der heutigen VO (1970) bereits seit Jahren einen rechtlichen Gebietsschutz gab. Insbesondere ist die sehr zeitige Unterschutzstellung (Im Bauboom nach dem Krieg!) mit dem Ziel, das Gebiet gerade von dieser Nutzung dauerhaft freizuhalten, als besonderes Kriterium zu würdigen. Argumente von herausragendem Gewicht sind nötig, um eine über Jahrzehnte mehrfach ausgebildete Qualität abwägend zu verdrängen.

10. In dieser „Abwägung" fehlt auch die Prüfung von Standortalternativen (vgl. Flächenüberhang im Konzept „Lübeck 2030" !) für diese Bebauung (verändert Landschaftsbild, Relief, Lebensräume). Weiter wird Gewichtung des Umstandes vermisst, dass die „neuen Teilflächen" mangels Raumtiefe keinerlei Ersatzfunktion bekommen werden. Darüber hinaus wurde keine ortsnahe Schutzflächenerweiterung in die Planung einbezogen. Der Hinweis auf eine „sinnvolle bauliche Entwicklung von Wohnflächen in .. innerstädtischer Lage " (Anlage A, Begründung S.1) reicht nicht. Andere Optionen für Zentrum nahe Baugebiete sind vorhanden. Insbesondere sind in direkter Nähe zu Schutzgebieten Baunutzungen mit möglichst geringer Eingriffsintensität geboten! Die maßgeblichen Belange sind in die Vorlage weder eingestellt worden noch wurden sie nach ihrem objektiven Gewicht (z.B. Artenschutzrecht) gegenübergestellt und beurteilt. Verzichtet wurde völlig auf limitierende Auflagen für den beabsichtigten B-Plan!

11. Die Vorlage erweist sich auch deshalb als unzulänglich, weil sie den „ganzheitlichen Orientierungsahmen für die zukünftige Stadtentwicklung", das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK, 2010) als relevanten Beschluss nicht beachtet. Widerstreitende Belange wurden dort benannt und untereinander fachlich gewichtet. Zu den Stärken im Stadtteil „St. Jürgen" zählen danach „ attraktive Erholungs- und Naturräume: Wakenitz, Kanal....."(vgl. „Lübeck plant und baut", Heft 104, S.42). Unter „Projektvorschlägen" steht: „Verknüpfung Erholungs- Grünräume ...,Schließung von Wanderweglücken an der Wakenitz" (ebenda, S.43); Bei den Prioritäten der integrierten Stadtentwicklung Lübecks (Tab.4.1 und 4.2) heißt es unter „Gesamtstadt" und unter „St.Jürgen": „Vorfahrt für den Fischotter: Entwicklung eines Biotopverbundsystems für den Fischotter in Trave, Wakenitz und Herrenburger Landgraben" (ebenda, S.110) bzw. „Verknüpfung Erholungs- und Grünräume: dazu nötige Prüfung ... Schließung von Wanderwegelücken an der Wakenitz;..."(ebenda, S 119). Die geplante Verkleinerung des LSG im einzigen beruhigten Abschnitt der Wakenitzufer ist weder mit der beschlossenen Rahmensetzung noch den LSG - Kriterien Erholungswert, Landschaftsbild oder dem Artenschutz vereinbar. Keine dieser beeinträchtigten Funktionen ist im städtischen Innenbereich ausgleichbar.

12. Nirgendwo im ISEK finden sich andererseits Ziele oder Maßnahmen, die Eingriffe im Nahbereich der Wakenitz zugunsten von Bebauung nahe legen. Im Gegenteil wird im Handlungsfeld „Stadtlandschaft & Weltkulturstadt" sehr konkret die Stärkung und Entwicklung von Natur- und Erholungsfunktionen priorisiert. In dem Kontext ist die Einbeziehung von einer marginalen und einer für „Erholung" ungeeigneten „neuen Teilfläche" (unterhalb Wallbrechtbrücke, DTV >30.000 Kfz) nicht objektiv bewertet worden. Lärm und andere Emissionen, die dort stetig von oben einwirken, rechtfertigen selbst bei Bepflanzung keine Charakterisierung als „Bereich von besonderer Bedeutung für die Erholung". Die Flächen sind städtisch. Grünanlagen sind daher als Teil der o.a. Ziele ohne weiteres möglich und erfordern keinen Status als Schutzgebiet. Sie einzubeziehen, kann nur dem öffentlichen Schein dienen. Praktisch und fachlich sind sie bedeutungslos.

13. Auch der Gesamtlandschaftsplan setzt mit Blick auf die Wakenitz einen konträren Akzent zur Wohnbebauung. Dort heißt es: „Der nördliche Teil (Stadtwakenitz) eignet sich als Erholungsgebiet aufgrund seiner vorhandenen Ausstattung und stadtnahen Lage in besonderem Maße:" Als Beeinträchtigung wird herausgestellt: „Privatgenutzte Grundstücke bis an die Uferlinie" (Bd 1, S.86). In keiner Weise ist aus der gesamten Planungsgeschichte abzuleiten, dass im Bereich der Stadtwakenitz geschützte Landschaftsteile beeinträchtigt oder sogar verkleinert werden dürften. Als historische Errungenschaft ist in jede Abwägung einzustellen, dass sich die Lübecker Stadtplanung seit den 50er Jahren selbst in Zeiten großer Wohnungsnot gegen die Inanspruchnahme des betroffenen LSG gewandt hat. Eine vergleichbare Notlage ist weder zu erkennen noch angeführt. Völlig unbegründet und unverständlich bleibt daher, weshalb der traditionelle sowie fachlich mehrfach begründete, gesetzliche Schutz von Natur und Landschaft zugunsten einer in entscheidenden Teilen luxuriösen Wohnbebauung aufgegeben werden sollte.

14. Im Ergebnis ist nicht ersichtlich, wie die konfliktreiche Entlassung dieses Gebietsteils aus dem Landschaftsschutz aus den planerischen Vorgaben, der Planungsgeschichte und dem Naturschutzrecht abzuleiten ist. Auch überwiegende sachliche Gründe für den Bedarf an diesem Ort oder überhaupt die planerische Notwendigkeit im nördlichen Teil von „St. Jürgen" werden nicht dar- und in die gebotene Abwägung eingestellt. Schon aus rechtlichen Gründen muss daher die vorliegende Änderung der LSG – Verordnung „Wakenitz und Falkenhusen" abgelehnt werden.

Wir bitten, unsere Einwände voll umfänglich zu berücksichtigen und verbleiben
mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Michael Ott

Umlaufbeschluss des Beirats für Naturschutz zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“

Beschluss vom 13.01.2016

Beschluss des Beirats für Naturschutz zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“

Die (Teil-)Aufhebung von LSG zum Zwecke einer Bebauung ohne zwingende Gründe ist abzulehnen. Der Zweck von LSG-Ausweisungen ist gerade die Verbauung von wertvollen Landschaftsteilen zu unterbinden. Die Aufhebung von LSG zur Bebauung konterkariert die Sinnhaftigkeit des Landschaftsschutzes. Deshalb wurde das Gebiet Wakenitz / Falkenhusen 1955 unter Landschaftsschutz gestellt (siehe LN vom 8.April 1955 Nr.83 Seite 3)

Das betroffene parkartige Gebiet mit hohem Baumbestand und der unmittelbaren Nähe zur Wakenitz ist ökologisch bedeutsam für Vögel, Fledermäuse und den Fischotter. Es hat zudem Verbundfunktion als Teil des in die Stadt führenden Grün- und Frischluftzuges. Die Einbeziehung in das LSG ist deshalb voll gerechtfertigt und wichtig.

Besonders abzulehnen ist die Ausgrenzung der Hangkante und Hangflächen zur Wakenitz aus dem LSG aufgrund der besonderen ökologischen und geomorphologischen Bedeutung.

Wenn man das Fachgutachten „Fauna mit Artenschutzrechtlicher“ Prüfung des Büros Greuner-Pönicke genauer liest, stellt man fest, dass es sich bei dem Planungsbereich um einen artenreichen Lebensraum handelt. Es werden entsprechende Hinweise gegeben, wie bei einer Umsetzung der Bebauungspläne zu verfahren sei, damit keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen des § 44 des BNatSchG zu beklagen wären.

Gegen die, von den Gutachtern vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung der Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen, sind erhebliche Zweifel angebracht.

Besonders die große Zahl der verschiedenen Fledermausarten, die in diesem LSG vorkommen und durch die Rodung alter Bäume und die Bebauung ihre Balz-, Jagd- und Überwinterungshabitate verlieren, ist nicht ausgleichbar. Das Gleiche gilt für Grünspecht und Otter..

Da auch großräumig mit dem Verlust von Höhlenbäumen zu rechnen ist, liegt ein Verstoß gegen §44 BNatSchG vor. Ein Ausgleich ist aus unserer Sicht nicht möglich.

Mit Freundlichem Gruß
Jörg Clement

15.1.16

Lübecker Nachrichten 8. April 1955

Ein Traumparadies für die Nachwelt gerettet

Das schöne Flussgebiet der mittleren Wakenitz und Falkenhusen jetzt unter Landschaftsschutz

Das Traumparadies der Wakenitzniederung ist für alle Zukunft gerettet. Die große Entscheidung, die von nun ab den überwiegenden Teil dieser einmaligen Wasserlandschaft als Reservation natürlicher Ursprünglichkeit gegen jeglichen Eingriff von Menschenhand schützt, ist in diesen Tagen gefallen: die mittlere Wakenitz und Falkenhusen sind unter Landschaftsschutz, unter staatlichen Schutz, gestellt worden. Nachdem sich sämtliche Ausschüsse der Bürgerschaft für die Unterschutzstellung aussprachen und die Landesregierung die Ermächtigung hierzu erteilte, unterschrieb Bürgermeister Passarge jetzt die Urkunde. Damit rettet die Stadt Lübeck für sich buchstäblich im letzten Augenblick eine der schönsten Wasserlandschaften Norddeutschlands, die mit ihrem streckenweise seenartigen Charakter, ihren Sumpfbrüchen und Horsten ein einzigartiges Paradies für die Tier- und Pflanzenwelt darstellt.

Anlage B
Stand: 27.01.2016

Stadtverordnung vom …
zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13.Juli 1970 in der Fassung vom 09. Juni 1978

Aufgrund der §§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 sowie 26 Abs. 1 und Abs. 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) i.V.m. §§ 15, 19 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H., S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 225) wird durch den Bürgermeister der Hansestadt Lübeck als untere Naturschutzbehörde verordnet:

§ 1
Änderung der Landschaftsschutzgebietsflurstücke

(1) Aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ werden Landschaftsteile aus dem Landschaftsschutz wie folgt entlassen:

Die in § 1 Abs. 2 zitierte **Anlage** der Landschaftsschutzverordnung vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 09. Juni 1978 wird wie folgt geändert:

1. Das unter „I. Von der Gemarkung St. Gertrud“ erster Spiegelstrich Flur 13, Blatt 1 aufgeführte Flurstück 48/13 (ehemalige Bezeichnung), und wird teilweise aus dem Landschaftsschutz entlassen und lautet jetzt „**918 tlw**.“

2. Das unter „II. Von Gemarkung St. Jürgen“ dritter Spiegelstrich Flur 3 aufgeführte Flurstück 840/112 (ehemalige Bezeichnung), wird teilweise aus dem Landschaftsschutz entlassen und lautet jetzt „**851, 852 tlw., 853 tlw., 854**“.

3. Das unter „II. Von Gemarkung St. Jürgen“ vierter Spiegelstrich Flur 13, Blatt 2, aufgeführte Flurstück 1715/3 (ehemalige Bezeichnung), wird aus dem Landschaftsschutz entlassen und vollständig gestrichen sowie das Flurstück 1716/8 (ehemalige Bezeichnung), wird teilweise aus dem Landschaftsschutz entlassen und lautet jetzt „**8/6 tlw.**“.

(2) In das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ werden Teile in den Landschaftsschutz wie folgt neu aufgenommen:

Die in § 1 Abs. 2 zitierte **Anlage** der Landschaftsschutzverordnung vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 09. Juni 1978 wird wie folgt ergänzt:

1. Unter „II. Von Gemarkung St. Jürgen“ dritter Spiegelstrich Flur 3 werden die Flurstücke „**105/10 tlw., 848 tlw.** (ehemalige Bezeichnung 123/1 tlw.), **und 850 tlw.** “(ehemalige Bezeichnung 356/171 tlw.)“ sowie das Flurstück 172 am Ende der Auflistung mit Stand November 2015 neu aufgenommen.

2. Unter „II. Von Gemarkung St. Jürgen“ vierter Spiegelstrich Flur 13, Blatt 2 werden die Flurstücke „**8/6 tlw.** “(ehemalige Bezeichnung 1716/8 tlw.)**, 23/24** (ehemalige Bezeichnungen 23/1 tlw. und 304 tlw.) und **23/25**“ (ehemalige Bezeichnungen 23/1 tlw. und 23/2 tlw. sowie 304 tlw.) am Ende der Auflistung mit Stand November 2015 neu aufgenommen.

§ 2
Entlassungsflächen und Hinzunahmeflächen in der Karte gem. § 1 Abs. 3

(1) § 1 Abs. 3 der Landschaftsschutzverordnung vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 09. Juni 1978 wird wie folgt neu gefasst:

„Die Grenzen des Schutzgebietes sind in der Landschaftsschutzkarte im Maßstab 1 : 1000, 1 : 2000 grün eingetragen. Die Grenzen der aus dem Landschaftsschutz entlassenen Flächen sind in der vorhandenen Landschaftsschutzkarte im Maßstab 1 : 1000 wie folgt eingetragen:

Grün und schwarz durchkreuzt als entfallende Landschaftsschutzgrenze und grün als neue Landschaftsschutzgrenze. Die Landschaftsschutzkarte ist als Ausfertigung bei der Unteren Naturschutzbehörde hinterlegt und kann dort von jedermann während der Dienststunden eingesehen werden. Außerdem ist die Landschaftsschutzkarte im Archiv der Hansestadt Lübeck hinterlegt."

(2) § 1 der Landschaftsschutzverordnung vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 09. Juni 1978 wird um einen neuen Absatz 4 ergänzt, der wie folgt lautet:

„Die aufgenommenen Flächen liegen:

1. im Norden des Bereiches „Wasserkunst". Die Einzelflächen werden begrenzt durch die Straße „Bei der Wasserkunst", im Westen durch die neu geplante Zufahrtstraße auf das Gelände „Wasserkunst", im Süden und Osten durch das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen". Sie haben eine Größe von ca. 261 m².

2. im Bereich des „Karl-Ross-Weges". Sie wird begrenzt im Südwesten durch die Grundstücke Karl-Ross-Weg Nr. 9 und 11 sowie das unbebaute Ende der Straße „Karl-Ross-Weg", im Nordwesten durch das Grundstück „Karl-Ross-Weg 11", nach Nordosten durch das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen" und im Südosten durch die Verkehrsfläche unterhalb der „Wallbrechtbrücke". Sie hat eine Größe von ca. 1969 m².

§ 3
Schutzzweck

§ 1 der Landschaftsschutzverordnung vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 09. Juni 1978 wird um einen neuen Absatz 5 ergänzt, der wie folgt lautet:

"Die Unterschutzstellung der hinzugenommenen Teilflächen nach § 1 Absatz 2 und Absatz 4 im Bereich „Bei der Wasserkunst" und im Bereich des „Karl-Ross-Weges" dienen insbesondere als Arrondierungsflächen der Erhaltung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Sie sind zudem von besonderer Bedeutung für die Erholung im Zuge der Herstellung einer Grünanlage in diesem Bereich."

§ 4
Inkrafttreten

Diese Stadtverordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung in Kraft.

Lübeck, den

Bernd Saxe
Der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck
als untere Naturschutzbehörde

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03328
öffentlich

Lübeck, 14.01.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
4.401 - Schule und Sport

Bearbeitung: Christiane Alvarez Fischer (E-Mail: christiane.alvarez@luebeck.de Telefon: 122-4284)

Bildungsbericht
hier: Materialband Schulstatistik der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck 2015/16

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.02.2016	Schul- und Sportausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Aufträge der Bürgerschaft vom 25.09.1986, 26.02.1987, 02.09.1999 sowie 25.01.2001

Verfahren:
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

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

- [ ] Ja
- [x] Nein

Es handelt sich um eine Darstellung statistischer Daten.

Die Maßnahme ist:

- [ ] neu
- [x] freiwillig
- [ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- [x] Nein
- [ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:
Die vorliegende Statistik ergänzt die Schulstatistik der allgemeinbildenden Schulen um die Daten der berufsbildenden Schulen. Aufgrund weit auseinander liegender Stichtage werden diese Berichte getrennt vorgelegt. Die Berufsschulstatistik ist Baustein der Bildungsberichterstattung der Hansestadt Lübeck.

Anlagen :
Bildungsbericht

hier: Materialband Schulstatistik der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck 2015/16

Senatorin Kathrin Weiher

Hansestadt LÜBECK

Bildungsbericht

Materialband Schulstatistik der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck

Schuljahr 2015/2016

Dorothea-Schlözer-Schule

Friedrich-List-Schule

Emil-Possehl-Schule

Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie

Hanse-Schule

Bereich Schule und Sport
Dezember 2015

Impressum

Herausgeber:	Hansestadt Lübeck Bereich Schule und Sport 23539 Lübeck
Ansprechpartnerin:	Christiane Alvarez, Tel. (0451) 122-4284, e-mail: christiane.alvarez@luebeck.de
Druck:	Zentrale Vervielfältigungsstelle der Hansestadt Lübeck
Internet:	www.luebeck.de

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 3

2 SchülerInnen an den berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck im Schuljahr 2015/2016 4

2.1 Tabellarische Übersicht 4
2.2 Verteilung der SchülerInnen an den berufsbildenden Schulen 5

3 Herkunft der SchülerInnen an den berufsbildenden Schulen im Eingangsjahrgang 6

3.1 Herkunft der SchülerInnen der Dorothea-Schlözer-Schule 6
3.2 Herkunft der SchülerInnen der Emil-Possehl-Schule 7
3.3 Herkunft der SchülerInnen der Friedrich-List-Schule 8
3.4 Herkunft der SchülerInnen der Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie 9
3.5 Herkunft der SchülerInnen der Hanse-Schule für Wirtschaft und Verwaltung 10

4 Entwicklung der SchülerInnenzahlen an den berufsbildenden Schulen 11

4.1 Entwicklung der SchülerInnenzahlen in den Angeboten 11
4.2 Grafische Darstellung der Entwicklung der Gesamt-SchülerInnenzahlen 12
4.3 Entwicklung der SchülerInnenzahlen an den einzelnen berufsbildenden Schulen 13
4.3.1 Übersicht über die Entwicklung der SchülerInnenzahlen an den einzelnen berufsbildenden Schulen 13
4.3.2 Grafische Darstellung der Entwicklung der SchülerInnenzahlen an den einzelnen berufsbildenden Schulen 13

5 AbgängerInnen der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck 14

5.1 AbgängerInnen mit Abschluss 14

6 Allgemeines 15

6.1 Adressverzeichnis der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck 15
6.2 Übersichtskarte der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck 16

1 Vorbemerkungen

Die SchülerInnenzahl an den berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck ist im Schuljahr 2015/2016 im Vergleich zum Vorjahr um 162 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 1,5 %. Abnahmen sind bei den Berufsfachschulen, Fachschulen und Fachoberschulen sowie beruflichen Gymnasien zu verzeichnen.
Steigerungen gibt es bei den BerufsschülerInnen mit und ohne Ausbildungsverhältnis sowie den Berufsvorbereitenden Maßnahmen/dem Ausbildungsvorbereitenden Jahr.
Dabei gehen die SchülerInnenzahlen an allen berufsbildenden Schulen (in der Regel leicht) zurück, außer an der Hanse-Schule. Die Hanse-Schule meldet einen leichten Anstieg der SchülerInnenzahlen. Die Entwicklung der SchülerInnenzahlen an den einzelnen Schulen über mehrere Jahre kann Abschnitt 4.3 entnommen werden.

In Schleswig-Holstein verzeichnen die berufsbildenden Schulen laut den vorläufigen Zahlen des Ministeriums für Schule und Berufsbildung einen Anstieg von 1 % im Vergleich zum Vorjahr. Als Ursachen werden eine erhöhte Zahl von AbgängerInnen aus den allgemeinbildenden Schulen sowie steigende Zuwanderungszahlen genannt.

In den Lübecker SchülerInnenzahlen sind TeilnehmerInnen an „Deutsch-als Zweitsprache“-Angeboten in Vollzeit (DaZ) nicht enthalten: Im November 2015 wurden 105 SchülerInnen in 7 DaZ-Klassen unterrichtet (4x Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie, 2x Emil-Possehl-Schule und 1x Dorothea-Schlözer-Schule), am 1. Dezember 2015 startete eine 8. Klasse an der Friedrich-List-Schule. Die zusammen 120 jungen Menschen im DaZ-Unterricht gliedern sich auf in 92 Schüler und 28 Schülerinnen. 13 SchülerInnen kommen aus EU-Ländern (Polen, Bulgarien, Rumänien und Litauen). Nicht mitgezählt sind die DaZ-SchülerInnen, die in einer weiteren berufsvorbereitenden Maßnahme oder schon in der dualen Ausbildung sind.

Folgende Veränderungen an den Lübecker berufsbildenden Schulen sind zu vermelden:

Im Jahr 2015 hat die Friedrich-List-Schule ihre Zweigstelle an der Schwartauer Allee 44-44a aufgegeben und Räume der Bauinnung (ehemalige Grone-Schule) zum Schuljahr 2015/2016 bezogen. Der Umzug konnte problemlos umgesetzt werden, so dass nun das Berufsschulzentrum Friedrich-List-Schule und Emil-Possehl-Schule an einem Standort konzentriert ist.
An der Gewerbeschule Nahrung und Gastronomie am Standort Parade 2 wird ein Fachraum für den neuen Ausbildungsberuf Systemgastronomie entstehen. Dieser befindet sich zurzeit in Planung, der Beginn der Umsetzung ist für 2016 beabsichtigt.

In der Hanse-Schule sind die/der Sozialversicherungsfachangestellte/r Fachrichtung Gesetzliche Rentenversicherung mit 12-15 Auszubildenden sowie in der Abendschule die Fachrichtung Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Personalwesen und Schwerpunkt Controlling als neues Ausbildungsangebot zum Schuljahr 2016/17 geplant.

2 SchülerInnen an den berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck im Schuljahr 2015/2016

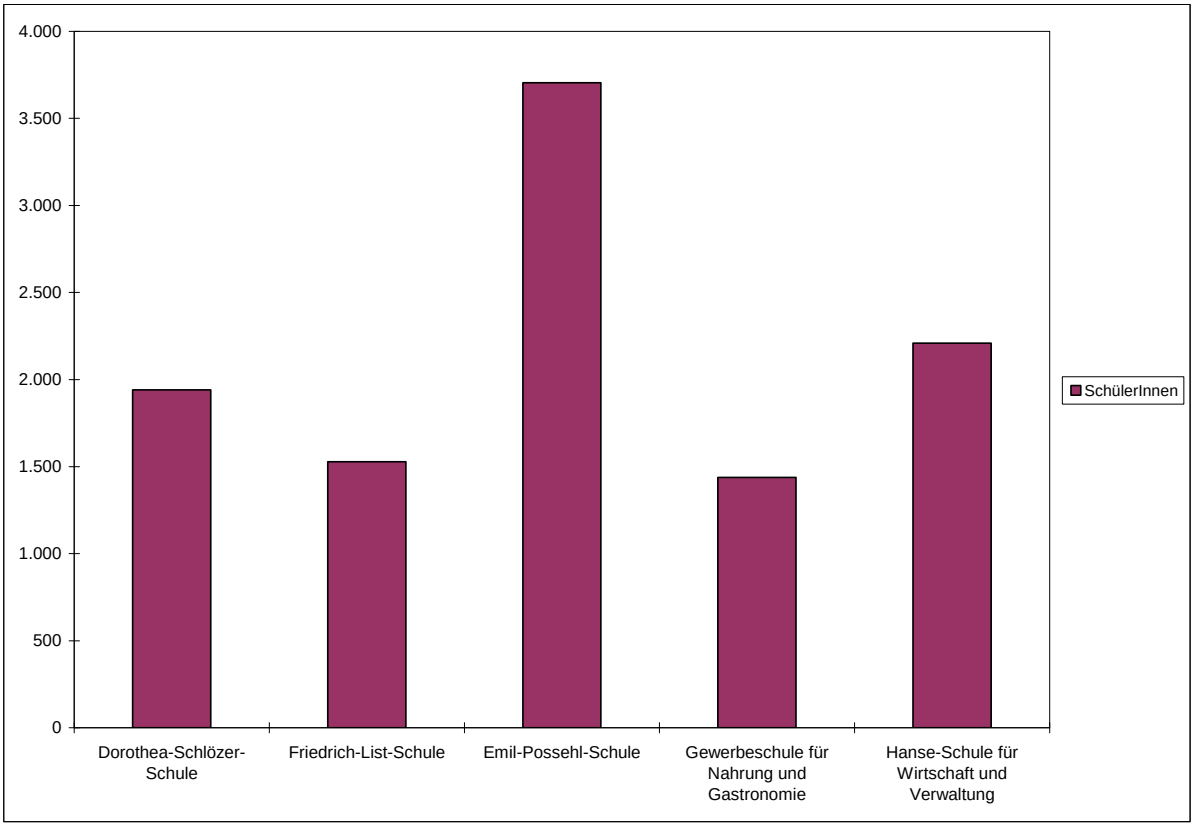
2.1 Tabellarische Übersicht

	Dorothea-Schlözer-Schule			Friedrich-List-Schule			Emil-Possehl-Schule [1]			Gewerbeschule Nahrung und Gastronomie			Hanse-Schule für Wirtschaft und Verwaltung			**Gesamt**		
	Sch.	Kl.	dar. weibl.	Sch.	Kl.	dar. weibl.	Sch.	Kl.	dar. weibl.	Sch.	Kl.	dar. weibl.	Sch.	Kl.	dar. weibl.	Sch.	Kl.	dar. weibl.
SchülerInnen mit Behinderung	10		6	3		1	7		1	1		0	12		5	33		13
Berufsschule																		
a) mit Ausbildungsverhältnis	579	35	538	658	35	192	2.364	127	189	1.136	60	607	1.635	86	979	6.372	343	2.505
-BGJ-Vollzeit							24	1	2	21	1	9				45	2	11
-BGJ-Teilzeit																		
-ausbildungsvorbereitendes Jahr	83	5	64	30	2	9	153	9	11	116	7	49				382	23	133
-berufsvorbereitende Maßnahmen	53	3	31				109	6	42							162	9	73
b) ohne Ausbildungsverhältnis	119	5	115				115	3	4							234	8	119
Berufsfachschule																		
Vollzeit	458	23	360	426	18	185	305	15	62	47	2	31	208	8	92	1.444	66	730
Berufsoberschulen																		
Vollzeit	22	1	15				25	1	3	13	1	6	109	4	44	169	7	68
Fachoberschule																		
Vollzeit	22	1	19				45	2	3	33	2	15	33	2	15	133	7	52
Berufliches Gymnasium																		
Vollzeit	345	15	271	414	19	203	284	13	78							1.043	47	552
Fachschule																		
Vollzeit	259	12	217				77	4	1	71	4	35				407	20	253
Teilzeit							203	11	13				224	13	118	427	24	131
Gesamt	1.940	100	1.630	1.528	[3] 74	589	3.704	192	408	1.437	77	752	2.209	[2] 113	1.248	10.818	556	4.627

1) An der Emil-Possehl-Schule wurden zusätzlich SchülerInnnen der Landesberufsschule für das Dachdeckerhandwerk (nicht in Trägerschaft der HL) beschult. Dies waren insgesamt 451 SchülerInnen, darunter 10 weiblich, in 23 Klassen
2) und 2 Klassen mit 22 BerufsschülerInnen zum Erwerb der Fachhochschulreife an der Hanse-Schule
3) und 2 Kurse für BerufsschülerInnen zum Erwerb der Fachhochschulreife an der Friedrich-List-Schule

* BGJ = Berufsgrundbildungsjahr

2.2 Verteilung der SchülerInnen an den berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck
(ohne Landesberufsschule für das Dachdeckerhandwerk)



3 Herkunft der SchülerInnen an den berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck

3.1 Herkunft der SchülerInnen der Dorothea-Schlözer-Schule im Eingangsjahrgang

	duale Ausbildung	Berufsvorbe-reitung	Berufsfach-schule	berufliches Gymnasium	Fach-/ Berufs-oberschule
A. Allgemeinbildende Schulen					
a) aus Lübeck					
Förderzentrum	3	5	0	0	
Hauptschule	32	5	5	0	
Realschule	60	0	2	14	
Regionalschule	4	1	19	10	
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	56	9	202	165	
Gymnasium ohne Abitur	10	0	10	20	
Gemeinschaftsschule mit Abitur	0	0	0	0	
Gymnasium mit Abitur	0	0	0	0	
Gesamt	165	20	238	209	0
b) Einpendler					
Förderzentrum	0	0	0	0	
Hauptschule	12	1	0	0	
Realschule	49	0	0	3	
Regionalschule	3	0	6	14	
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	45	3	56	55	
Gymnasium ohne Abitur	20	0	2	3	
Gemeinschaftsschule mit Abitur	0	0	0	0	
Gymnasium mit Abitur	0	0	0	0	
Gesamt	129	4	64	75	0
B. Berufsbildende Schulen					
a) aus Lübeck					
duale Ausbildung	32	0	18	4	6
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQ)*	40	19	55	5	0
Berufsfachschule und Fachschule	91	1	48	42	14
Berufliches Gymnasium	9	0	2	1	0
Fachoberschule	1	0	0	0	10
Berufsoberschule	0	0	0	0	0
Gesamt	173	20	123	52	30
b) Einpendler					
duale Ausbildung	22	0	2	2	5
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQ)*	17	8	15	0	0
Berufsfachschule und Fachschule	48	1	11	6	8
Berufliches Gymnasium	8	0	0	1	0
Fachoberschule/ Berufsoberschule	3	0	0	0	1
Gesamt	98	9	28	9	14
C. Sonstige (Uni, Wehrdienst u.ä.)	14	0	5	0	0
Insgesamt	**579**	**53**	**458**	**345**	**44**

* AVJ =Ausbildungsvorbereitendes Jahr
BGJ = Berufsgrundbildungsjahr
BEK = Berufseingangsklasse
EQ = Einstiegsqualifizierung

3.2 Herkunft der SchülerInnen der Emil-Possehl-Schule im Eingangsjahrgang

	duale Ausbildung	Berufsvorbe-reitung	Berufsfach-schule I + III	berufliches Gymnasium	Berufsein-gangsklassen	BGJ-Holz	Fachober-schule	Berufsober-schule	Fachschule
A. Allgemeinbildende Schulen									
a) aus Lübeck									
Förderzentrum	1	22	0	0		0			
Hauptschule	44	92	51	0		0			
Realschule	67	11	17	35		4			
Regionalschule	0	1	0	0		1			
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	1	82	4	0		0			
Gymnasium ohne Abitur	15	1	1	4		0			
Gemeinschaftsschule mit Abitur	0	0	0	0		0			
Gymnasium mit Abitur	25	0	0	0		1			
Gesamt	153	209	73	39	0	6			
b) Einpendler									
Förderzentrum	0	3	0	0		0			
Hauptschule	102	28	16	0		1			
Realschule	160	13	13	27		3			
Regionalschule	2	0	0	0		0			
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	0	2	2	0		0			
Gymnasium ohne Abitur	22	2	2	5		0			
Gemeinschaftsschule mit Abitur	0	0	0	0		0			
Gymnasium mit Abitur	38	0	0	0		0			
Gesamt	324	48	33	32	0	4			
B. Berufsbildende Schulen									
a) aus Lübeck									
duale Ausbildung	11	0	2	5		1	31	1	36
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQJ)*	30	42	21	0		2	0	0	0
Berufsfachschule und Fachschule	46	10	83	5		4	0	7	0
Berufliches Gymnasium	8	6	1	7		4	0	0	0
Fachoberschule	3	0	0	0		0	0	7	0
Berufsoberschule	0	0	9	0		0	0	0	1
Fachschule	0	0	0	0		0	0	0	9
Gesamt	98	58	116	17	0	11	31	15	46
b) Einpendler									
duale Ausbildung	32	4	2	3		1	14	0	43
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQJ)*	25	13	6	0		1	0	0	0
Berufsfachschule und Fachschule	46	5	31	1		0	0	3	0
Berufliches Gymnasium	27	2	0	2		0	0	0	0
Fachoberschule	3	0	0	0		0	0	7	2
Berufsoberschule	4	0	0	0		0	0	0	0
Fachschule	0	0	0	0		0	0	0	5
Gesamt	137	24	39	6	0	2	14	10	50
C. Sonstige (Uni, Wehrdienst u.ä.)	32	70	4	5		1	0	0	0
Insgesamt	**744**	**409**	**265**	**99**	**0**	**24**	**45**	**25**	**96**

* AVJ =Ausbildungsvorbereitendes Jahr
BGJ = Berufsgrundbildungsjahr
BEK = Berufseingangsklasse
EQ = Einstiegsqualifizierung

3.3 Herkunft der SchülerInnen der Friedrich-List-Schule im Eingangsjahrgang

	duale Ausbildung	Berufsfach-schule	berufliches Gymnasium
A. Allgemeinbildende Schulen			
a) aus Lübeck			
Förderzentrum	1	0	0
Hauptschule	0	0	0
Realschule	0	0	1
Regionalschule	2	0	8
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	43	124	66
Gymnasium ohne Abitur	7	2	9
Gemeinschaftsschule mit Abitur	0	0	0
Gymnasium mit Abitur	15	0	0
Gesamt	68	126	84
b) Einpendler			
Förderzentrum	0	0	0
Hauptschule	0	0	0
Realschule	0	0	0
Regionalschule	1	0	1
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	48	47	51
Gymnasium ohne Abitur	5	2	3
Gesamtschule mit Abitur	0	0	0
Gymnasium mit Abitur	10	0	0
Gesamt	64	49	55
B. Berufsbildende Schulen			
a) aus Lübeck			
duale Ausbildung	3	1	0
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQ)*	0	6	1
Berufsfachschule und Fachschule	19	44	16
Berufliches Gymnasium	11	10	0
Fachoberschule/ Berufsoberschule	1	1	0
Gesamt	34	62	17
b) Einpendler			
duale Ausbildung	1	0	1
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQ)*	5	3	0
Berufsfachschule und Fachschule	25	8	4
Berufliches Gymnasium	12	1	0
Fachoberschule/ Berufsoberschule	5	0	0
Gesamt	48	12	5
C. Sonstige (Uni, Wehrdienst u.ä.)	13	3	4
Insgesamt	**227**	**252**	**165**

* AVJ =Ausbildungsvorbereitendes Jahr
BGJ = Berufsgrundbildungsjahr
BEK = Berufseingangsklasse
EQ = Einstiegsqualifizierung

3.4 Herkunft der SchülerInnen der Gewerbeschule für Nahrung und Gastronomie im Eingangsjahrgang

	duale Ausbildung	Berufsvorbe-reitung	Berufsfach-schule	berufliches Gymnasium	Fachober-schule	Berufsober-schule
A. Allgemeinbildende Schulen						
a) aus Lübeck						
Förderzentrum	0	11	1			
Hauptschule	36	6	7			
Regionalschule	4	0	0			
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	32	24	14			
Gymnasium ohne Abitur	7	0	1			
Gemeinschaftsschule mit Abitur	1	0	0			
Gymnasium mit Abitur	19	0	0			
Gesamt	99	41	23			
b) Einpendler						
Förderzentrum	0	0	0			
Hauptschule	47	2	0			
Regionalschule	5	0	0			
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	52	1	2			
Gymnasium ohne Abitur	5	0	0			
Gemeinschaftsschule mit Abitur	4	0	0			
Gymnasium mit Abitur	27	0	0			
Gesamt	140	3	2			
B. Berufsbildende Schulen						
a) aus Lübeck						
duale Ausbildung	10	0	0		28	0
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQ)*	36	14	6		0	0
Berufsfachschule und Fachschule	55	2	0		0	0
Berufliches Gymnasium	26	0	0		0	0
Fachoberschule/ Berufsoberschule	1	0	0		0	11
Gesamt	128	16	0		28	11
b) Einpendler						
duale Ausbildung	0				5	0
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQ)*	9				0	0
Berufsfachschule und Fachschule	39				0	0
Berufliches Gymnasium	21				0	0
Fachoberschule/ Berufsoberschule	2				0	2
Gesamt	71	0	0		5	2
C. Sonstige (Uni, Wehrdienst u.ä.)	10	77	2		0	0
Insgesamt	**448**	**137**	**27**	**0**	**33**	**13**

* AVJ =Ausbildungsvorbereitendes Jahr
BGJ = Berufsgrundbildungsjahr
BEK = Berufseingangsklasse
EQ = Einstiegsqualifizierung

3.5 Herkunft der SchülerInnen der Hanse-Schule für Wirtschaft und Verwaltung im Eingangsjahrgang

	duale Ausbildung	Berufsvorbe-reitung	Berufsfach-schule	Fachober-schule	Berufsober-schule
A. Allgemeinbildende Schulen					
a) aus Lübeck					
Förderzentrum	0				
Hauptschule	27		102		
Realschule	25	14			
Regionalschule	3				
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	0				
Gymnasium ohne Abitur	0				
Gemeinschaftsschule mit Abitur	48				
Gymnasium mit Abitur	63				
Gesamt	166	14	102	0	0
b) Einpendler					
Förderzentrum	0				
Hauptschule	12		29		
Realschule	48	2			
Regionalschule	3				
Gemeinschaftsschule ohne Abitur	0				
Gymnasium ohne Abitur	0				
Gemeinschaftsschule mit Abitur	44				
Gymnasium mit Abitur	83				
Gesamt	190	2	29	0	0
B. Berufsbildende Schulen					
a) aus Lübeck					
duale Ausbildung	0			23	62
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQ)*	44				
Berufsfachschule und Fachschule	56				
Berufliches Gymnasium	24				
Fachoberschule/ Berufsoberschule	12				
Gesamt	136	0	0	23	62
b) Einpendler					
duale Ausbildung	0			10	47
Berufsvorbereitung (z.B. AVJ, BGJ, BEK, EQ)*	29				
Berufsfachschule und Fachschule	45				
Berufliches Gymnasium	31				
Fachoberschule/ Berufsoberschule	11				
Gesamt	116	0	0	10	47
C. Sonstige (Uni, Wehrdienst u.ä.)	29				
Insgesamt	**608**	**16**	**131**	**33**	**109**

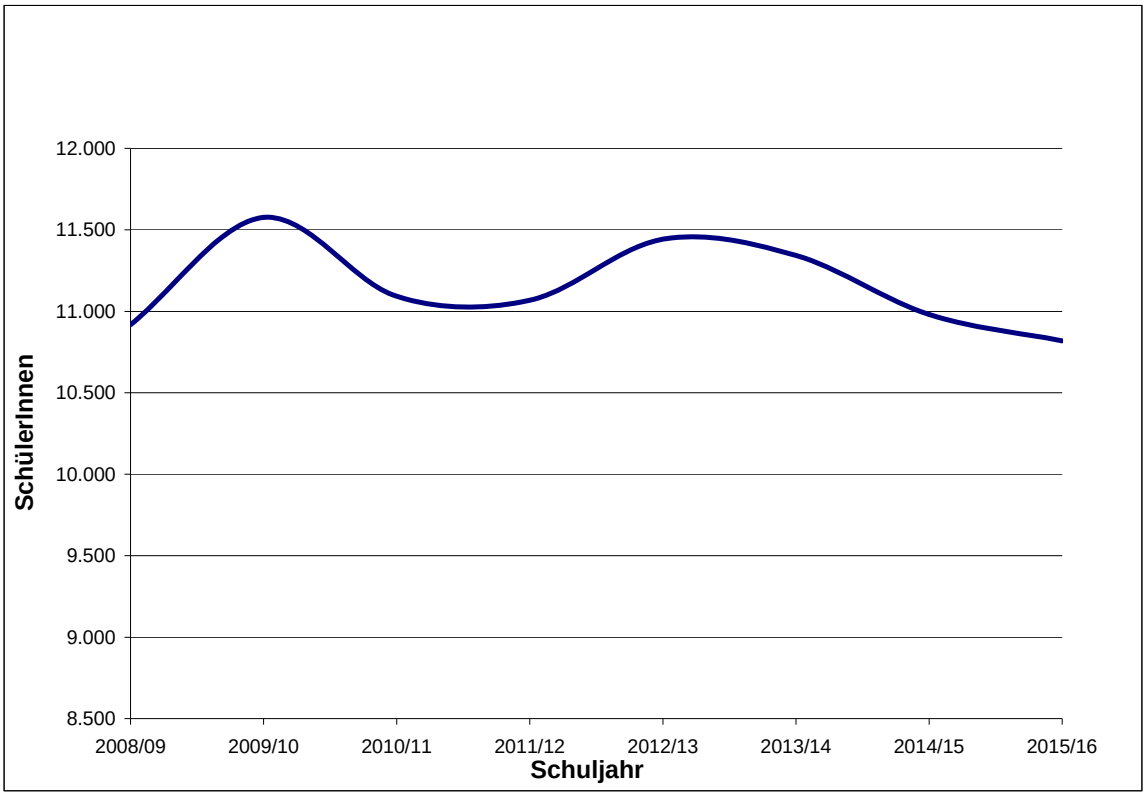
* AVJ =Ausbildungsvorbereitendes Jahr
BGJ = Berufsgrundbildungsjahr
BEK = Berufseingangsklasse
EQ = Einstiegsqualifizierung

4 Entwicklung der SchülerInnenzahlen an den berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck

4.1 Entwicklung der SchülerInnenzahlen in den Angeboten

	Berufsschule															
	SchülerInnen mit/ohne Ausbildungsverhältnis		Berufsgrundbildungsjahr		Berufsbefähigendes Jahr/ Ausbildungsvorbereitendes Jahr/Berufsvorbereitungsjahr		Berufsfachschule		Berufsaufbauschule/ (ab 2000/01) Berufsoberschule		Fachschule		Fachoberschule		Fachgymnasium	
	Sch.	Kl.	Sch.	Kl.	Sch.	Kl.	Sch.	Kl.	Sch.	Kl.	Sch.	Kl.	Sch.	Kl.	Sch.	Kl.
1989/90	8.481	420	475	23	114	8	862	42	76	4	465	22	340	13	561	-
1990/91	7.997	399	473	22	95	6	849	40	84	4	535	26	359	14	609	-
1991/92	8.210	412	390	19	86	5	630	30	74	4	770	36	350	14	640	-
1992/93	8.271	409	348	16	92	6	781	36	76	4	634	33	315	16	707	-
1993/94	7.745	396	293	13	224	14	818	37	74	3	680	37	268	13	711	-
1994/95	7.178	375	270	12	279	18	864	37	45	2	664	34	225	10	658	-
1995/96	6.900	347	150	7	266	20	846	37	32	1	632	34	192	9	641	10
1996/97	6.500	316	85	4	329	22	888	38	20	1	554	32	162	8	653	10
1997/98	6.325	308	87	4	463	28	980	42			573	33	141	8	639	10
1998/99	6.462	313	90	4	368	24	935	42			560	30	136	7	647	10
1999/00	6.717	331	93	4	324	24	898	41			561	30	172	9	653	10
2000/01	6.783	334	45	2	355	24	1.047	46	27	2	523	28	207	11	685	10
2001/02	6.633	335	39	2	360	24	1.112	50	41	3	503	28	191	10	684	10
2002/03	6.223	332	18	1	372	26	1.228	53	75	5	533	27	155	7	687	11
2003/04	6.134	322	15	1	475	32	1.338	56	117	5	525	26	141	6	737	12
2004/05	6.274	304	25	1	586	35	1.435	60	115	5	554	28	173	7	790	12
2005/06	6.207	305	25	1	499	31	1.585	68	103	5	534	24	138	6	818	12
2006/07	6.239	308	27	1	478	30	1.708	74	111	5	559	29	141	7	833	16
2007/08	6.522	317	29	1	534	32	1.771	75	100	5	553	28	129	6	873	14
2008/09	6.833	327	31	1	450	28	1.806	75	105	5	622	30	167	8	903	15
2009/10	7.230	360	30	1	388	26	1.861	77	132	6	773	34	189	8	973	36
2010/11	6.753	348	29	1	397	28	1.828	75	134	6	787	37	193	9	970	45
2011/12	6.697	341	30	1	382	26	1.801	74	193	8	776	36	178	7	1.001	46
2012/13	7.107	357	23	1	373	24	1.707	71	227	9	822	40	159	7	1.024	44
2013/14	6.929	356	61	2	419	26	1.679	70	165	7	851	42	173	8	1.065	46
2014/15	6.566	351	54	2	528	33	1.560	69	137	6	889	45	151	8	1.095	47
2015/16	6.606	351	45	2	544	32	1.444	66	169	7	834	44	133	7	1.043	47

4.2 Grafische Darstellung der Entwicklung der Gesamt-SchülerInnenzahlen

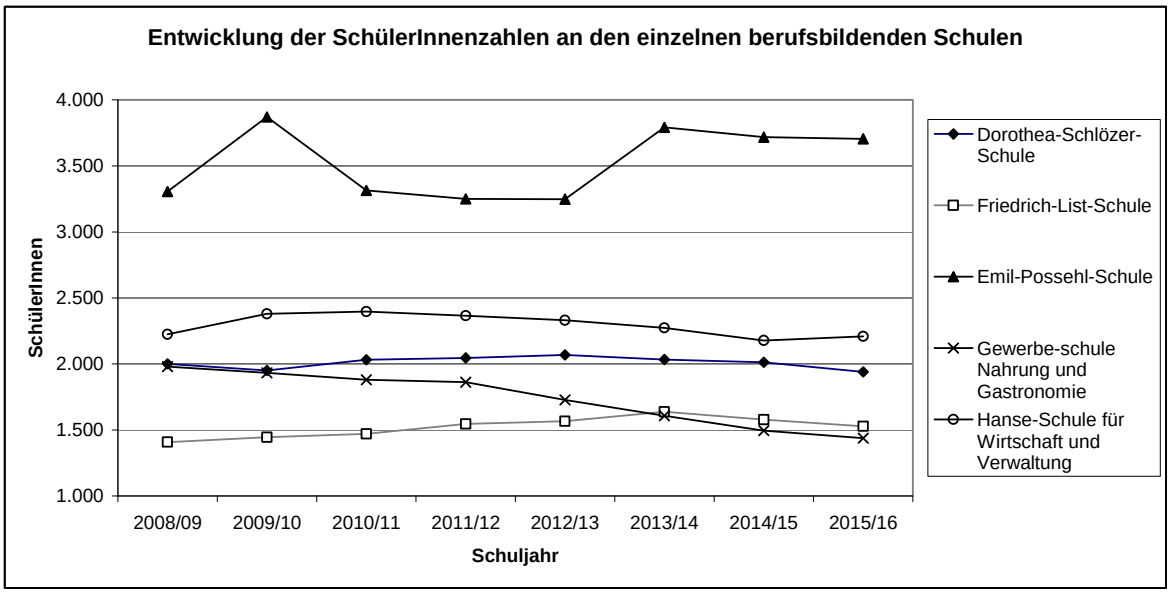


4.3 Entwicklung der SchülerInnenzahlen an den einzelnen berufsbildenden Schulen

4.3.1 Übersicht über die Entwicklung der SchülerInnenzahlen an den einzelnen berufsbildenden Schulen

Schuljahr	Dorothea-Schlözer-Schule	Friedrich-List-Schule	Emil-Possehl-Schule	Gewerbe-schule Nahrung und Gastronomie	Hanse-Schule für Wirtschaft und Verwaltung	Gesamt
2008/09	2.000	1.408	3306	1.979	2.224	10.917
2009/10	1.950	1.444	3.870	1.932	2.380	11.576
2010/11	2.031	1.470	3.314	1.881	2.396	11.092
2011/12	2.046	1.545	3.250	1.861	2.366	11.068
2012/13	2.068	1.566	3.248	1.728	2.331	10.941
2013/14	2.033	1.637	3.791	1.608	2.273	11.342
2014/15	2.013	1.579	3.716	1.495	2.177	10.980
2015/16	1.940	1528	3.704	1.437	2209	10.818

4.3.2 Grafische Darstellung der Entwicklung der SchülerInnenzahlen an den einzelnen berufsbildenden Schulen



5 AbgängerInnen der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck

5.1 AbgängerInnen mit Abschluss

	BerufsschülerInnen									
	mit Ausbildungs-verhältnis		ohne Ausbildungs-verhältnis		Ausbildungsvorbe-reitendes Jahr		berufsvorbereitende Maßnahmen (schulisch)		Berufsgrundbildungs-jahr (schulisch)	
	mit Ab-schluss	dar. weibl.	mit Ab-schluss	dar. weibl.	mit Ab-schluss	dar. weibl.	mit Ab-schluss	dar. weibl.	mit Ab-schluss	dar. weibl.
Dorothea-Schlözer-Schule	159	156	47	40	38	32	33	21		
Friedrich-List-Schule	273	67			18	13				
Emil-Possehl-Schule	590	49	41	2	61	5	30	10	23	2
Gewerbeschule Nahrung u. Gastronomie	324	186			66	16				
Hanse-Schule für Wirtschaft u. Verw.	1.359	843								
insgesamt	2.705	1.301	88	42	183	66	63	31	23	2

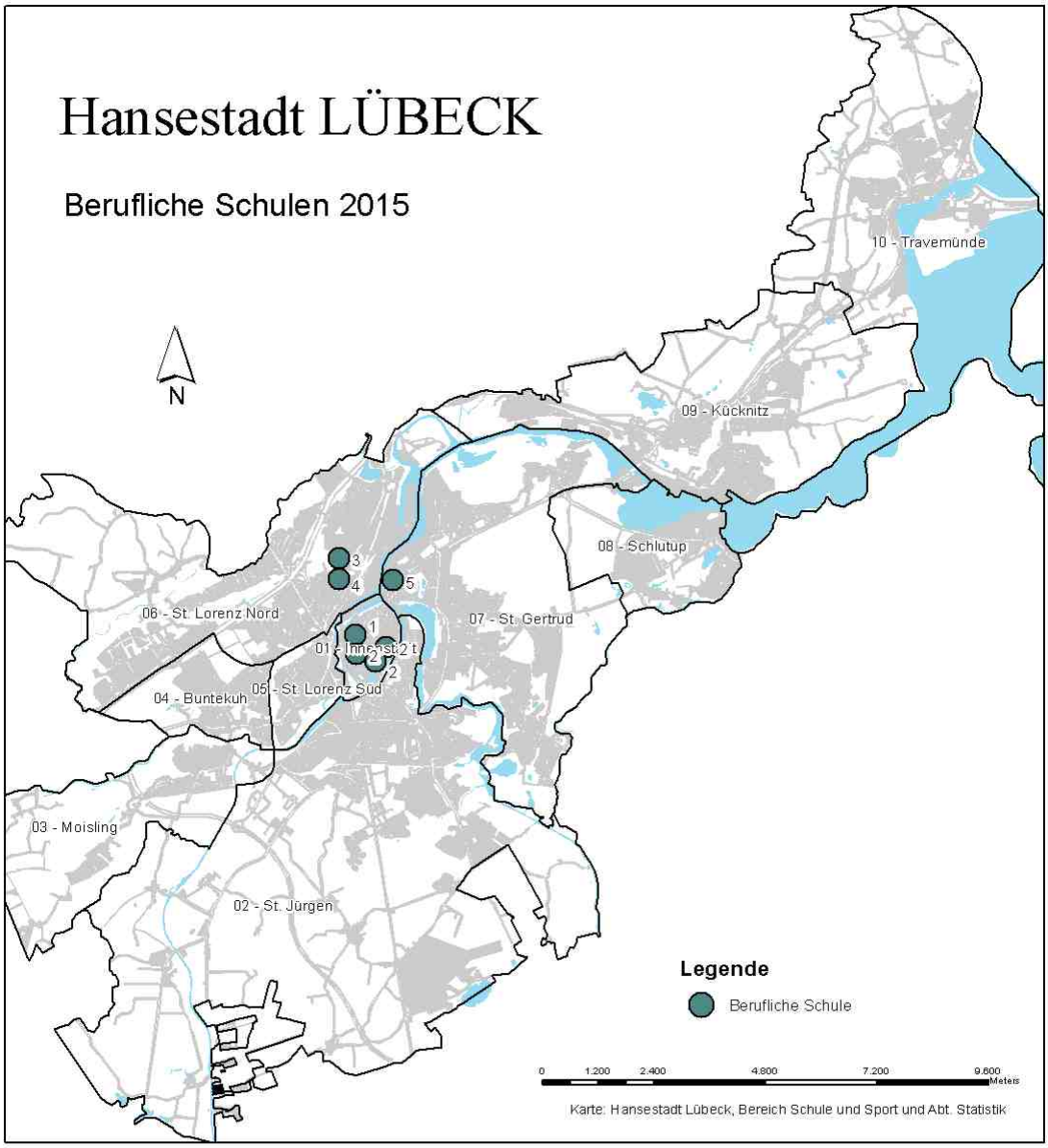
	Berufsfachschule		Berufsoberschule		Fachoberschule		berufliches Gymnasium		Fachschule	
	mit Ab-schluss	dar. weibl.	mit Ab-schluss	dar. weibl.	mit Ab-schluss	dar. weibl.	mit Ab-schluss	dar. weibl.	mit Ab-schluss	dar. weibl.
Dorothea-Schlözer-Schule	195	144	15	11	19	17	73	56	89	77
- Gesundheit u. Ernährung	101	72								
- Sozialpädagogik	73	54								
- Sozialwesen	21	18								
Friedrich-List-Schule	165	77					96	56		
Emil-Possehl-Schule	95	13	20	3	39	2	68	11	81	4
Gewerbeschule Nahrung u. Gastronomie	11	6	10	5	25	10			27	14
Hanse-Schule für Wirtschaft u. Verw.	188	80	100	41	33	15			224	118
insgesamt	654	320	145	60	116	44	237	123	421	213

6 Allgemeines

6.1 Adressverzeichnis der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck

Schule	Schwerpunkt	Anschrift	Stadtteil
Dorothea-Schlözer-Schule	Sozialwesen und Sozialpädagogik	Jerusalemsberg 1-3 23568 Lübeck	St. Gertrud
Friedrich-List-Schule	Wirtschaft	Georg-Kerschensteiner-Str. 29 23554 Lübeck	St. Lorenz Nord
Emil-Possehl-Schule	Baugewerbe, Technik und Wirtschaft	Georg-Kerschensteiner-Str. 27 23554 Lübeck	St. Lorenz Nord
Gewerbeschule - Nahrung und Gastronomie	Nahrung und Gastronomie	Parade 2 23552 Lübeck	Innenstadt
Hanse-Schule für Wirtschaft und Verwaltung	Wirtschaft und Verwaltung	Dankwartsgrube 14-22 23552 Lübeck	Innenstadt

6.2 Übersichtskarte der berufsbildenden Schulen der Hansestadt Lübeck



Berufsbildende Schulen
1 Hanse-Schule für Wirtschaft und Verwaltung
2 Gewerbeschule – Nahrung und Gastronomie - Parade
2 Gewerbeschule Nahrung und Gastronomie – Außenstelle Schildstraße
2 Gewerbeschule – Nahrung und Gastronomie – Hotelfachschule, St. Annen-Str.
3 Emil-Possehl-Schule
4 Friedrich-List-Schule
5 Dorothea-Schlözer-Schule

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03357
öffentlich

Lübeck, 25.01.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.691 - Lübeck Port Authority

Bearbeitung: Bernhard Rogge (E-Mail: bernhard.rogge@luebeck.de Telefon: 122-6910)

Hafenentwicklungsplan 2030 – Bearbeitung des Managementplanes FFH-Gebiet "Traveförde und angrenzende Flächen" (5.691)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.02.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
16.02.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 28.11.2013 unter TOP 10.6 (VO/2013/00904) den Bürgermeister beauftragt, für den Prognosezeitraum bis 2030 einen neuen Hafenentwicklungsplan (HEP) aufzustellen. Im Block 3 der Grundstruktur für die Bearbeitung des HEP zum Thema Ökologie und Verantwortung soll unter dem Stichwort „nature inclusive planning“ das Thema Ökologie und damit die Prüfung und Abwägung der Raumverträglichkeit der Hafenentwicklung insbesondere mit dem FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ bearbeitet werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Projektgruppe Hafenentwicklungsplan und Hafenerweiterung Skandinavienkai
Ergebnis:	Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz Anmerkungen wurden eingearbeitet
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [X] Nein
Begründung:	Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47f GO ist nicht erfolgt, weil deren Belange nicht berührt werden.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [ ] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Nein [ ] Ja (Anlage 1)

Bericht:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 28.11.2013 unter TOP 10.6 (VO/2013/00904) den Bürgermeister beauftragt, für den Prognosezeitraum bis 2030 einen neuen Hafenentwicklungsplan (HEP) aufzustellen. Die Lübeck Port Authority (LPA) hat hierzu eine Grundstruktur für die Bearbeitung des HEP in vier Blöcken aufgestellt. Die Blöcke eins und zwei mit der Bestandserfassung und der Grundlagenermittlung sind weitgehend abgeschlossen. Der Block vier mit der Ermittlung des Hafenflächen- und des Liegeplatzbedarfes, der Aufstellung und der Abwägung möglicher Entwicklungsvarianten und der Darstellung der zukünftigen Hafenentwicklung wurde am 27.11.2015 beauftragt und soll bis Ende 2016 fertig gestellt werden.

Im Block 3 Ökologie und Verantwortung soll neben der Auswertung von Datenmaterial im Naturraum Untertrave und der Bearbeitung von Klima- und Lärmschutzthemen unter dem Stichwort „nature inclusive planning“ eine Naturraumplanung für die Traveförde aufgestellt werden, um anschließend die Raumverträglichkeit der zukünftigen Hafenentwicklung zu prüfen und Maßnahmen zum Ausgleich möglicher Eingriffe durch den Hafen festzustellen. Im HEP sollen dann damit die unmittelbaren Folgen der Planung durch eine Abschätzung des anfallenden naturschutzrechtlichen Ausgleichflächenbedarfs ermittelt und der Bedarf sowie die Realisierungsmöglichkeiten für den Ausgleich auf gleicher Konkretisierungsebene wie die betriebstechnische Planung dargestellt werden.

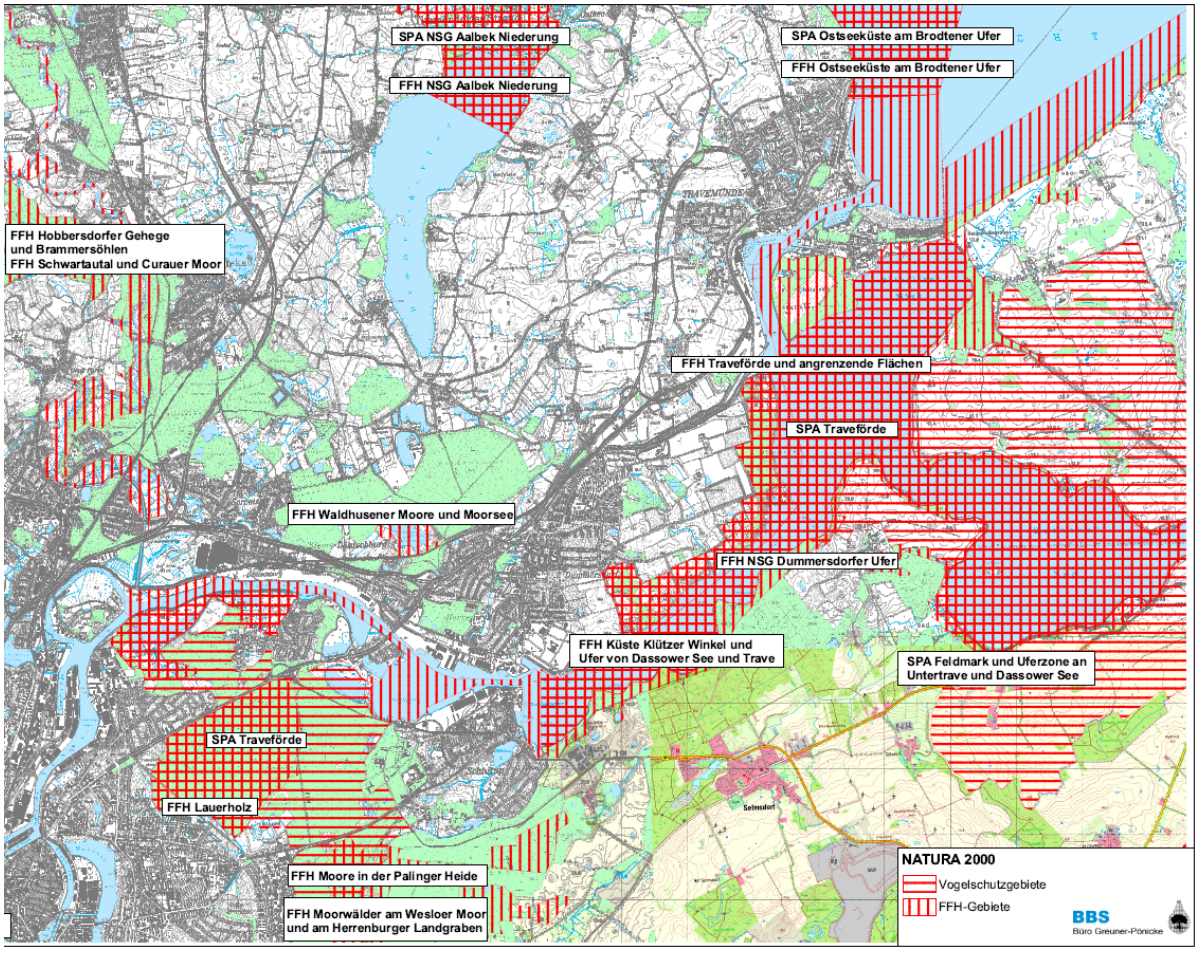


Abb.1 NATURA 2000-Gebiete

Durch die unmittelbare Nähe der Lübecker Hafenanlagen zu den NATURA 2000-Gebieten (Abb. 1) ist mit Umweltauswirkungen bei Hafenerweiterungen zu rechnen. Bei der

Lösungsfindung sind unter anderem die EU-Wasserrahmenrichtlinie für den Mündungsbereich der Trave und andere europäische und nationale naturschutzfachliche Richtlinien wie die europäische Vogelschutzrichtlinie und die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) - zusammengefasst als sogenannte NATURA 2000-Gebiete - zu beachten. So steht fast die gesamte Traveförde von der Teerhofsinsel bis zur Mündung mit den angrenzenden Flächen als sogenanntes Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) unter europäischem Naturschutz, um Lebensräume für seltene vom Aussterben bedrohte Arten und Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schützen. Große Teile der Traveförde und der angrenzenden Flächen sind außerdem als Europäisches Vogelschutzgebiet geschützt. Diese europäischen Schutzgebiete sollen in Verbindung mit weiteren NATURA 2000-Gebieten als kohärentes Netzwerk länderübergreifend gefährdete wildlebende Pflanzen und Tiere und ihre Lebensräume schützen.

Die Bundesrepublik Deutschland bzw. hier das Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (MELUR) ist nach europäischem Recht verpflichtet, Managementpläne für NATURA 2000-Gebiete aufzustellen. In diesen Plänen müssen kurz-, mittel- und langfristig umzusetzende Maßnahmen, die zur Erreichung der Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete geeignet sind, beschrieben und festgesetzt werden. Der Bundesrepublik Deutschland droht eine Versäumnisklage der EU, wenn es die bereits fälligen Pläne - und dazu gehört auch der Managementplan für das Traveästuar - nicht spätestens bis Ende 2017 fertig gestellt hat. Das MELUR wird den Entwurf der konkreten Maßnahmen des Managementplans mit den relevanten Nutzergruppen und Interessensvertretern und den zuständigen Behörden – so auch der unteren Naturschutzbehörde Lübeck – abstimmen. Für die spätere Umsetzung der Maßnahmen vor Ort ist in der Regel die Lübecker Naturschutzbehörde zuständig. Die Finanzierung der Maßnahmen übernimmt das Land Schleswig-Holstein.

Um für die nächsten Jahrzehnte ein ökologisch verträgliches und nachhaltiges Konzept für die Unterbringung von Baggergut aus der Trave und den Lübecker Häfen zu haben, bestehen beim Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (WSA), das in der Trave die Sicherheit und Leichtigkeit der dort verkehrenden größeren Schiffseinheiten gewährleisten muss, Überlegungen, das Material zukünftig südlich des Priwalls im aquatischen Bereich der Pötenitzer Wiek abzulagern. Ferner soll Dritten wie der Hansestadt Lübeck die Möglichkeit gegeben werden, dort ebenfalls Baggergut unterzubringen. Durch die Umsetzung dieser Maßnahme soll in einem mehrstufigen Verfahren eine mit den Jahren wachsende, über 10 ha große Insel geschaffen werden, die den in diesem Gewässer vorherrschenden hydrodynamischen Prozessen aus Strömungen und insbesondere dem Wellenschlag standhält. Bei der Realisierung des Projektes spielen neben den wirtschaftlichen Aspekten auch umwelt- sowie naturschutzfachliche Gesichtspunkte eine Rolle. Unter Beachtung des vorgegebenen Verwendungs- bzw. Verwertungsgebotes von Baggergut und der Absicht, die Insel unter Berücksichtigung der Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ als Brutgebiet von spezifisch geschützten Arten wie Fluss- und Zwergseeschwalbe zu entwickeln, handelt es sich um eine ökologisch nachhaltige Maßnahme, die dem mehrfach geschützten Traveästuar als Vogelschutz- und FFH-Gebiet dient.

Die LPA verfolgt die Absicht, im Rahmen der langfristigen Hafenentwicklung mit der „nature inclusive planning“ Naturschutzziele zu definieren, Effekte von Hafenmaßnahmen auf Erhaltungsziele von spezifisch geschützten Arten zu untersuchen und durch Kooperationen mit diversen Beteiligten Hafen- und Naturraumentwicklung zu verbessern. Die LPA möchte deswegen zusammen mit dem Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V. das WSA als Eigentümer der Wasserflächen der Traveförde und Verantwortlichem für die Seeschifffahrtsstraße Trave bei der Planung der sogenannten Düneninsel zur Regeneration eines Küstenvögelrefugiums unterstützen.

Um wasser- und naturschutzrechtliche Belange abzusichern, wurde das Projekt im Vorwege beim MELUR vorgestellt. Im Rahmen der Projektpräsentationen im MELUR wurde auch die Frage diskutiert, ob das Projekt Düneninsel als eine mögliche Maßnahme des noch

aufzustellenden Managementplans zum FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ und zum Vogelschutzgebiet „Traveförde" angesprochen werden könnte. Das MELUR hat zugesagt, diese Frage kurzfristig zu prüfen und mitzuteilen, welche Zulassungsverfahren aus ministerieller Sicht für das Projekt als erforderlich angesehen werden.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (UNB) der Hansestadt Lübeck könnte das Projekt Düneninsel grundsätzlich geeignet sein, folgende Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets unter bestimmten Voraussetzungen zu unterstützen:

- Erhaltung und Entwicklung von geeigneten, störungsarmen Mauser-, Rast- und Überwinterungsgebieten,

- Erhaltung und Entwicklung von Muschelbänken und einer artenreichen Wirbellosenfauna als wesentliche Nahrungsgrundlage.

Die UNB ist allerdings auch der Auffassung, dass für die Zulassung des Projektes die Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens notwendig ist. Sie stellt weiterhin dar, dass das Projekt zum gegenwärtigen Planungstand noch mit vielen Unwägbarkeiten verbunden sei. Die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen könnten am Ende dazu führen, dass sich das Projekt doch noch als nicht genehmigungsfähig herausstelle. Das Projekt Düneninsel solle nach UNB-Auffassung daher nur als Planungsabsicht in den Managementplan aufgenommen und dort nicht als konkrete Maßnahme festgesetzt werden, auch deshalb, weil die erforderlichen gutachterlichen Untersuchungen für das Projekt den vorgesehenen Zeitrahmen für den Managementplan eventuell sprengen würden.

Das MELUR hat die LPA gebeten, im Auftrag des Landes die Erarbeitung des Managementplans für das NATURA 2000-Gebiet „Traveförde“, Teilbereich Wasserflächen zu übernehmen. Die Landflächen des FFH-Gebiets „Traveförde und angrenzende Flächen“ und des Vogelschutzgebiets „Traveförde“ werden bereits durch den Bereich Stadtwald und den Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V. bearbeitet.

Die LPA ist nach intensiver Prüfung wegen der Überschneidungen mit dem HEP und aufgrund des gewählten Ansatzes zum „nature inclusive planning“ bereit, den Managementplan für die NATURA 2000-Gebiete „Traveförde“, Teilbereich Wasserflächen, zu erarbeiten. Die LPA würde den Planentwurf in enger Abstimmung mit der UNB und den Naturschutzverbänden erstellen. Die im Plan vorgeschlagenen Entwicklungs- und Erhaltungsmaßnahmen würden im Einvernehmen mit der UNB entwickelt werden.

Für die Hansestadt Lübeck sind mit der eigenen Erarbeitung des Managementplans folgende Vorteile verbunden:

1. Die Maßnahmen, zu deren Umsetzung das Land verpflichtet ist, können auch geeignet sein, Hafenentwicklung durch freiwillige Maßnahmen zur Natur- und Lebensraumentwicklung in der Traveförde oder als Maßnahmen im Rahmen von Eingriffs- und Ausgleichsregelungen leichter und verlässlicher möglich zu machen.

2. Das MELUR ist grundsätzlich bereit, als Verantwortlicher für den Managementplan Studien, Gutachten und Planungsleistungen zu bezahlen, die ansonsten von der Hansestadt Lübeck im Rahmen der Hafenentwicklungsplanung und „nature inclusive planning“ zumindest teilweise zu finanzieren wären. Je nach Untersuchungsaufwand, der noch gemeinsam zu definieren ist, spart die Hansestadt Lübeck zwischen 40 bis 60 TEUR für die Entwicklung zwingender, weitergehender und sonstiger Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Sie hat nur wenig zusätzlichen Aufwand, da der Managementplan in großen Teilen dem von der LPA geplanten „nature inclusive Konzept“ des HEP entspricht.

3. Die Projektgruppe Hafenentwicklungsplan und dort insbesondere der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz sowie die Naturschutzverbände vor Ort unterstützen den Ansatz unter dem Vorbehalt, dass durch geeignete Regelungen kein Interessenskonflikt zwischen der Hafenentwicklungsplanung und der Managementplanung entsteht. Durch ein gemeinsames Projekt „Managementplan Traveförde“ mit den Naturschutzbehörden und -verbänden und der LPA besteht die einmalige Chance, planend und gestaltend für Naturraum- und Hafenentwicklung zusammenzuarbeiten und so Hafen und Natur langfristig und nachhaltig möglich zu machen.

Sobald mit dem MELUR Finanzierung, Inhalt und Verfahren für den Managementplan abgestimmt sind, wird die LPA sich von geeigneten Fachgutachtern Angebote zur Bearbeitung einholen und diese über die vorgesehenen Vergabeverfahren zur Beauftragung freigeben lassen bevor eine endgültige Verpflichtung zur Bearbeitung mit dem MELUR eingegangen wird.

Anlagen :
Keine

Senator F. - P. Boden

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03382
öffentlich

Lübeck, 28.01.2016

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Konzept für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck (PIH-Konzept)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.02.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:
Interfraktioneller Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen und BM Bruno Böhm zu TOP 15.1, VO/2013/00774 – Verkauf von Grundstücken auf der Nördlichen Wallhalbinsel; Bürgerschaftssitzung am 26.09.2013

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
1.300 Bereich Recht
Bereich Liegenschaften
Fachbereich 3
5.660 Bereich Stadtgrün und Verkehr
5.691 LPA
KWL
EBL

Ergebnis: siehe Anlage 2 - Prüfthemen

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[x] Nein
Begründung: Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im Rahmen eines Berichtes von Dritten ist nicht erforderlich und muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[x] freiwillig
[ ] vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:
[ ] Nein
[x] Ja (siehe Anlage 2 - Prüfthemen)

Bericht:

Konzept für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck (PIH-Konzept) der Bürgerinitiative Rettet Lübeck (BIRL) e.V. (Verfasser)
(Anlage 1)

Aus Sicht der Verwaltung und der städtischen Tochtergesellschaften ergeben sich neben allgemeinen Prüfthemen fünf wesentliche Kernthemen die einer eingehender Prüfung unterzogen und im Laufe des Verfahrens geklärt werden müssen. Die Listung der Prüfthemen ist in Anlage 2 zusammengestellt.

Anlagen :
Anlage 1 - Konzept für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck (PIH-Konzept)
Anlage 2 - Prüfthemen
Anlage 3 – Beschlussvorschlag der PIH
Anlage 4 – Kaufangebot
Anlage 5 – Urkunde Gesellschaftsvertrag
Anlage 6 – Bericht über die Mediation Nördliche Wallhalbinsel

Senator F. - P. Boden

PIH Projektgruppe Initiative Hafenschuppen

BIRL Bürgerinitiative Rettet Lübeck e.V.

Konzept für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck

PIH-Konzept

Rettet Lübecks Hafen! Schuppen

Impressum

Herausgeber	Bürgerinitiative Rettet Lübeck (BIRL) e.V. · Postfach 1986 · 23507 Lübeck Die Projektgruppe *Initiative Hafenschuppen* (PIH) ist eine Arbeitsgruppe der Bürgerinitiative Rettet Lübeck (BIRL) e.V.
Konzept	Projektgruppe *Initiative Hafenschuppen* · www.hafenschuppen.de
Text	Jörg Sellerbeck jr.
Planung	Conplan GmbH, Lübeck Cornelius Back | Ingenieurbüro für Tragwerksplanung und Bauphysik, Lübeck Herion Architekten, Lübeck IBK Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR, Lübeck Uwe Jens Hansen, Dipl.-Ing. Architekt Modersohn & Freiesleben Architekten, Berlin Vermessungsbüro Günter H. Nekel, Lübeck
Visualisierungen	Ralph Schenkenberger | modellDigital, Lübeck
Fotografien	Christoffer Greiß, Thomas Radbruch, Jörg Sellerbeck, Hans-Jürgen Wulff Fotoarchiv der Hansestadt Lübeck im St. Annen-Museum Fotoarchiv der Lübecker Hafengesellschaft GmbH
Mitwirkende	Bernd Ahrens, Vera Detlefsen, Fritz Ehrenstein, Antje Freiesleben, Heiner Freiesleben, Daniel Groß, Frank Herion, Detlev Holst, Detlef Kluth, Peter Kröger, Johannes Modersohn, Holger Maack, Frank Müller-Horn, Gabriele Pott, Ulrike Schäfer, Volker Spiel, Tilo Strauß, Detlev Stolzenberg, Roland Vorkamp, Eva-Maria Zarnack
Umschlag	Titelseite: Stadthafen von der Erich-Warburg-Brücke aus gesehen. Foto: Dr. Jörg Sellerbeck Rückseite: Kaufmannsspeicher, St. Lorenz-Kirche hinter Schuppen 9. Foto: Jörg Sellerbeck jr. Innenseite: Holzboden im Schuppen A. Foto: Christoffer Greiß
Kennung	ISBN 978-3-00-051689-4

Konzept für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck

PIH-Konzept

Inhalt

Die Nördliche Wallhalbinsel 4

Projektgruppe *Initiative Hafenschuppen* 7

Zielsetzung und Überblick 8

Kernkonzept für die historischen Bestandsbauten 12

- Schuppen A 12
- Schuppen B 18
- Schuppen C 24
- Schuppen D 30
- Schuppen F 36

Rahmenkonzept für Freiflächen und weitere Baufelder 42

- Öffentliche Erschließung und Freiflächenkonzept 42
- Sportboothafen am Behnkai des Hansahafens 52
- Baufeld MI 4 — ehemals Schuppen E | Hotelneubau 54
- Teilbaufeld MI 3B nördlich von Schuppen D | *Strandsalon* 60
- Teilbaufeld MI 1A südlich von Schuppen A | Parkhaus mit Zusatzfunktionen 66

Wirtschaftliche Auswirkungen für die Stadt 70

Zusammenfassung und Ausblick 74

Planungsunterlagen des Kern- und Rahmenkonzepts 77

- Gesamtansichten 78
- Schuppen A 84
- Schuppen B 86
- Schuppen C 88
- Schuppen D 90
- Schuppen F 92
- Erschließungsplanung und Freiflächenkonzept 100
- Hotelneubau auf Baufeld MI 4 108
- Parkhausneubau auf Teilbaufeld MI 1A 114

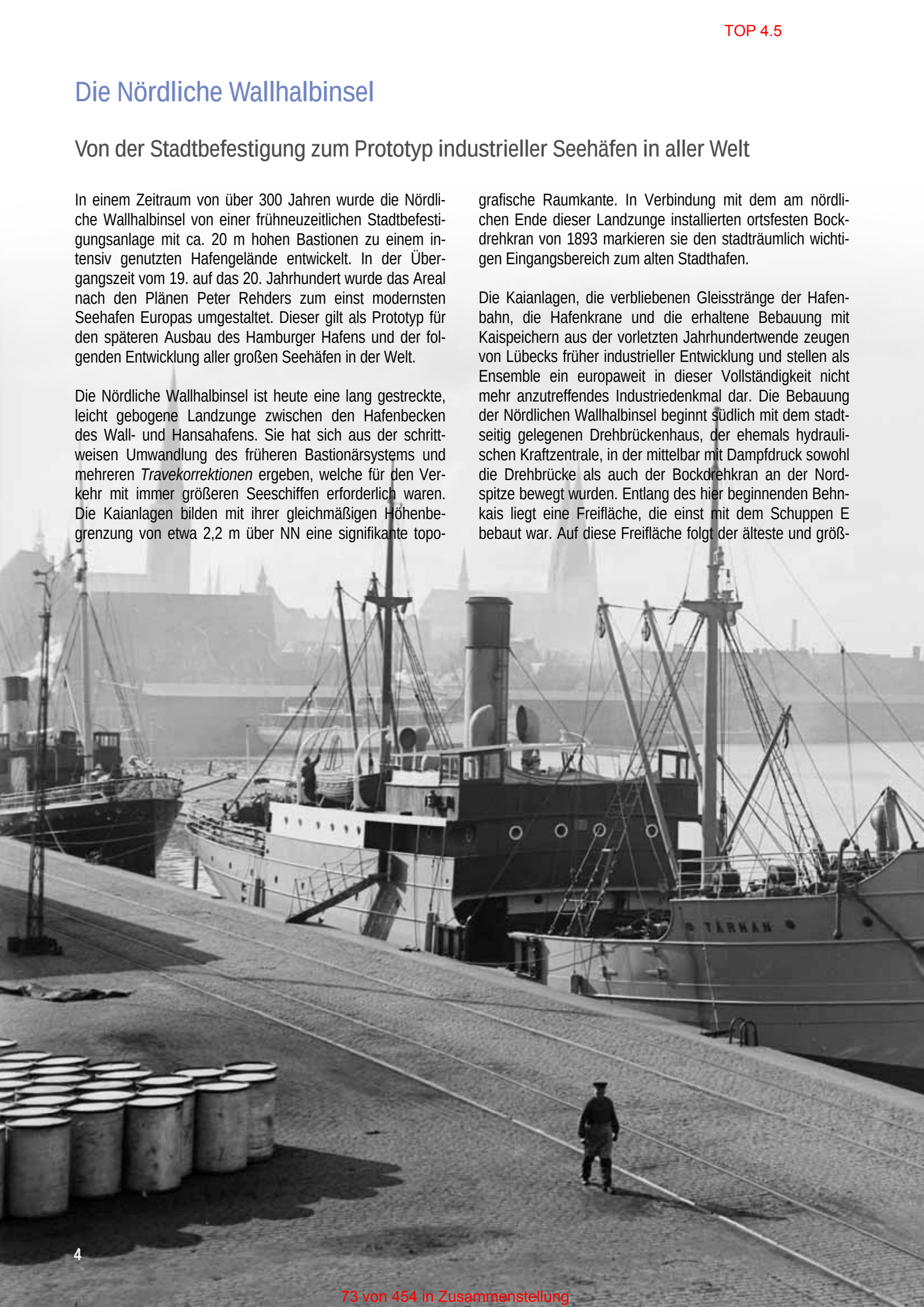
Die Nördliche Wallhalbinsel

Von der Stadtbefestigung zum Prototyp industrieller Seehäfen in aller Welt

In einem Zeitraum von über 300 Jahren wurde die Nördliche Wallhalbinsel von einer frühneuzeitlichen Stadtbefestigungsanlage mit ca. 20 m hohen Bastionen zu einem intensiv genutzten Hafengelände entwickelt. In der Übergangszeit vom 19. auf das 20. Jahrhundert wurde das Areal nach den Plänen Peter Rehders zum einst modernsten Seehafen Europas umgestaltet. Dieser gilt als Prototyp für den späteren Ausbau des Hamburger Hafens und der folgenden Entwicklung aller großen Seehäfen in der Welt.

Die Nördliche Wallhalbinsel ist heute eine lang gestreckte, leicht gebogene Landzunge zwischen den Hafenbecken des Wall- und Hansahafens. Sie hat sich aus der schrittweisen Umwandlung des früheren Bastionärsystems und mehreren *Travekorrektionen* ergeben, welche für den Verkehr mit immer größeren Seeschiffen erforderlich waren. Die Kaianlagen bilden mit ihrer gleichmäßigen Höhenbegrenzung von etwa 2,2 m über NN eine signifikante topografische Raumkante. In Verbindung mit dem am nördlichen Ende dieser Landzunge installierten ortsfesten Bockdrehkran von 1893 markieren sie den stadträumlich wichtigen Eingangsbereich zum alten Stadthafen.

Die Kaianlagen, die verbliebenen Gleisstränge der Hafenbahn, die Hafenkrane und die erhaltene Bebauung mit Kaispeichern aus der vorletzten Jahrhundertwende zeugen von Lübecks früher industrieller Entwicklung und stellen als Ensemble ein europaweit in dieser Vollständigkeit nicht mehr anzutreffendes Industriedenkmal dar. Die Bebauung der Nördlichen Wallhalbinsel beginnt südlich mit dem stadtseitig gelegenen Drehbrückenhaus, der ehemals hydraulischen Kraftzentrale, in der mittelbar mit Dampfdruck sowohl die Drehbrücke als auch der Bockdrehkran an der Nordspitze bewegt wurden. Entlang des hier beginnenden Behnkais liegt eine Freifläche, die einst mit dem Schuppen E bebaut war. Auf diese Freifläche folgt der älteste und größ-



te Speicher des Stadthafens, der früher „Lagerhaus der Kaufmannschaft“ oder kurz „Kaufmannsspeicher“ genannt wurde. Er wurde in den Jahren 2000 bis 2002 saniert, um ergänzende Aufbauten im Bereich der kriegszerstörten südlichen Hälfte erweitert und unter dem neuen Namen *media docks* als gewerbliches Schul-, Veranstaltungs- und Bürogebäude mit integriertem Gastronomiebetrieb einer neuen Nutzung zugeführt.

Nach Nordosten folgt eine kleinere Freifläche, welche eine Blickachse zwischen der Kaibebauung auf der Nordwestseite und der Altstadt eröffnet. Auf diese Freifläche folgt Schuppen F, der mit einer Bauzeit von 1939 bis 1946 jüngste Kaispeicher des Lübecker Stadthafens.

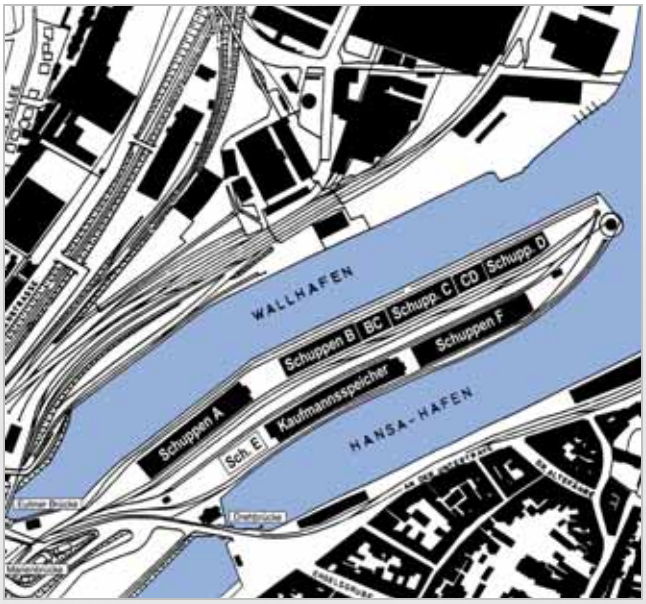


Abbildung unten: Blick von der Struckbachfährstation aus über den Burgtorhafen auf die Wallhalbinsel vor 1905. Foto: Julius Appel, Fotoarchiv der Hansestadt Lübeck im St. Annen-Museum, Negativ-Nr. B 6257.

Am zum Wallhafen hin gelegenen Kulenkampkai befinden sich die einst konstruktiv baugleichen Schuppen A bis D, von denen der Schuppen A etwa um die Hälfte länger ist als jeweils die Schuppen B, C und D. Alle Schuppen wie auch der Kaufmannsspeicher besitzen wasser- wie landseitig etwa einen Meter hohe Laderampen. Die Rampen zur Landseite sind in der Regel durch einen weiten Dachüberstand vor Wettereinflüssen geschützt. Schuppen B und C und ebenso C und D sind durch jüngere Hallen aus Stahltragwerk und Profilblechbekleidung miteinander verbunden. Sie tragen die Bezeichnungen BC und CD.

An der Nordspitze befindet sich eine Freifläche, die als Schiffsbauplatz für das Kraweel *Lisa von Lübeck* diente und sonst vom Gastronomie- und Freizeitbetrieb *Strandsalon* genutzt wird. Auch die Restaurierung eines ehemaligen Steinfischers, die hölzerne Galeasse *DagNy*, im Rahmen eines medizinisch-therapeutischen Programms mit suizidgefährdeten jungen Menschen hat hier jüngst Raum gefunden und zieht bundesweite Aufmerksamkeit auf sich.

Zwischen den beiden Gebäudeketten entlang der Kaimauern erstreckt sich eine breite Erschließungsachse, die vollständig mit historischem Großsteinpflaster belegt ist. In dieses Pflaster eingelassen existieren bis heute die Gleisstränge der alten Hafenbahn. Sie enden an der Spitze der Halbinsel in einer Drehscheibe, mit deren Hilfe einst der Wechsel der Waggons von den wasserseitigen zu den landseitigen Gleisen ermöglicht wurde.

Am Eingang zur Nördlichen Wallhalbinsel befindet sich ein Pförtnerhaus mit einer LKW-Waage aus dem Jahre 1963. Entlang der Kaimauern liegen stellenweise noch die Gleise für die ehemals 19 Laufkrane. Stadtseitig sind drei dieser Laufkrane der Hamburger Kampnagelfabrik aus den Jahren 1917, 1953 und 1967 erhalten geblieben.

In Verkennung ihrer einander bedingenden Funktion wurden im Ensemble der historischen Hafenanlagen bislang nur die Krane, der Kaimauerring, die beweglichen Brücken, die Waage und der Kaufmannsspeicher als Denkmal erkannt. Infolgedessen wurde die Option einer behutsamen Entwicklung des Areals unter Einbeziehung der das gesamte Stadtbild wesentlich prägenden Kaischuppen nie ins Auge gefasst. Die Möglichkeit wurde auch dann nicht in Betracht gezogen, als Immobilienentwickler aus ganz Europa auf der Suche nach stadtnahen Wasserlagen für die Entwicklung von Luxuswohngeschossbauten bereits 1990 auf Lübecks alten Hafen aufmerksam geworden waren.

Abbildung unten: Luftbild der Hafenstadt Lübeck vor 1966 (Abbruch des Seemannsheims von 1913) in einer Fotopostkarte des Verlags Schöning & Co., Lübeck. Die Häfen bzw. Hafenbecken von vorne nach hinten: Wallhafen, dahinter links der Burgtorhafen, daneben der Hansahafen, im Hintergrund der Klughafen als Teil des Elbe-Trave-Kanals. Der Hafenbetrieb wie auch der Schiffbau an der Roddenkoppel befindet sich bis in die 1970er Jahre hinein in einer wirtschaftlichen Hochphase. Der 1966 erstmals auch in Europa eingeführte Standard-Container führte im Stückgutverkehr dann nach und nach zur Ablösung des Lift-on-lift-off-Verfahrens durch gänzlich neue, immer leistungsfähigere Verladesysteme.

Projektgruppe *Initiative Hafenschuppen*

Bürgerliches Engagement für Lübecks jüngere Bau- und Stadtgeschichte

Die Projektgruppe *Initiative Hafenschuppen* (PIH) ist eine Arbeitsgruppe der Bürgerinitiative Rettet Lübeck (BIRL), dem Lübecker Denkmalverein, der sich seit 1975 für einen verbesserten Denkmalschutz und für die behutsame Entwicklung des Lübecker Stadtbildes einsetzt. Die Projektgruppe formierte sich infolge eines Bürgerschaftsbeschlusses vom September 2011, nach welchem der Abriss der historischen Hafenanlagen auf der Nördlichen Wallhalbinsel zugunsten der Vermarktung von Baugrundstücken für Luxuswohnungen und Gewerbe vorgesehen war. Unter dem Projektnamen *KaiLine* wurde nach dem Vorbild der Hamburger Hafencity das Ziel verfolgt, in unmittelbarer Altstadtnähe bis zu 85.000 m² neuer Bruttogrundfläche entstehen zu lassen. Dieses Vorhaben hätte zur Folge gehabt, dass ein das Stadtbild wesentlich prägendes Ensemble aus historischen Lösch-, Lade-, Transport- und Lagerstrukturen fast vollständig ausgelöscht worden wäre.

Die PIH stellte sich zunächst der Aufgabe, eine kritische Öffentlichkeit herzustellen und über das städtische Vorhaben und seine negativen Auswirkungen zu informieren. Daraufhin schlossen sich der Initiative weitere Mitglieder an, die auf diversen Fachgebieten wie der Projektentwicklung, der Architektur, des Bauingenieurwesens, des Denkmalschutzes und des Rechtswesens versiert sind. Sie griffen das Ansinnen auf, dem städtischen Vorhaben ein Alternativkonzept gegenüberzustellen, das den Erhalt der nach Plänen von Hafenbauingenieur Peter Rehder zwischen 1885 und 1949 errichteten Bauwerke vorsieht und auch die Bedürfnisse der Altstadtinsel berücksichtigt. Mit diesem „Wallhalbinsel-Nord-Konzept“ (kurz: WHIN-Konzept) wurde im Mai 2012 der Nachweis erbracht, dass eine behutsame Entwicklung des Areals aus dem Bestand heraus und mit gesichertem wirtschaftlichen Erfolg für die Stadt möglich ist und zugleich Wohn-, Gewerbe- und Kultureinrichtungen Berücksichtigung finden können, die das Angebot der Altstadtinsel sinnvoll ergänzen. Zuvor war die Stadt in mehreren Anläufen bemüht gewesen, Investoren für den Kauf und die Entwicklung der Flächen zu einem neuen städtischen Quartier zu gewinnen. Den dritten Versuch, die von historischen Bauwerken geräumten Flächen meistbietend für eine Neubebauung zu veräußern, konnte die PIH schließlich durch intensive außerparlamentarische Überzeugungsarbeit und mit der Rückendeckung von über 20.000 Unterschriften besorgter Bürger abwenden. Impetus für die nun wieder aufgenommene Arbeit der *Initiative Hafenschuppen* war der auf den Stopp des *KaiLine*-Projekts folgende, am 26. September 2013 gefasste Bürgerschaftsbeschluss. Er besitzt den Wortlaut:

„Bis zum 31. Dezember 2015 muss ein tragfähiges und wirtschaftliches Entwicklungskonzept unter jedenfalls weitestgehender Beibehaltung der jetzigen Hafenschuppen auf der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel der Bürgerschaft entscheidungsreif vorliegen. Die Entwicklung erfolgt eigeninitiativ z. B. durch die *Initiative Hafenschuppen*. Die Stadt und ihre Gesellschaften unterstützen im üblichen Rahmen der Investorenbetreuung. Für das Gelingen des Konzeptes erforderliche B-Plan-Änderungen erfolgen dann. Sollte bis zum 31. Dezember kein entscheidungsreifes Verwirklichungskonzept vorliegen, erfolgt die Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel auf der Grundlage des jetzigen Bebauungsplans und der vorliegenden Konzepte.“

In Weiterführung des von der BIRL 2012 publizierten WHIN-Konzepts wurden daraufhin die einzelnen Hafenschuppen detailreich überplant. Diese Arbeit leisteten u. a. das Berliner Architekturbüro *Modersohn & Freiesleben* und das Lübecker Architekturbüro *Herion* in Zusammenarbeit mit weiteren Architekten ebenfalls ehrenamtlich. Diverse Planungsentwürfe dienten als Entscheidungshilfe für neue Pacht- und Kaufinteressenten für gewerblich wie für Wohnzwecke genutzte Teilflächen. Mit Hilfe des in dieser Weise fortgeschriebenen Entwicklungskonzeptes stellte die PIH einen Pool von Mitstreitern zusammen, der unter Federführung von professionellen Projektentwicklern die behutsame Belebung von Lübecks altem Hafen realisieren soll.

Von einer gewöhnlichen Bauträgerentwicklung unterscheidet sich dieses Vorgehen dadurch, dass die späteren Nutzer selbst die Investoren sind und so eine langfristige persönliche wie ideelle Bindung mit dem Gesamtvorhaben eingehen. Die in einer Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft gebundenen Investoren werden von der PIH beratend begleitet. Deren Aufgabe ist es, sich das in den Folgekapiteln dargestellte Nutzungs- und Entwicklungskonzept zu eigen zu machen, gegenüber der Stadt als Kaufinteressenten aufzutreten und durch einen Bürgerschaftsbeschluss eine Anhandgabe zu erwirken. Im Anhandgabezeitraum werden dann die Erschließungsplanung und Einzelvorhaben zur Baugenehmigungs- und Umsetzungsreife weiter entwickelt. Ferner werden die Finanzierungen gesichert, der Durchführungsvertrag zur Erschließung und die Kaufverträge für die einzelnen Teilflächen abgestimmt.

Wie schon in der Vergangenheit wurden Kosten für externe Leistungen durch zweckgebundene Spenden finanziert. Hierzu gehörten insbesondere die Kosten für das städtebauliche Rahmenkonzept sowie eine völlig neue Erschließungsplanung, welche durch Mittel der *Possehl-Stiftung* finanziert werden konnten. Allen ehrenamtlichen Mitwirkenden und den vielen Unterstützern im Hintergrund sei für ihre Arbeitsbeiträge, ihre wertvollen Hinweise und Ratschläge sowie ihre finanziellen Beiträge herzlich gedankt.

Zielsetzung und Überblick

Die für die Revitalisierung der Nördlichen Wallhalbinsel verfügbaren Liegenschaften umfassen den Bestand der historischen Kaischuppen A bis D und F sowie die im Bebauungsplan 01.75.00 ausgewiesenen Baufelder auf der Freifläche des einstigen Schuppens E, einem Teilbaufeld nördlich von Schuppen D und südlich von Schuppen A. Das Gesamtkonzept der PIH für die Entwicklung des Areals umfasst ferner Aussagen zur Entwicklung und Gestaltung der nicht überbauten Wege- und Freiflächen, die sich auch in Zukunft im Eigentum, in der Nutzung und in der Verwaltung der Hansestadt Lübeck, der Lübeck Port Authority und der städtischen Gesellschaft *KWL GmbH* befinden werden. Auch diese Flächen werden von den Nutzungsänderungen, den damit einhergehenden Erschließungsmaßnahmen und der neu zu organisierenden verkehrlichen Anbindung des Areals an die Kreisstraße 26 zwischen Dreh- und Marienbrücke betroffen sein. Für die Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel sind auch diese Maßnahmen durch eine Investorengemeinschaft zu planen und zu realisieren. Die in der öffentlichen Hand verbleibenden Flächen werden auf Basis eines Vertrages mit der Hansestadt Lübeck so hergestellt, dass sie die speziellen Anforderungen an die zukünftigen Nutzungen und ebenso die allgemeinen Anforderungen an öffentliche Straßen, Wege und Plätze erfüllen. Das in den folgenden Seiten dargestellte Konzept der PIH wird unterteilt in ein Kern- und ein Rahmenkonzept:

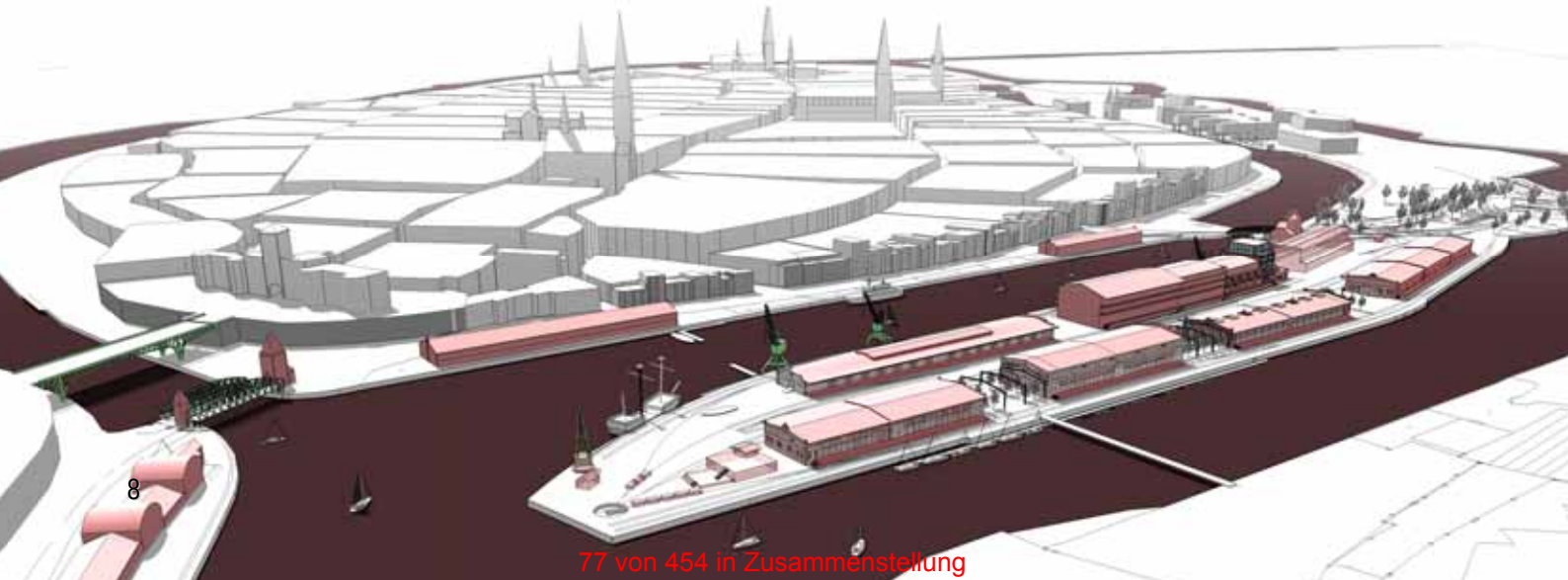
Kernkonzept

Das Kernkonzept bezieht sich auf die primäre Aufgabenstellung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 26. September 2013, unter „jedenfalls weitestgehender Beibehaltung der jetzigen Hafenschuppen auf der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel“ die vorgesehenen Maßnahmen für eine behutsame Entwicklung des Areals aufzuzeigen. Dementsprechend werden für die einzelnen Liegenschaften Nutzungszuweisungen empfohlen, für welche die erforderlichen Investoren bereitstehen. Diese werden, soweit möglich, selbst auch die zukünftigen Nutzer sein. Die Sanierung und Umnutzung der Gebäude findet also unmittelbar und eigeninitiativ durch die Nutzer statt. Diese sind für die jeweiligen Liegenschaften — wo erforderlich — in Bauherrengemeinschaften sowie übergreifend in einer Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft gebunden, über welche die Gesamtprojektsteuerung und die Qualitätssicherung erfolgt. Das Kernkonzept basiert auf folgenden Leitgedanken:

1. Die Hafenschuppen haben neben der stadt- und industriegeschichtlichen Bedeutung als Ensemble mit den weiteren erhaltenen Hafenanlagen eine besondere stadtbildprägende Wirkung. Diese ergibt sich aus dem Kontrast zwischen den einerseits großen und auf einer innerhalb der Traveniederung künstlich hergestellten Ebene flach angeordneten Baukörpern und der andererseits vertikal gegliederten Kleinteiligkeit der Altstadtbebauung, welche der späteiszeitlich überlieferten Höhenentwicklung des Altstadthügels folgt. Das historische Hafenensemble gestattet daher bis heute Blickbeziehungen aus den ansteigenden Rippenstraßen heraus wie auch von der Uferkante des Altstadthügels aus hinüber zum gegenüberliegenden Hang des alten Travetals. Die Achtung des frühen industriellen Gebäudebestands in seiner städtebaulichen und architektonischen Qualität erfordert deren materialgerechte Instandsetzung. Hierzu gehört unter anderem die Erneuerung der Details an den steinernen Kopf- und Zwischenbauten und der mit Ausnahme bei Schuppen F hölzernen Schuppenflanken mit ihren großflächigen Schiebetoren. Durch neue, den aktuellen Bedürfnissen angepasste Nutzungen wird der Wandel von dem ehemaligen Infrastrukturknotenpunkt für den Güterumschlag zwischen Land und Wasser zu einem gemischt genutzten Hafenquartier vollzogen.

Abbildung unten: Visualisierung der revitalisierten Nördlichen Wallhalbinsel im 3D-Modell. Grafik: Ralph Schenkenberger | modellDigital.

Folgeseite: Details der Kaischuppen A (Giebelfront mit Firststaffel, Dielenboden) und B (Schiebetore) und des Gleisfächers von 1890 mit dazwischenliegender Pflasterung. Fotos: Jörg Sellerbeck, Christoffer Greiß.



2. Hinsichtlich der Nutzungszuweisungen ist eine Funktionsvernetzung zwischen der Wallhalbinsel, der Altstadt als Wohn- und Geschäftszentrum und den umliegenden Wohngebieten bis hin zu den Umlandgemeinden anzustreben. Dies erfolgt mittels ergänzender, das bestehende Angebot bereichernder, teils wieder vervollständigender Nutzungen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Hierzu gehören Nutzungen, welche hier wie auch in den umliegenden Wohngebieten aufgrund ihres Flächenbedarfs und möglicher Lärmentwicklungen in unmittelbarer Nähe zu Wohnstandorten keinen Raum finden. Im Vordergrund stehen daher Angebote für die Freizeitgestaltung, Kultureinrichtungen, sozialtherapeutische und soziale Einrichtungen mit Bezug zum maritimen Handwerk und solche Dienstleistungsbereiche, die den Tourismusstandort Lübeck stärken. Hierzu gehören auch Angebote an den sich ständig und schnell wandelnden Kreativwirtschaftssektor, der für die überregionale Wahrnehmung und Wertschätzung einer Stadt als Wohn-, Arbeits- und Geschäftsstandort von immer größerer Bedeutung wird. In den ruhigeren Bereichen der Nördlichen Wallhalbinsel sind Wohnmöglichkeiten vorgesehen — teils in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen. Besondere Wohnformen für Menschen, die das Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden wollen, haben Vorrang vor Altersruhesitzen auf Exklusivniveau. Der Ausbau der historischen Gebäude wird daher überwiegend auf mittlerem Niveau angestrebt, um möglichst vielfältige Nutzungen zuzulassen und zugleich ein hohes Maß an Flexibilität zu bewahren, welches gestattet, sich geänderten Marktverhältnissen ohne großen Aufwand anpassen zu können. Hierzu gehört auch die Offenheit für anfängliche Interimslösungen.

3. Anders als die üblicherweise von Bauträgern realisierten Entwicklungsprojekte, die mit gebündelten Risiken und in der Folge auch mit erheblichen Gewinnerwartungen im Rahmen der üblichen Investitions- und Ausstiegsstrategien einhergehen, wird eine partizipative Quartiersentwicklung angestrebt. Sie unterscheidet sich — wo möglich — in der Bündelung des Investors und des Nutzers in einer Person. Dieser Entwicklungsansatz sieht deshalb ein langfristiges Engagement für den Standort vor, so dass eine nachhaltige Nutzer- und Bewohner-Identifikation sichergestellt wird.

Den Ergebnissen der Konsensgespräche mit der Hansestadt Lübeck entsprechend werden für die historischen Kaischuppen fünf Investoren bzw. Investorengemeinschaften die Sanierungsaufgaben übernehmen. Mit den in Wohneigentum oder Gewerbeflächen aufzuteilenden Gebäuden ergibt sich daher eine vielfältige Eigentümerstruktur. Die Eigentümergemeinschaften werden auf die Besonderheiten des Ortes und die angestrebte Mischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe wie kultur- und kreativwirtschaftlichen Funktionen vertraglich eingeschworen, da Rücksichtnahmen auf vorhandene und auch zukünftig angestrebte Nutzungen im unmittelbaren und weiteren Umfeld für das Entwicklungsziel zu einem belebten Quartier unter Achtung seiner Geschichte unverzichtbar sind.

Rahmenkonzept

Im Rahmenkonzept werden Aussagen zum Umgang mit den weiteren Baufeldern gemacht, welche zur Vervollständigung des Quartiers und zur Unterstützung der zugewiesenen Nutzungen einen Beitrag leisten. Maßnahmen zur verkehrlichen Anbindung und zur Erschließung für die Ver- und Entsorgung des Quartiers mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation bzw. Regen- und Schmutzwasser wurden durch das Ingenieurbüro *Bertz & Kozanow GbR* im Rahmen eines durch die *Possehl-Stiftung* geförderten Gutachtens neu geplant und deren Kosten kalkuliert. Das Rahmenkonzept ist mittelbar durch alle Investoren über die Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft umzusetzen. Die Aufteilung der hiermit verbundenen Kosten erfolgt nach der genutzten bzw. durch bauliche Maßnahmen innerhalb der historischen und neuen Bauwerke realisierten oder realisierbaren Bruttogrundfläche. Zur Erschließungsplanung gehören ferner Aussagen über die Parkraumbewirtschaftung auf öffentlichen wie privaten Flächen, der Oberflächengestaltung auf Straßen, Wegen und Plätzen sowie deren Lichtkonzept. Das Rahmenkonzept basiert auf folgenden Leitgedanken:

1. Der Charakter des alten Hafenbahnhofs aus der Zeit der frühen Dampfschifffahrt wird durch seinen historischen Gleisfächer aus neun parallelen Gleissträngen zwischen bauzeitlicher Großsteinpflasterung wesentlich geprägt. Er soll so weit wie möglich erhalten bleiben. Die Unterschutzstellung der Gleise und der Pflasterung wurde bereits 1991 durch ein städtebauliches und denkmalpflegerisches Gutachten von Professor Ulrich Nieschalk empfohlen und 2012 durch den Denkmalrat Schleswig-Holstein erneut angemahnt. Bauliche Veränderungen sollen sich daher soweit möglich auf fußgänger-, rollstuhl- und radfahrergerechte Wegflächen beiderseits der inneren Erschließungsachse beschränken. Die Installationstrassen sollen unter den neu gepflasterten Wegflächen verlaufen. Die umlaufende Uferpromenade zwischen den Kaimauern und Laderampen der Schuppen bleibt öffentliche Freifläche. Sie steht als Zone zur besonderen Verwendung weiterhin in der Nutzung und Verwaltung der Lübeck Port Authority. Neben Spaziergängern und Radfahrern soll sie als Hafenkante für eine neue Marina zwischen dem Drehbrückenhaus und dem Nordende des Kaufmannsspeichers dienen wie darüber hinaus als Liegeplatz für das Leuchtfeuerschiff *Fehmarnbelt*, die *Lisa von Lübeck* und für größere Schiffe, die Lübeck besuchen.

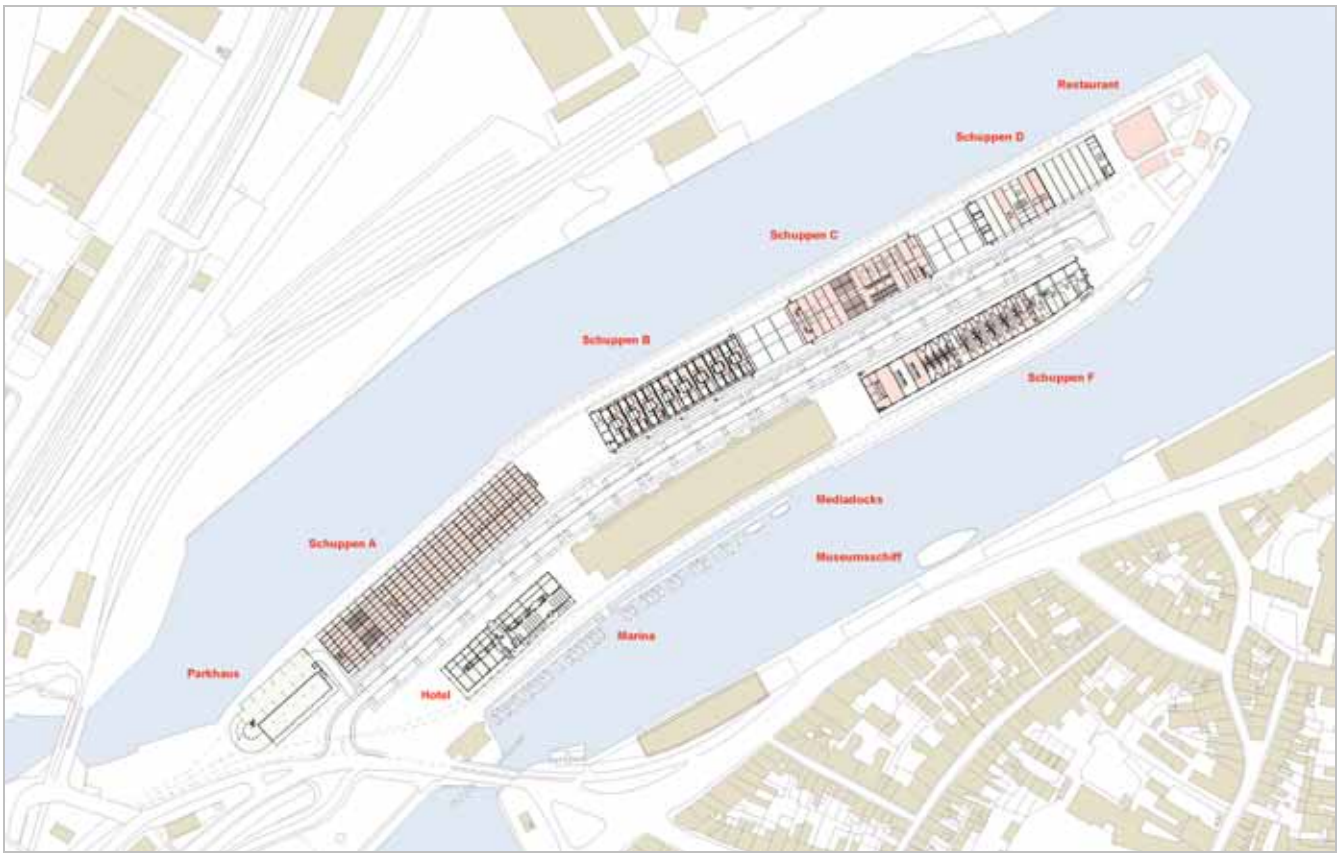
2. Die Wallhalbinsel bildet für den Straßenverkehr eine Sackgasse. Die zukünftigen Nutzungen verlangen nach einer weitgehenden Verkehrsberuhigung mit aufgelockertem, ruhendem Verkehr, damit die Besonderheiten des Ortes erlebbar bleiben. Straßenbegleitendes Parken quer zur den Gebäuden soll ergänzt werden um Einstellplätze im privaten Raum und in einem mit weiteren Gewerbeflächen verbundenen Parkhaus südlich von Schuppen A. Im Übergang zur Mittleren Wallhalbinsel südlich von Schuppen A können nach Bedarf Stellflächen für Car-Sharing- und Leihfahrradanbieter sowie eine Wohnmobil-Servicestation eingerichtet werden, wenn das für eine Marina im Wallhafen gedachte Sondernutzungsgebiet aufgrund der nun für den Hansahafen vorgesehenen Marina nicht die im Bebauungsplan zugedachte Bestimmung erhält.

3. Der *Strandsalon* am Nordende der Wallhalbinsel erhält Investitions- und Planungssicherheit mit Entwicklungsperspektiven für eine geordnete gastronomische Ganzjahresnutzung. Das hier gemäß Bebauungsplan ausgewiesene Baufeld soll auf Basis eines Erbpachtvertrags mit der Stadt innerhalb der Höhenbegrenzungen des historischen Kaischuppens D bebaut werden dürfen.

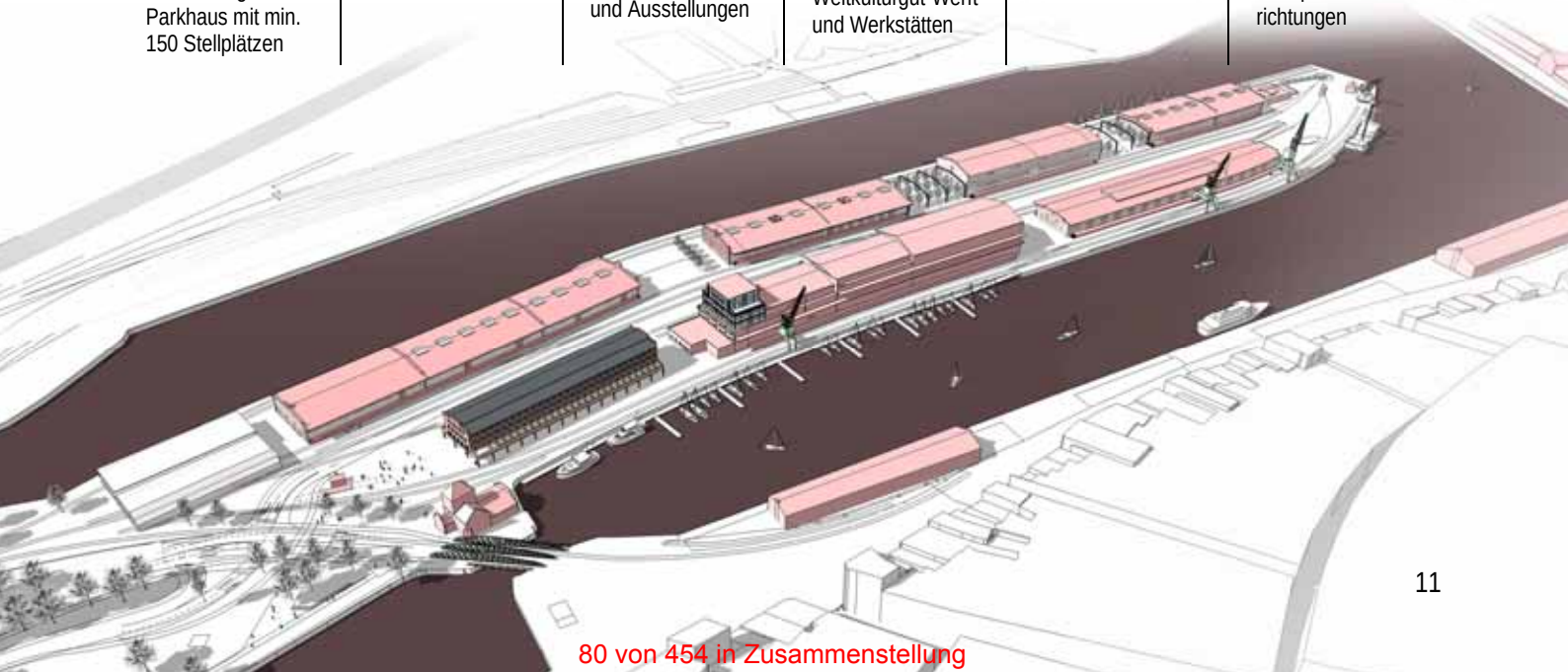
4. Da der Ort in seiner Hafennutzung weder Bäume noch Rasenflächen kannte, soll die Begrünung öffentlicher Flächen zurückhaltend sein. Statt der im Masterplan aus dem Jahr 2008 angedachten straßenbegleitenden Baumreihen sollen nur die Plätze zwischen den Schuppen und mitunter Lichthöfe innerhalb der für Wohnnutzung vorgesehenen Gebäude begrünt sein. Im Bereich der Verkehrsachse Drehbrücke-Marienbrücke sind geräuschdämpfende Bauminseln und eine Baumreihe entlang der Kreisstraße vorstellbar. Nach dem Wunsch der städtischen Verwaltung sind diese den öffentlichen Raum prägenden Elemente im Rahmen eines Gestaltungswettbewerbs festzulegen. Angesichts der angestrebten weitgehenden Erhaltung historischer Oberflächen dürfte dieser jedoch verzichtbar sein.

5. Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder MI VI a und b auf der Fläche des ehemaligen Schuppens E südlich der *media docks* ist der Neubau eines Hotels in der 3- bis 4-Sternekategorie vorgesehen. Das Hotel soll die Angebotslücke an Hotelbetten in diesem Quartier wie in der Gesamtstadt schließen und die übrigen Einrichtungen auf der Nördlichen Wallhalbinsel, insbesondere den Betrieb der *media docks* mit ihrem Konferenz- und Tagungszentrum, ergänzen und unterstützen. Städtebaulich soll mit dem Hotel die Freifläche, die mit dem Abriss des Schuppens E im Jahre 2003 entstanden ist, wieder geschlossen werden. Der Neubau erhält als erstes Gebäude am Eingang zur Halbinsel eine Entrée-Funktion, indem hier neben der Hotelnutzung auch Flächen für den Einzelhandel und für Dienstleistungen im Rahmen des Betriebs der Marina im Hansahafen untergebracht werden sollen. Nach den Vorstellungen der städtischen Verwaltung soll für die Auswahl des Investors eine Ausschreibung erfolgen — mit der Verpflichtung, für die Gestaltung des gewünschten Gebäudes einen Architekturwettbewerb auszuloben.

Abbildungen auf der Seite gegenüber: Grundrissdarstellung der umgenutzten Schuppen A bis D und F sowie vorgeschlagener Neubauten. Unten: Visualisierung des Gesamtareals nach der Umsetzung. Grafik: *Modersohn & Freiesleben* und Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.



Schuppen A	Schuppen B	Schuppen C	Schuppen D	Baufeld 4	Schuppen F
Kulturschuppen	**Wohnschuppen**	**Konzerthaus**	**Kreativschuppen**	**Hafenhotel**	**Mixschuppen**
▪ Spielstätte Popkultur ▪ Musikzentrum - Produktionsräume - Übungsräume - Bandbetreuung ▪ Flohmarktkaufhaus ▪ Südlich angrenzend: Parkhaus mit min. 150 Stellplätzen	▪ ca. 30 Wohnungen ▪ Café am Quartiers-platz zwischen Schuppen A und B	▪ Kunst am Kai - Jugendmusikcamp - Kinderopern - Singakademie ▪ Veranstaltungshalle für Musikfestivals ▪ Raum für Projekte und Ausstellungen	▪ Spezialholzhandel und Möbelbau ▪ Segelmacherei ▪ Jugendclub und Jugendarbeit ▪ Kreativwirtschaft ▪ Weltkulturgut-Werft und Werkstätten	▪ ca. 150 Zimmer ▪ Ladengeschäfte ▪ Restaurant & Café ▪ Vis-a-vis: Sportboot-hafen am Behnkai	▪ ca. 30 Wohnungen ▪ Maritime Ausstattung und Dienstleistungen ▪ Kunstgewerbe Werk-stätten und Handel ▪ Projekträume für therapeutische Ein-richtungen



Kernkonzept für die historischen Bestandsbauten

Schuppen A

Baubeschreibung

Der 1903 errichtete Schuppen A ist der erste einer Folge von vier Kaispeichern entlang des Kulenkampkais. Er besteht aus drei hölzernen Hallenabschnitten von annähernd gleicher Größe, die mittels zweier aus Backstein gemauerter Brandwände feuersicher voneinander getrennt werden. Wie alle Schuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel ruht das Gebäude auf einem gut einen Meter hohen massiven Sockel mit vorgelagerten Rampen entlang der gesamten Längsseiten. Am nördlichen Ende gegenüber Schuppen B besitzt der Schuppen A wie alle weiteren Schuppen einen steinernen Kopfbau. Dieser ist ausgezeichnet durch Ziermauerwerk in Form von Treppenfriesen, Gesimsen und Eckbetonungen mittels fialenartiger Turmaufsätze. Der Giebel besitzt eine prominent gestaltete Firststaffel, in der eine Rundblende mit dem den Schuppen bezeichnenden Buchstaben eingelassen ist. In diesem Kopfbau waren einst Büro-, Aufenthalts- und Sanitärräume für die Lagermeister, Zöllner und Lagerarbeiter untergebracht. Die steinernen Zwischenbauten wie der steinerne Kopfbau besitzen Brand- und Schildmauern, die über die Dachhaut hinaus geführt sind, um den Feuerüberschlag von einem Lagerbereich in den nächsten zu verhindern.

Schuppen A besitzt am südlichen Ende keinen feuersicheren Abschluss, da hier kein weiteres Gebäude angrenzt. Am nördlichen Kopfbau befindet sich ein Anbau, der ehemals als Telefonhäuschen für Seeleute und Abort für Schauerleute diente.

Ursprünglich besaßen die drei Lagerhallen des Schuppens A zusammen 26 Holzschiebetore, von denen wasserseitig heute neun verschlossen sind. Wie alle Dächer der Lübecker Hafenschuppen besteht das von Schuppen A aus einer Holzschalung mit einer Abdichtung aus Bitumendachbahnen. Die Dachflächen der drei Hallen werden durch Stützenreihen mit alternierenden Abständen getragen. Der Fußboden besteht aus einer Betonplatte, die in der mittleren und der nördlichen Halle mit Holzdielen belegt ist.

Eckdaten von Schuppen A

- Flächenmaße: 165,0 m Länge und 25,7 m Breite
- Bruttogrundfläche ohne Rampen: 3.989 m²
- Grundfläche inklusive Rampen: 4.731 m²
- Höhe ab Hallenboden: Traufe 6,5 m, First 8,2 m
- Umbauter Raum (ohne Sockel): 29.176 m³
- Stützenraster in der Länge: im Wechsel 5,6 und 6,6 m
- Stützenraster in der Breite: 6,3 m
- Südliche Halle abweichend mit nur einer Stützenreihe

Abbildung unten: Visualisierung der Nördlichen Wallhalbinsel, rechts am Bildrand der Schuppen A, bestehend aus drei Hallen mit dazwischenliegenden Brandwänden, die über die Dachhaut hinausragen. Grafik: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.

Abbildung rechte Seite: Östliche Schwerwand der nördlichen Brandwand zwischen der mittleren und der nördlichen Halle mit Hinweis auf den früheren Pächter, die Firma Wilhelm Minlos aus der Beckergrube 52, die hier ein Transitlager unterhielt. Foto: Jörg Sellerbeck.

A
Wm Minlos

Zukünftige Nutzung und geplanter Ausbau

Ein regulärer Spielort für interdisziplinäre Ausdrucksformen von anspruchsvoller Popkultur fehlt in Lübeck ebenso wie der Raum für eine Vielzahl Lübecker Bands, die mangels Zugriff auf regelmäßig verfügbare Probe- und Spielmöglichkeiten kaum Entwicklungsperspektiven besitzen. Unter einem Dach vereint sollen daher im Schuppen A sowohl eine Spielstätte für Populärkultur etabliert als auch ein damit zusammenwirkendes Zentrum für Probe- und Produktionsräume für Musiker entwickelt werden. Träger dieser Einrichtungen sind der *Verein zur Förderung angewandter Popkultur e.V.*, der sich aus mehreren Initiativen und Akteuren dieses Kultursektors in Lübeck formiert hat, sowie die *Deutsche Rockmusik Stiftung* aus Hannover.

Spielstätte für angewandte Popkultur

In der südlichen Halle von Schuppen A wird der *Verein zur Förderung angewandter Popkultur* das in Lübeck als Set von Genres zeitgenössischer Kunstgattungen nicht konkret etablierte Angebot in einer eigenen Spiel- und Produktionsstätte zusammenführen. Popkultur ist ein Sammelbegriff für kulturelle Strömungen und deren Erzeugnisse, welche seit dem 20. Jhd. im Zuge der gesellschaftlichen Modernisierung als Breitenkultur immer größere Bekanntheit und Wertschätzung erfahren hat. Sie ist eine Kultur, die am Puls der Zeit bleibt, aber nicht jedem Trend folgt. Die aus dem Alltag schöpft, aber nicht alltäglich ist, nachvollziehbar, aber nicht banal. Städte vergleichbarer Größe Lübecks, insbesondere aber die Metropolen haben in Deutschland die Bedeutung dieses sich schnell weiterentwickelnden und stetig differenzierenden Kultursektors für die Standortpolitik erkannt und entsprechend gefördert. Doch in Lübeck fehlt bis heute ein geeigneter Spielort von angemessener Größe und ständiger Verfügbarkeit. Anspruchsvolle, vielfältige, innovative, couragierte und experimentelle Popkunst der verschiedenen Gattungen findet der interessierte Lübecker daher heute in der Regel eher nur auf Hamburger Bühnen.

Realisiert werden soll das Projekt als Ergänzung, nicht als Konkurrenz zur etablierten Lübecker Bühnenkultur in der südlichen Halle von Schuppen A. Diese ist aufgrund ihrer Lage unmittelbar am Eingang zur Nördlichen Wallhalbinsel und in Anbetracht des um 1950 neu geschaffenen Tragwerks aus einer Gitterfachwerkkonstruktion mit nur einer inneren Stützenreihe besonders geeignet. Diese Halle wird als technisch moderne multifunktionale Spielstätte mit Bühne, Kulturkontor, Büro und begleitender Gastronomie ausgebaut und den Raum bieten für Veranstaltungsgrößen von 50 bis hin zu 500 Besuchern. Moderne Bühnentechnik wird mit den Erfordernissen des Publikums zusammengeführt: eine Bühne, die den jeweiligen Aufführungen in Größe, Funktion und Charakter angepasst werden kann, sowie ein mobiles Bestuhlungssystem und Beleuchtung, die verschiedene Veranstaltungstypen im selben Raum authentisch erlebbar macht. Die Ausbauplanung (siehe Grafik auf den Folgeseiten) sieht in der südlichen 1.261 m² großen

Halle zwei mittels einer Brandwand getrennte Bereiche vor: In den ersten drei von insgesamt acht Riegeln werden das Foyer mit Empfang, Garderobe, Aufenthalts- und Gastronomiebereich sowie die Toilettenanlagen untergebracht. Der südliche Giebel, welcher bauzeitlich und auch beim Wiederaufbau nach dem Brand von 1942 nur in Leichtbauweise aus Holz ausgeführt wurde, soll der geänderten Nutzung entsprechend neu gestaltet werden und einen weiteren Zugang nebst Fenstern erhalten. Auf der Nordseite des Foyers befinden sich die Zugänge zum Zuschauerraum. Auch die oberen Sitzreihen der Tribüne sind vom Foyer aus über eine offene Treppenanlage zu erreichen. Im zweiten Bereich in den nächsten fünf Riegeln befinden sich bis zur steinernen Brandwand zur mittleren Halle die Tribüne, die Bühne und Nebenräume für Werkstatt, Requisiten und Kulissen sowie der Aufenthaltsbereich der Künstler.

Angestrebt wird auf Basis der bereits in Lübeck verstreut und unter teils beengten Verhältnissen stattfindenden Formate ein ganzjähriger Spielbetrieb, ergänzt um optionale Nutzungen. Das Programm ist nicht auf bestimmte Genres festgelegt. Kriterien sind vielmehr Qualität, Gegenwartsrelevanz, Originalität und nicht zuletzt die wirtschaftliche Darstellbarkeit. Den Schwerpunkt bildet die Förderung der lokalen darstellenden Künste. Geplant sind darüber hinaus nationale und auch internationale Gastspiele sowie Festival-Reihen für Musik-, Tanz- und Performancekünstler. Der Spielbetrieb läuft ganzjährig mit mindestens drei Abendveranstaltungen pro Woche. Tagsüber dienen die Räume Workshops und Kursen, insbesondere im Rahmen der Schul- und Jugendarbeit.

Der *Verein zur Förderung angewandter Popkultur e.V.* wurde 2012 gegründet und als gemeinnützig anerkannt. Seit 2008 werden unter dem Namen *Slam A Rama* die erfolgreichen monatlich stattfindenden Lübecker Poetry-, Science-, Musik- und Film-Slam-Veranstaltungen im Lübecker Filmhaus organisiert, die seit 2012 in die Vereinsarbeit integriert sind. Ebenfalls seit 2012 produziert der Verein das Internet-Format *wolkenkuckucksheim.tv* in Form von Videos zu Kurzauftritten von Musikern und Textkünstlern in der Kunstbuchhandlung Makulatur. Der Erfolg der bisher verstreut angebotenen Veranstaltungen mit stabil hohen Zuschauerzahlen belegt das Interesse an und das Potenzial für die Popkultur in Lübeck.

Musikzentrum der Deutschen Rockmusik Stiftung

Um den vielen kreativen Musikern und Musikerinnen in Lübeck eine musikalische und wirtschaftliche Perspektive zu bieten, plant die *Deutsche Rockmusik Stiftung*, in der nördlichen und teils in der mittleren Halle des Schuppens A

Abbildungen: Teilnehmer der *Slam A Rama* Poetry-, Science-, Musik- und Film-Slam-Veranstaltungen mit dem Produzenten und Moderator Tilo Strauß (Mitte rechts und unten rechts). Fotos: Christoffer Greiß.

ein stil- und spartenübergreifendes Musikzentrum einzurichten. Das Angebot soll sich an Musikrichtungen vom Jazz über Rock bis zur Klassik bzw. von Amateuren über semiprofessionelle bis zu vollberuflich tätigen Musikern richten. Das Musikzentrum wird über alle Räume verfügen, in denen Musik geübt, komponiert, produziert, aufgenommen, verarbeitet und vermarktet werden kann. Das Angebot geht also über Übungsräume weit hinaus.

Die verkehrliche Anbindung des Schuppens und seine Lage innerhalb einer Freizone im ehemaligen Hafengebiet an der Lübecker Altstadt ist für die angestrebte Nutzung besonders geeignet. Die vielfältige Nutzung innerhalb der Einrichtung erfordert einen Innenausbau, der innen wie nach außen einen vollständigen Schallschutz bietet. Die einzelnen Probe- und Produktionsräume werden zwischen zehn und 50 m² groß sein, über Fenster verfügen und in zweigeschossiger Bauweise aus Einzel- oder Doppelräumen bestehen. Auf der Grundfläche der nördlichen Halle können bei teils zweigeschossigem Ausbau rund 1.000 m² Nutzfläche für diesen Zweck entstehen. Bei einer durchschnittlichen Größe von ca. 25 m² verteilt sich diese auf rund 40 Musikräume für den dringenden Bedarf allein seitens der Lübecker Jugendbands, von denen derzeit rund 200 keinen eigenen oder gemeinschaftlich genutzten Proberaum beanspruchen können. So wäre die Nachfrage, welche in Lübeck nach solchen Räumlichkeiten besteht, mindestens zu einem Teil gedeckt.

Das *Musikzentrum Lübeck* soll sich mit den anderen Kulturinstitutionen auf der nördlichen Wallhalbinsel zu einem Kristallisationspunkt der Musikkultur entwickeln. So können bei stil- und spartenübergreifend gleichermaßen relevanten Aufgabenfeldern wie der Öffentlichkeitsarbeit, der Programmplanung oder bei der Organisation von Auftritten Synergien genutzt werden und ein fruchtbarer Wissens- und Erfahrungsaustausch stattfinden. In Kooperation mit dem *Verein zur Förderung angewandter Popkultur* sollen Spielstätte und Bühne außerhalb von Spielzeiten des Vereins dem Musikzentrum als Probebühne dienen. Dies wiederum wird die Lübecker Musikszene zusätzlich vitalisieren.

Mit seinen mehrschichtigen Angeboten und vielfältigen Arbeitsspektren wird der Schuppen A auch als „Ausbildungszentrum“ für diverse moderne Berufe fungieren (bspw. Mediengestalter, Veranstaltungskaufleute und Veranstaltungstechniker). Die *Deutsche Rockmusik Stiftung* bildet seit 2002 in dreien dieser Berufe erfolgreich aus. So können auch in Lübeck gefragte Ausbildungsberufe erlernt und die Attraktivität der Stadt besonders für junge Menschen deutlich erhöht werden. Als Teil des Ensembles auf der Nördlichen Wallhalbinsel ist das *Musikzentrum Lübeck* Baustein eines Kultur- und Kreativzentrums, das die Attraktivität der Stadt als Kulturstandort erheblich steigern wird.

Die bundesweit agierende gemeinnützige *Deutsche Rockmusik Stiftung* unterstützt seit 1996 Musiker und Musikerinnen aller Musikbereiche und vom Amateur bis zum Profi mit unterschiedlichen Angeboten. Ein Schwerpunkt der Arbeit ist die Schaffung von Musikproduktionsräumen, weil die Grundlage allen musikalischen Schaffens das Vorhandensein von geeigneten Räumlichkeiten ist. Ferner bietet die Stiftung die Produktion von Videos, die kostengünstige Vermietung von Tourbussen und vergibt ein Qualitätssiegel für die Musikbranche.

Zusammen mit dem *Deutschen Musikrat* fördert die Stiftung jährlich fünf qualifizierte deutsche Bands in dem Gemeinschaftsprojekt *PopCamp*. Im Rahmen eines Meisterkurses für populäre Musik werden Nachwuchstalente aus ganz Deutschland zusammengebracht, um ihnen Wege und Möglichkeiten zum hauptberuflichen Musiker aufzuzeigen. Außerdem ist die Stiftung fördernd tätig: Auf Antrag können auch gemeinnützige Projekte finanziell unterstützt werden. So sorgt die *Deutsche Rockmusik Stiftung* überregional dafür, dass aktives Musizieren, Üben und Produzieren in den unterschiedlichen Facetten gefördert wird.

Gemeinsame Ausbaureserven und Nebenräume

Der *Verein zur Förderung angewandter Popkultur e.V.* und die *Deutsche Rockmusik Stiftung* planen, die rund 1.424 m² große mittlere Halle des Schuppens A als Ausbaureserve und Lagerfläche gemeinsam zu verwenden. Sie wird anfänglich überwiegend, im weiteren Zeitverlauf dann sukzessive abnehmend fremdgenutzt verpachtet. Insbesondere die *Deutsche Rockmusik Stiftung* wird nach einer ersten Ausbauphase in der nördlichen Halle weitere Flächen für das Musikzentrum benötigen, sobald diese Einrichtung in Lübeck etabliert ist. Die Spielstätte des *Vereins zur Förderung angewandter Popkultur e.V.* wird langfristig mindestens einen weiteren Gebäuderiegel als Kulissenlager, Werkstatt und Requisite benötigen. Diese Nutzungen sind sinnvollerweise an die Spielstätte unmittelbar angrenzend zugänglich, jedoch feuersicher getrennt und außerhalb der beheizten und technisch aufwändiger ausgestatteten Räume untergebracht.

Flohmarktkaufhaus *Kaupuskoipi*

Das aktuell in Schuppen F ansässige Flohmarktkaufhaus *Kaupuskoipi* besitzt eine wichtige soziale Funktion im Lübecker Wohlfahrtswesen — sowohl als Einrichtung für die Eingliederung von Langzeitarbeitslosen und Jugendlichen ohne Ausbildungsplatz als auch als Sozialkaufhaus für Bekleidung und Einrichtungsgegenstände aller Art. Ferner ist das *Kaupuskoipi* ein in den Jahren etablierter Anziehungspunkt als allseits geschätzter Marktplatz für Flohmarktartikel, aber auch für teils hochwertige Antiquitäten und Kuriositäten. Zu Beginn der Umnutzung von Schuppen A durch die zukünftigen Eigentümer findet das *Kaupuskoipi* in der mittleren Halle großzügig, später weniger, aber stets ausreichend viel Platz für seinen langfristigen Fortbestand.

Abbildung unten: Visualisierung des Ausbaus von Schuppen A als Spielstätte des *Vereins zur Förderung angewandter Popkultur* und der *Deutschen Rockmusik Stiftung* Grafik: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*

Schuppen B

Baubeschreibung

Kaischuppen B wurde 1904 weitgehend baugleich wie Schuppen D errichtet. Er besteht aus je zwei in Holzständerbauweise errichteten Lagerhallen, die mit einem steinernen Mittelbau voneinander getrennt und mit je einem steinernen Kopfbau, wie bei Schuppen A näher beschrieben, abgeschlossen werden. Wie bei Schuppen A unterscheidet sich die Anzahl der Öffnungen land- wie wasserseitig. Auf der Landseite besitzt Schuppen B 15 Schiebetore, wasserseitig acht zu vier Paaren angeordnete Doppeltore. Alle weiteren baulichen Details entsprechen weitgehend denen der beiden nach dem Brand von 1942 nicht erneuerten Hallen des Schuppens A.

Eckdaten von Schuppen B

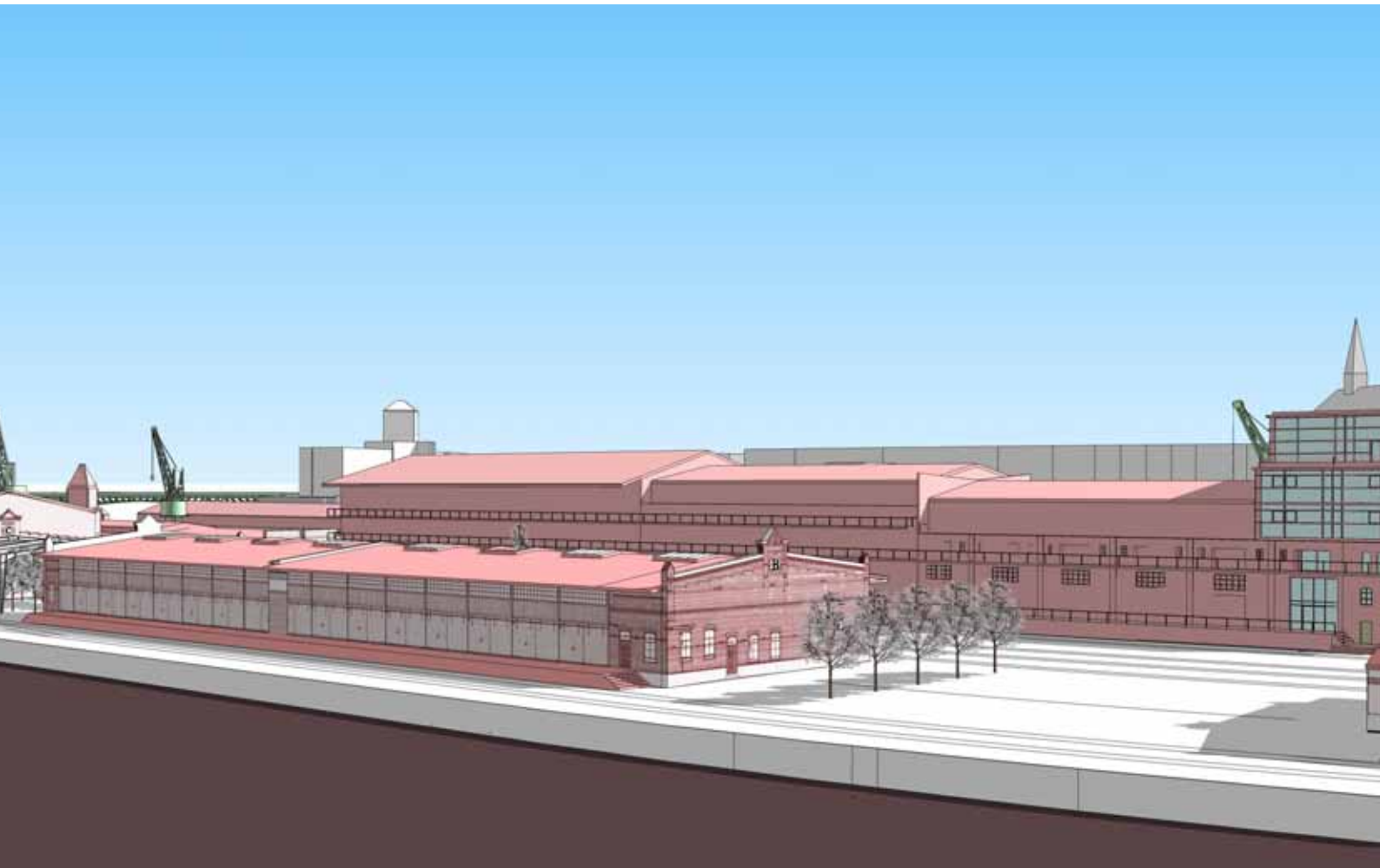
- Flächenmaße: 96,5 m Länge und 25,7 m Breite
- Bruttogrundfläche ohne Rampen: 2.480 m²
- Grundfläche inklusive Rampen: 3.010 m²
- Höhe ab Hallenboden: Traufe 6,5 m und First 8,3 m
- Umbauter Raum (ohne Sockel): 18.350 m³
- Stützenraster: in der Länge 5,6 m, in der Breite 6,3 m

Zukünftige Nutzung und geplanter Ausbau

Der Kaischuppen B wird vollständig zu Wohnzwecken sowie für gemischte Nutzungen aus Wohnen und Arbeiten ausgebaut. Das großräumige Gebäude wird für diesen Zweck nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt und durch eine Bauherrengemeinschaft individuellen Anforderungen und Wünschen entsprechend ausgebaut — unter Berücksichtigung einer im Rohbau vorgegebenen Innenstruktur. Unabhängig davon erfolgt seine äußere Instandsetzung. Das Gebäude in Dach und Fach sowie das Grundstück bilden das Gemeinschaftseigentum, die jeweiligen Wohnungen das Sondereigentum im Verfügungs- und Verantwortungsbereich des Teileigentümers. Die Bauherrengemeinschaft, betreut durch die Projektentwicklungsgesellschaft *Conplan GmbH* in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Herion, wird die Sanierung und Umnutzung des Schuppens eigenständig vornehmen. Besondere Wohnformen mit überdurchschnittlichem Raumangebot, mit geschäftigem Leben im näheren Umfeld und nur einen Steinwurf entfernt von den Hafenbecken gelegen, sprechen in erster Linie Familien mit bereits älteren Kindern oder Paare an, die aus persönlichen wie beruflichen Erwägungen heraus die Nähe zur Altstadt bzw. die Lage zwischen den Stadtteilen suchen. Der Schuppenquerschnitt mit einer mittleren Rohbauhöhe von ca. 7 m eignet sich ähnlich wie bei Schuppen 10 und 11 an der Hafenstraße für eine zweigeschossige Nutzung. Nach dem Haus-im-Haus-Prinzip

Abbildung unten: Visualisierung der Nördlichen Wallhalbinsel, rechts Schuppen B nach dem Umbau zum Wohngebäude. Grafik: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*. Abbildung rechte Seite: Ostflanke von Schuppen B, links mit der originalen Holzfassade, rechts mit darüber gelegter jüngerer Wellblechverkleidung zum Einbruch- und Feuerschutz. In der Ebene der Gleisfächer von 1890 mit seinen Weichen, besonders herausstechend die Kreuzungsweiche mit innenliegenden Zungen, ein so genannter *Engländer* im mittleren Gleis. Foto: Jörg Sellerbeck.

B



wird in die historische Außenhülle eine zu den Flanken nach innen zurückweichende, überwiegend gläserne Innenhülle eingestellt. Die so hinter der Außenhaut platzierten Loggien bzw. Laubengänge bewirken eine Lärmreduzierung und dienen zugleich als Pufferzone zwischen öffentlichem und privatem Raum. Innerhalb des in der Länge des Schuppens gemessenen Stützenrasters von 5,6 m werden in je zwei dazwischen liegenden Riegeln drei Zimmer angeordnet. Mit dem Verschieben des Zimmerrasters gegenüber dem Stützenraster wird es trotz der erforderlichen Brandabschnitte zwischen den Einheiten möglich, das historische Holztragwerk in Trennwandnähe (Abstand etwa Schranktiefe) in zwei von drei Zimmern sichtbar zu halten. Im Erdgeschoss beziehen sich bei der vorgeschlagenen Aufteilung auf der Landseite abwechselnd ein und zwei Zimmer auf die Schuppentore und erhalten dadurch ihren direkten Außenbezug (siehe auch Grundriss im Anhang).

Zur inneren Belichtung und Belüftung von Nebenräumen sind entlang der Firstlinie jeweils für zwei Gebäuderiegel wahlweise offene und geschlossene Lichthöfe bzw. Lichtinseln vorgesehen. Aufgrund der geringeren Zahl an Schiebetoren auf der Wasserseite werden wie bei den denkmalgeschützten Schuppen 10 und 11 Öffnungen eingeschnitten, die eine vergleichbare Belichtung sowie Ausblickmöglichkeiten wie auf der Landseite gewähren. Die landseitig gelegenen Zimmer und Nebenräume eignen sich auch für gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Wohnbereichen zur Wasserseite und ggf. in den Obergeschossen.

Alle Wohnungstypen sind als durchgehende Einheiten von der Land- zur Wasserseite konzipiert. Neben der Querlüftungsmöglichkeit besitzen damit alle Einheiten Belichtungs- und Ausblickmöglichkeiten zur Land- wie zur Wasserseite. Die öffentlichen Aus- und Zugänge liegen auf der landseitigen Laderampe. Auf dem unmittelbar entlang der Rampe verlaufenden Hafenbahngleis lassen sich landseitig als Antrittspodeste umfunktionierte Flach- und Mehrzweckgüterwagen mit angebauten Zugangstreppen einstellen, welche die Erinnerungen an den hier einst ortsbildprägenden Schienenverkehr erlebbar halten. Die wasserseitige Rampe wird dagegen zum halböffentlichen, die Privatsphäre schützenden Zwischenbereich vor der öffentlichen und auch befahrbaren Uferpromenade. Innerhalb des zweigeschossigen Innenausbaus können sowohl ein- als auch zweigeschossige Einheiten untergebracht werden. Die Maisonetteeinheiten erhalten eine eigene innenliegende Treppe am Lichthof. Bei den eingeschossigen Einheiten wird an Stelle eines schmalen Zimmers ein öffentliches Treppenhaus

Abbildungen linke Seite: Lage des Schuppens B nach der Wiederherstellung seiner bauzeitlichen Gestalt, nach Entfernung der nördlich angrenzenden Halle BC sowie nach Innenausbau zum Wohngebäude mit Lichthöfen in der Firstlinie. Grafik: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.

Abbildung rechts: Ostflanke von Schuppen B, links mit der originalen Holzfassade. Im Hintergrund Schuppen A und der derzeit als Parkplatz genutzte Platz zwischen Schuppen A und B — im Bebauungsplan als öffentlicher Platz P 2 bezeichnet. Foto: Jörg Sellerbeck.

eingeführt. Alle eingeschossigen Wohnungen im Erdgeschoss mit einer Regelfußbodenhöhe von ca. 3,50 m über NN erhalten hochwasserschutzbedingt einen erhöhten Wohn- und Schlafbereich mit einer Fußbodenhöhe der im Bebauungsplan vorgeschriebenen 3,87 m über NN.

Für die Aufteilung des gesamten Schuppens im Bereich der aktuell offenen Hallen über 16 Riegel stehen vier Wohnungstypen mit Größen von 70 bis 202 m² bzw. mit einer Zahl von zwei bis sechseinhalb Zimmern auf einer bzw. zwei Ebenen zur Wahl. Auch der Bereich der mittleren Brandwand mit ihren seitlichen Scherwänden sowie der nördliche Kopfbau gehören zur Wohnnutzung. Der südliche Kopfbau dient darüber hinaus der Bewirtschaftung des angrenzenden öffentlichen Platzes zwischen den Schuppen A und B. Er erhält eine für einen Gastronomiebetrieb mit Außenbereich geeignete Innenstruktur, die sich innerhalb des Sockels in Teilen ebenerdig zum Platz hin öffnet.

Die steinernen Kopfbauten am Nord- und am Südende sowie die Brandwände zwischen den hölzernen Hallen werden wie bei allen Schuppen dieser Bauart wo erforderlich vervollständigt und restauriert. Im Giebeldreieck unmittelbar oberhalb des ersten Gesimsbandes werden behutsam gestaltete, sich merklich zurücknehmende Obergeschossfenster eingefügt. Die seitlichen Holzwände mit ihren Schiebetoren und Oberlichtern werden ergänzt bzw. wieder hergestellt. Gleiches gilt für die heute fehlenden Kragdächer über den wasserseitigen Rampen, die für die hier spä-

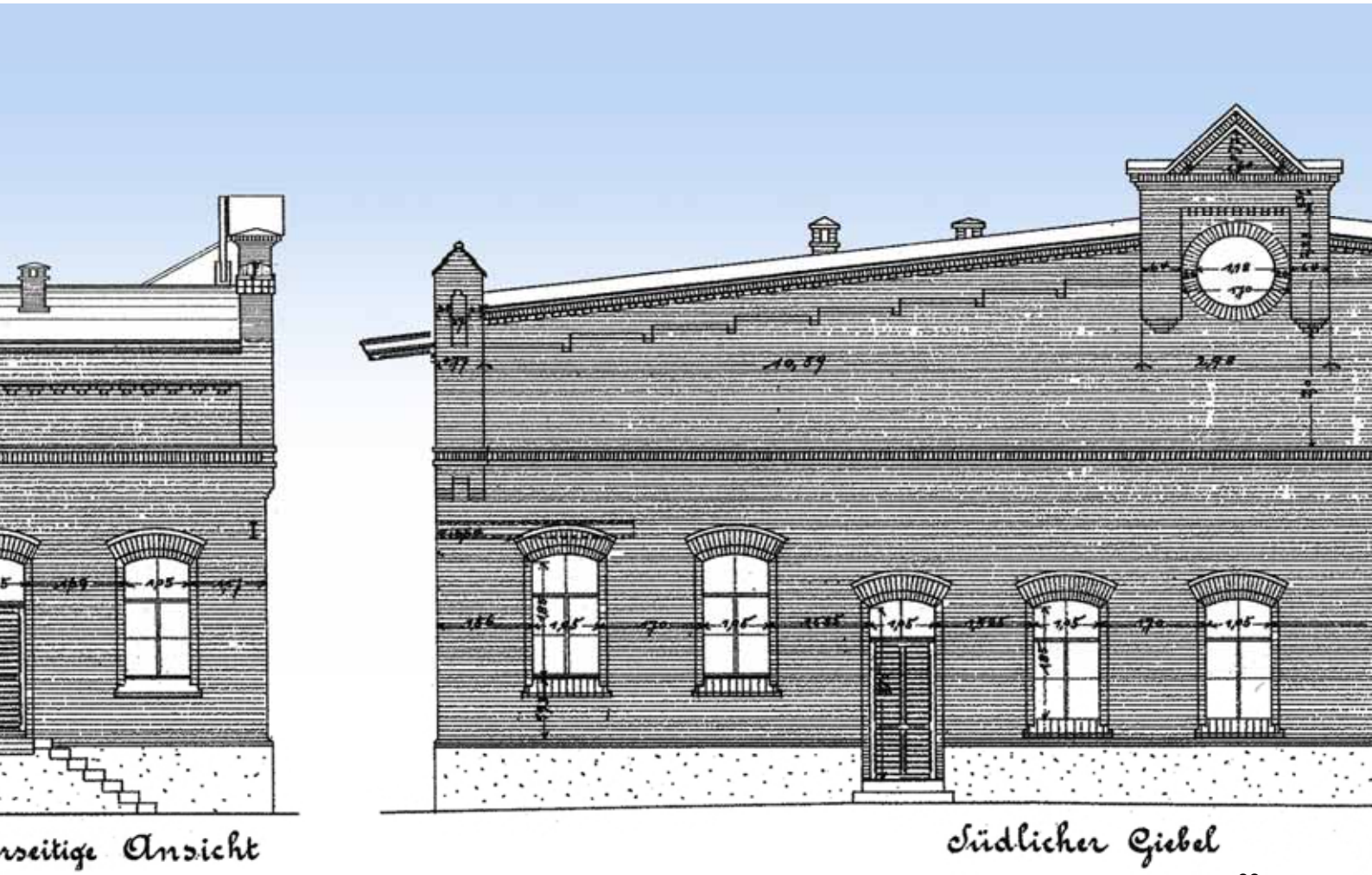
ter installierten Halbportal-Laufkrane entfernt worden waren. Oberhalb der Loggien und Laubengänge dienen Dachflächenfenster hinter der Traufkante zur Kompensation der Verschattung durch die weiten Dachüberstände.

Innerhalb des Bestandsgebäudes erhöht sich aufgrund des überwiegend zweigeschossigen Ausbaus die Bruttogrundfläche um 2.268 m². In Summe entstehen 29 neue Wohnungen und eine gewerblich genutzte Teilfläche im südlichen Kopfbau. Die im Anhang beigefügten Entwürfe für den Ausbau mit alternativen Wohnungsgrößen und -typen ergeben bei dieser Aufteilung und Anordnung folgende Kennzahlen für das Gebäude im sanierten Zustand:

Bruttogrundfläche nach Ausbau: 4.748 m²
- davon für Wohnungen: 4.057 m²
- davon für Gewerbe: 139 m²
- davon Nebenflächen: 552 m²

Nutzfläche nach Ausbau: 3.721 m²
- davon für Wohnungen: 3.216 m²
- davon für Gewerbe: 110 m²
- davon Nebenflächen: 395 m²

Abbildungen oben links und rechts: Details von Schuppen B, genietete Verspannung eines Schiebetors und Giebelzier mit Firststaffel und Kreisblende. Unten: Visualisierung des zweigeschossigen Ausbaus mit innerer Glas-Stahl-Fassade auf zusätzlicher Bodenplatte, auf der die Lasten der neuen Innenwände verteilt werden. Fotos, Grafik: Jörg Sellerbeck.



Schuppen C

Baubeschreibung

Der Kaispeicher C ist mit seinem Baujahr von 1901 der älteste der vier Schuppen am Kulenkampkai. Ehemals baugleich mit Schuppen B wurde er aufgrund schwerer Kriegsschäden ab 1956 in seinen hölzernen Teilen neu aufgebaut. Dabei wurde eine Gitterrahmenkonstruktion verwendet, die es ermöglichte, die beiden zwischen den steinernen Kopf- und Mittelbauten liegenden Hallen wesentlich höher und mit nur einer innenliegenden Stützenreihe zu errichten. Landseitig besitzt Schuppen C insgesamt 12, auf der Wasserseite ehemals die gleiche Anzahl, heute jedoch nur noch neun Schiebetore, die bis auf eines paarweise angeordnet sind.

Eckdaten von Schuppen C

- Längenmaße: 85,0 m Länge und 25,7 m Breite
- Bruttogrundfläche ohne Rampen: 2.187 m²
- Grundfläche inklusive Rampen: 2.646 m²
- Höhe ab Hallenboden: Traufe 10,0 m, First 11,8 m
- Umbauter Raum (ohne Laderampen): 24.255 m³
- Stützenraster in der Länge: 5,6 m

Zukünftige Nutzung und geplanter Ausbau

Schuppen C verbleibt zur besonderen Verwendung ohne Aufteilungen verschiedenen, überwiegend jedoch kulturellen Nutzungen vorbehalten. Die Liegenschaft wird hierfür von einer Investorengruppe erworben, die sich einerseits in der Förderung der Jugendarbeit in der klassischen Musik und dem Musiktheater engagiert, wofür die Räume preisgünstig zur Verfügung gestellt werden, und andererseits bei der Sanierung, dem Innenausbau und der Instandhaltung in beschäftigungsschwachen Zeiten eigene Mitarbeiter einsetzen und Auszubildende in der Erledigung besonderer handwerklicher Aufgaben unterweisen will. Vor diesem Hintergrund kommt dem Schuppen C auch eine Reservefunktion zu, die es im Rahmen des Gesamtprojekts ermöglicht, auch auf zukünftige Nutzungsbedürfnisse flexibel einzugehen. Um- und Einbauten werden daher reversibel und auf kurzfristige Amortisation ausgelegt sein.

Mit dem Festival *Kunst am Kai* (siehe unten und nachfolgende Seiten) wurden bereits in zwei Spielzeiten Opernaufführungen von Kindern und für Kinder sowie verschiedene Konzerte und Theaterstücke erfolgreich durchgeführt. Die Planung sieht vor, das Projekt in der Zeit vom Spätsommer

Abbildung unten: Visualisierung der Nördlichen Wallhalbinsel, in der Bildmitte der Schuppen C mit seinen zwei hölzernen Hallen, welche nach Palmarum 1942 zwischen den steinernen Kopf- und Brandmauern neu errichtet wurden. Die ehemaligen Giebelabschlüsse mit ihren Zierelementen blieben dabei erhalten und wurden in die erhöhten Außenwände des Schuppens integriert. Grafik: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.

Abbildung rechte Seite: Die Dachkonstruktion von Schuppen C mit einer inneren Stützenreihe und einer Gitterfachwerkkonstruktion, welche die Dach- und Außenhaut trägt. Die Konstruktionsweise erlaubte in Zeiten knappen Materials einen sparsamen und dennoch stabilen und zugleich weitgehend stützenfreien Neubau innerhalb der verbliebenen Originalsubstanz. Foto: Jörg Sellerbeck.

bis zum Herbst auch in den kommenden Jahren an diesem Ort zu etablieren und das Programm wie auch die Spielzeit sukzessive auszudehnen. In den übrigen Monaten des Jahres soll das Gebäude Veranstaltungen aller Art zur Verfügung stehen, darunter Public Viewing bei Sport- und Kulturereignissen, Ausstellungen, Messen oder größere Feiern, die auf eine variable Bühne und Tribüne oder nur auf größere geschützte Flächen im Herzen der Stadt zurückgreifen müssen. Nach allgemeinen Betriebsvorschriften sind bestuhlte Veranstaltungen mit bis zu 900 bzw. unbestuhlte mit bis zu 1.800 Personen möglich. Das entspricht einer Raumkapazität, die in dieser Größenordnung in Lübeck bisher nicht verfügbar ist.

Kunst am Kai 2014 | 2015

Im Sommer 2014 startete *Kunst am Kai* als Pilotprojekt im Schuppen C mit einem neuen Veranstaltungsort für Musiktheater. In den beiden zusammen ca. 2.000 qm großen Hallen wurde hierfür eine mobile Tribünenanlage für über 500 Zuschauer und eine Bühne mit verschiedenen Elementen für Chor und Orchester eingebaut. Ein großzügiges Foyer mit einem Café bietet bis zu 200 Zuschauern vor einer kleinen Bühne Platz. Die Produktionen „*Störtebeker*“ und „*Die Schöpfung*“ mit insgesamt sechs Vorstellungen wurden in 2014 von mehr als 2.400 Zuschauern mit Begeisterung aufgenommen. Für 2015 wurde daher bereits ein erweitertes Programm mit mehr als 17 Veranstaltungen angeboten, welches bei überwiegend ausverkauftem Haus von insgesamt 3.700 Besuchern angenommen wurde. Für die umfangreiche Basisarbeit des Festivals wurde daraufhin der Verein *Kunst am Kai e.V.* gegründet. Dieser unterstützt die Idee im organisatorischen und künstlerischen Bereich.

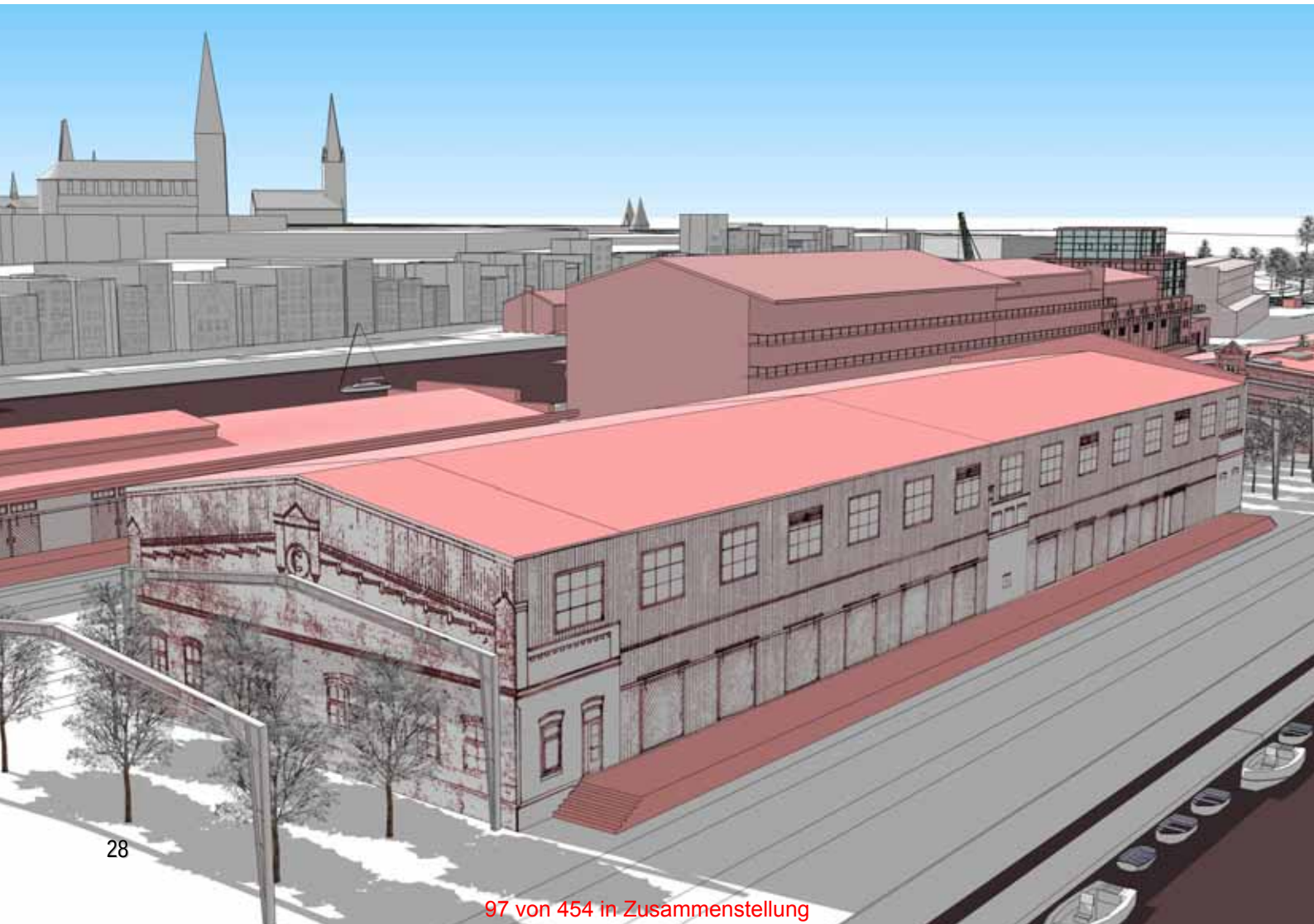
Die kreative Nutzung des historischen Ortes und die zeitgenössische Umsetzung auch von traditioneller Musik sind die künstlerischen Ziele des Festivals *Kunst am Kai*. Dazu werden vor allem die nachwachsende Generation und viele Bürger in die kulturelle Landschaft Lübecks einbezogen. Für die Kinderopern „*Störtebeker*“ und „*König Artus*“ sam-

melte Gabriele Pott, Komponistin und Initiatorin des Festivals, eine Gruppe von Künstlern um sich, die besonders an der Idee interessiert waren, Kindern und Jugendlichen Wege zur klassischen Musikkultur aufzuzeigen. Dieses Format der Oper bietet seither jungen Menschen ein Podium, dicht an den künstlerischen Prozessen bei der Entstehung eines Werks dabei zu sein und zum Gelingen einen großen eigenen Anteil einbringen zu können. Die beteiligten Kinder und Jugendlichen werden hierfür in einem mehrwöchigen Ausbildungscamp auf die bühnenspezifischen Aufgaben vorbereitet. Dafür stehen Regisseur, Choreograph, Betreuer, die musikalische Leitung und Kostüm- / Bühnenbildner und für die eigene Verpflegung auch ein Koch zur Verfügung. In wechselndem Turnus wird mit den Kindern gesungen, getanzt, szenisch gearbeitet, oder es werden Kostüme und Requisiten gebastelt. Das Projekt endet mit der professionellen Uraufführung einer kompletten Inszenierung unter Beteiligung eines Künstlerteams aus Solisten, Chor, Orchestermusikern und Technikern.

Neben den großen Produktionen für über 500 Zuschauer werden seit 2015 auch Veranstaltungen zur „*Blauen Stunde*“ in das Programm aufgenommen. Diese werden im ausgebauten Foyer in der nördlichen Halle des Schuppens durchgeführt. Dort befindet sich neben einer kleinen Bühne auch das Café und Bistro. Dieser Ort bietet intimeren künstlerischen Formaten wie Lesungen, Kammerkonzerten, Solo-Abenden oder Filmvorführungen einen atmosphärischen Rahmen und lässt das Publikum bei Sonnenuntergang die maritime Nähe des Festivalortes genießen.

Abbildung linke Seite oben und Mitte: Produktionen von Kunst am Kai 2014 und 2015, „*Die Schöpfung*“ und „*König Artus*“. Rechte Seite: Teilnehmer des Ausbildungscamps für die Kinderoper „Störtebeker“, darunter: Foyernutzung in der nördlichen Halle von Schuppen C. Unten: Die Produktion „*Carmina Burana*“ im August 2015.

Die Bilder auf den Folgeseiten zeigen Bühne und Tribüne anlässlich der Aufführung der „*Schöpfung*“ in 2014 und Visualisierungen des Schuppens nach Freilegung der Nordwand von der sich an diese anschließenden Halle CD. Fotos: Christoffer Greiß, Gabriele Pott und Jörg Sellerbeck, Grafiken: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.



Schuppen D

Baubeschreibung

Der Kaischuppen D wurde 1907 weitgehend baugleich wie Schuppen B errichtet. Er besteht aus je zwei in Holzständerbauweise errichteten Lagerhallen, die mit einem steinernen Mittelbau voneinander getrennt und mit je einem steinernen Kopfbau, wie bei Schuppen A näher beschrieben, abgeschlossen werden. Wegen der Gleiszusammenführung zur Drehscheibe am Nordende verjüngt sich das Gebäude landseitig um knapp einen Meter. Wie bei Schuppen A unterscheidet sich die Anzahl der Öffnungen land- wie wasserseitig. Auf der Landseite besitzt Schuppen D zwölf Schiebetore, wasserseitig haben beide Schuppen je acht zu vier Paaren angeordnete Tore. Alle weiteren baulichen Details entsprechen weitgehend denen des bereits eingangs ausführlicher beschriebenen Schuppens A.

Eckdaten von Schuppen D

- 2 Hallen zw. Brandmauer und Kopfbauten
- Längenmaße: 85,2 m Länge und 25,7 m Breite
- Höhe ab Hallenboden: Traufe 7,5 m, First 9,1 m
- Bruttogrundfläche ohne Rampen: 2.171 m²
- Umbauter Raum (ohne Laderampen): 18.021 m³
- Stützenraster: Länge 5,6 m, Breite 6,3 m

Zukünftige Nutzung und geplanter Ausbau

Schuppen D wird mit seiner Lage nahe dem *Strandsalon* und dem Gelände der *Gollan Recycling GmbH* auf der gegenüberliegenden Seite des Wallhafens für gewerbliche Nutzungen sowie kulturellen, handwerklichen und sozialtherapeutischen Projekten gemeinnütziger Organisationen zur Verfügung stehen. Ihnen ist gemein, dass sie entweder lärmunempfindlichen oder selbst gelegentlich bis regelmäßig lärmentwickelnden Tätigkeiten nachgehen. Die Nähe zum *Strandsalon* und zum Schiffbau- und Schiffsreparaturplatz auf der gegenüberliegenden Seite der Nördlichen Wallhalbinsel am Hansahafen gestattet daher einen sich gegenseitig nicht störenden, sondern sehr gut ergänzenden und sich stützenden Geschäftsbetrieb. Zu den erwerbswirtschaftlichen und gemeinnützigen Nutzern, die teils zugleich zu den zukünftigen Erwerbern der Liegenschaft zählen, gehören die Unternehmen *HSP Holz und Projekte UG*, der Möbelproduzent *WINHAL* | Dr. Gabriele Lehmann, die *Segelmacherei Nicas Otto*, der *Jugendclub Lübeck e.V.*, die

Abbildung unten: Visualisierung der Nördlichen Wallhalbinsel, im Vordergrund Schuppen D. Seine östliche Flanke folgt den inneren Gleisen, welche in der bis heute erhaltenen Drehscheibe an der Nordspitze der Halbinsel zusammengeführt werden. Hier konnten Züge Wagen für Wagen von den inneren auf die äußeren Gleise verschoben werden. Der hier zusammenlaufende Gleisfächer liegt derzeit unter dem Sand des *Strandsalons* verborgen. Grafik: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.

Abbildung rechte Seite: Blick über die Dächer von Schuppen D bis A um 1907. Architektur von 1903 bis 1907 mit Anspruch, die erst in den letzten Jahrzehnten des vergangen Jhs. durch Nachlässigkeit und Flickschusterei in Mitleidenschaft gezogen wurde. Ziel der behutsamen Entwicklung ist die vollständige Wiederherstellung der teils abgebrochenen Giebelzier aus Fialen und Firststaffeln. Foto (Ausschnitt): Julius Appel, Fotoarchiv der Hansestadt Lübeck im St. Annen-Museum, Negativ-Nr. B 6384.

C
D
Trinkwasser

Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V. mit dem angeschlossenen Verein *Hansevolk zu Lübeck e.V.* und der kooperierenden *Jugendbauhütte Lübeck* der *Deutschen Stiftung Denkmalschutz* in der Trägerschaft der *Internationalen Jugendgemeinschaftsdienste (ijgd) e.V*. Hierfür wird die Liegenschaft entlang der Brandwand zwischen den hölzernen Hallen in zwei Grundstücke getrennt. Die südliche Halle wird nach dem Wohnungseigentumsgesetz entsprechend den Raumanforderungen der zukünftigen Nutzer und Teileigentümer unterteilt — mit gemeinsamer Verantwortung für die im Gemeinschaftseigentum verbleibende Gebäudehülle. Nutzungen im Einzelnen sind:

Holzhandel für spezielle Hölzer und Möbelbau

Im südlichen Kopfbau und den folgenden Riegeln der südlichen Halle werden die Firmen *HSP Holz und Projekte* und *WINHAL* ihren Sitz nehmen und von hier die Handelsgeschäfte ausüben, Produktmuster- und Holzarten präsentieren und auch Möbel ausstellen.

HSP bietet Holz für die Außenverwendung, Edelhölzer für Möbel, Objekte und Kunst sowie Holzbaustoffe für den Denkmalschutz an. Für die Anwendung im Außenbereich gehören Balken und Bohlen aus Eiche, Edelkastanie und Robinie zum Sortiment. Zu den Produkten für denkmalgerechte Sanierungsmaßnahmen gehören schwer zu beschaffene Balken für den Dach- und Fachwerkbau und Schloss- und Landhausdielen, jeweils mit besonderen Längen und Querschnitten oder Bauhölzer und Dielen aus gelagertem, mitunter historischem Holz. Für den Möbelbau und für Kunstprojekte werden besondere und je nach Lagervorrat immer wieder wechselnde Holzarten für diverse Arbeiten aus dem Möbelbereich, der Objektgestaltung und für Kunstobjekte angeboten.

WINHAL bietet für individuelle Wünsche und Ansprüche die Gestaltung und Fertigung von Möbeln in Einzelfertigung an. Für die Gestaltung greift das Unternehmen auf Entwürfe eines inzwischen internationalen Netzwerks von Künstlern und Designern zurück oder entwickelt je nach Wunsch neue Entwürfe aus zugelieferten Ideen der Kunden. Die Fertigung erfolgt durch Spezialisten im Tischler- und Schreinerhandwerk.

Segelmacherei und -reparatur

Die Einsatzgebiete für Segelmachereiprodukte sind heute vielfältiger denn je, doch ist das Anfertigen und Reparieren von Segeln für die Segelschifffahrt bis heute Kernaufgabe der traditionellen Lübecker *Segelmacherei Nicas Otto* geblieben. Der Umzug von Fertigung und Vertrieb von eigenen und fremden Produkten in den Altstadthafen Lübecks mit unmittelbarer Nähe zu den Liegeplätzen des Museumshafens und den hier beheimateten und durchreisenden Segelschiffen und Sportbooten ist demzufolge ein naheliegendes Vorhaben. Die Fertigung von Segeln und Persenningen für Wasserfahrzeuge, aber auch von Sonnensegeln

und Raumsegeln für den Einsatz an Land, wozu auch Segeldächer, Raumteiler, Akustiksegel oder Deckenabhängungen gehören, ist stets eine Individualfertigung mit eigens ausgewählten zweckgeeigneten Materialien, für die zuvor Beratungs- und Planungsleistungen zu erbringen sind. Neben Werkstattflächen auch für große Werkstücke sind daher Nebenräume für die Beratung, den Verkauf und die Lagerung und Präsentation erforderlich, die im Schuppen D auf der Nördlichen Wallhalbinsel dem Bedarf entsprechend eingerichtet werden.

Kombinierte Nutzungen für kreative Berufe

Weitere Flächen dienen der Unterbringung kombinierter Nutzungen aus Wohnen und Arbeiten in Verbindung mit Werkstätten kreativer Berufe. So wird das Architekturbüro *Fritz Ehrenstein* zwei Riegel im Schuppen D anfänglich zur Selbstnutzung in Teilen zweigeschossig ausbauen, und hier Werkstattflächen und Büroräume nebst Wohnräumen unterbringen. So werden private Rückzugsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zu den Arbeitsräumen für kreative Schaffensphasen untergebracht, zwischen denen flexibel hin- und hergewechselt werden kann. Diese Kombination in ihrer baulichen Verknüpfung greift die in der Kreativwirtschaft häufig anzutreffende Lebens- und Arbeitswirklichkeit auf, auf die bislang kaum ein architektonisches Angebot im Wohnungs- und Gewerbebau Rücksicht nimmt.

Raum für Jugendarbeit und Jugendfeiern

Neben der *Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V.* und dem *Hansevolk zu Lübeck e.V.* wird zukünftig als weitere gemeinnützige und in der Jugendarbeit engagierte Einrichtung auch der *Jugendclub Lübeck e.V.* seinen Sitz im Schuppen D beziehen. Zwei Gebäuderiegel werden als neues Vereinsheim und Ort der Vereinstätigkeit ausgebaut. Mit dem Umzug der Einrichtung, die bislang in einem eigenen Altstadthaus in St. Lorenz Nord untergebracht ist, wird das Angebot für Jugendliche und junge Menschen auf der Nördlichen Wallhalbinsel im Bereich der kulturellen, sozialen und therapeutischen Einrichtungen um Leistungen speziell für Schüler und Auszubildende vervollständigt, die auf Räume, Medienzugang und/oder persönliche Betreuung bei der Erledigung von allgemeinen oder komplexen Schulaufgaben oder bei der Vorbereitung auf Klassenarbeiten angewiesen sind. Der Jugendclub bietet hierfür in den Zeiten nach Schulschluss bis zum frühen Abend Aufenthaltsräume mit Arbeitstischen und PC-Arbeitsplätzen an und nach Be-

Abbildung linke Seite: Mitarbeiter der *Merxx Handels GmbH* vor Schuppen D, dessen südliche Halle zeitweilig als Lager für Handelsgüter des Großhandels genutzt wurde. Foto (Ausschnitt): Christoffer Greiß.

Abbildungen rechts: Mitglieder der *Jugendbauhütte Lübeck* während ihres freiwilligen sozialen Jahrs in der Denkmalpflege bei der Arbeit in der Werkstatt der *Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V.* Fotos: *Jugendbauhütte Lübeck*. Unter Anleitung eines Handwerksmeisters erlernen die Teilnehmer den Umgang mit für die Denkmalsanierung gebräuchlichen Materialien, Techniken und historischen Werkzeugen.

darf auch ein täglich wechselndes Mittagessen. Außerhalb dieser Zeiten dienen die Räume allen Jugendlichen, die ihre Geburtstage und andere Ereignisse wie z. B. Schul- und Ausbildungsabschlüsse in der elterlichen Wohnung oder auch an anderen entgeltlich angebotenen Räumlichkeiten nicht feiern dürfen bzw. feiern können. So gibt es in Lübeck bis heute keinen Ort, wo beispielsweise mit Musik und Tanz ein 18. Geburtstag gefeiert werden kann — unabhängig von den jeweiligen finanziellen Möglichkeiten.

Werfthalle für den Traditionsschiffbau und Werkstätten für die Arbeit u. a. mit benachteiligten Arbeitslosen

Die nördliche Halle befindet sich bereits seit über 30 Jahren in der Nutzung durch die *Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V.*, die für die eigenen Bedürfnisse einen aufwändigen Innenausbau vorgenommen hat und das Bauwerk in Eigenregie und auf eigene Kosten instand hält. Innerhalb der nördlichen Halle und ihres Kopfbaus mit ehemaligem Lager- und Zollbüro befinden sich Büro- und Versammlungsräume des Vereins, auf dem größten Teil der Fläche jedoch Werkstätten, Magazine und Materiallager sowie Sozialräume für die Mitwirkenden in einer Vielzahl von Projekten mit direktem Bezug zur Bau- und Kulturgeschichte Lübecks sowie mit sozialem Hintergrund im Rahmen der Beschäftigungs- und Berufsförderung bis hin zur Berufsausbildung in mehreren Sparten des Handwerks.

Mit ihrer Gründung 1991 hat sich die *Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e.V.* der Förderung des „allumfassenden, außergewöhnlichen Wertes Lübecks“ verdingt, als dieser für Teile der Lübecker Altstadt mit der Nomination der *UNESCO* als Erbe der gesamten Menschheit anerkannt wurde. Kern der Vereinsarbeit sind seither Projekte, welche dazu dienen, die Geschichte der Stadt im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Welterbe der Allgemeinheit anschaulich darzustellen. Hierzu dienen z. B. die im Stadtbild vielerorts präsenten Modelle verlorener profaner und sakraler Bauwerke wie Tore, Türme, Kapellen und Kirchen und als wohl herausragendstes Projekt ganz besonders der Bau, die Unterhaltung und der Betrieb des Kraweels *Lisa von Lübeck*. Die vielfältige Projektarbeit wird eigenständig durch die Vereinsmitglieder geleistet. Benachteiligte Arbeitslose und in Ausbildung und Arbeit schwer zu vermittelnde Jugendliche werden in diese Projekte mitunter so eingebunden, dass sie im Rahmen ihrer Mitarbeit auch eine Berufsausbildung absolvieren können. Bislang haben 65 Teilnehmer auf diese Weise eine Ausbildung abschließen können; der überwiegende Teil von ihnen konnte daraufhin in den ersten Arbeitsmarkt vermittelt werden, ein Teilnehmer sogar die Meisterprüfung ablegen. Die handwerkliche Arbeit an Gegenständen mit konkretem Bezug zur Stadtgeschichte ermöglicht darüber hinaus eine niedrigschwellige Auseinandersetzung mit dem kulturellen Erbe dieser Stadt. Die Arbeitsergebnisse der einzelnen Projekte werden in der

Nachfolgezeit weiter vom Verein gewartet, betreut und präsentiert. In Einzelfällen ist auf Antrag die Übertragung in das Eigentum der Hansestadt Lübeck möglich.

Material- und übrige Sachkosten der Vereinsarbeit werden aus Mitgliedsbeiträgen, Aktionen wie den Fahrten mit vereinseigenen Schiffen sowie aus Spenden und Stiftungsmitteln bestritten — und, wie insbesondere die Personalkosten der betreuten Projektteilnehmer, aus Mitteln der Bundesagentur für Arbeit, aus überregionalen Förderprogrammen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union.

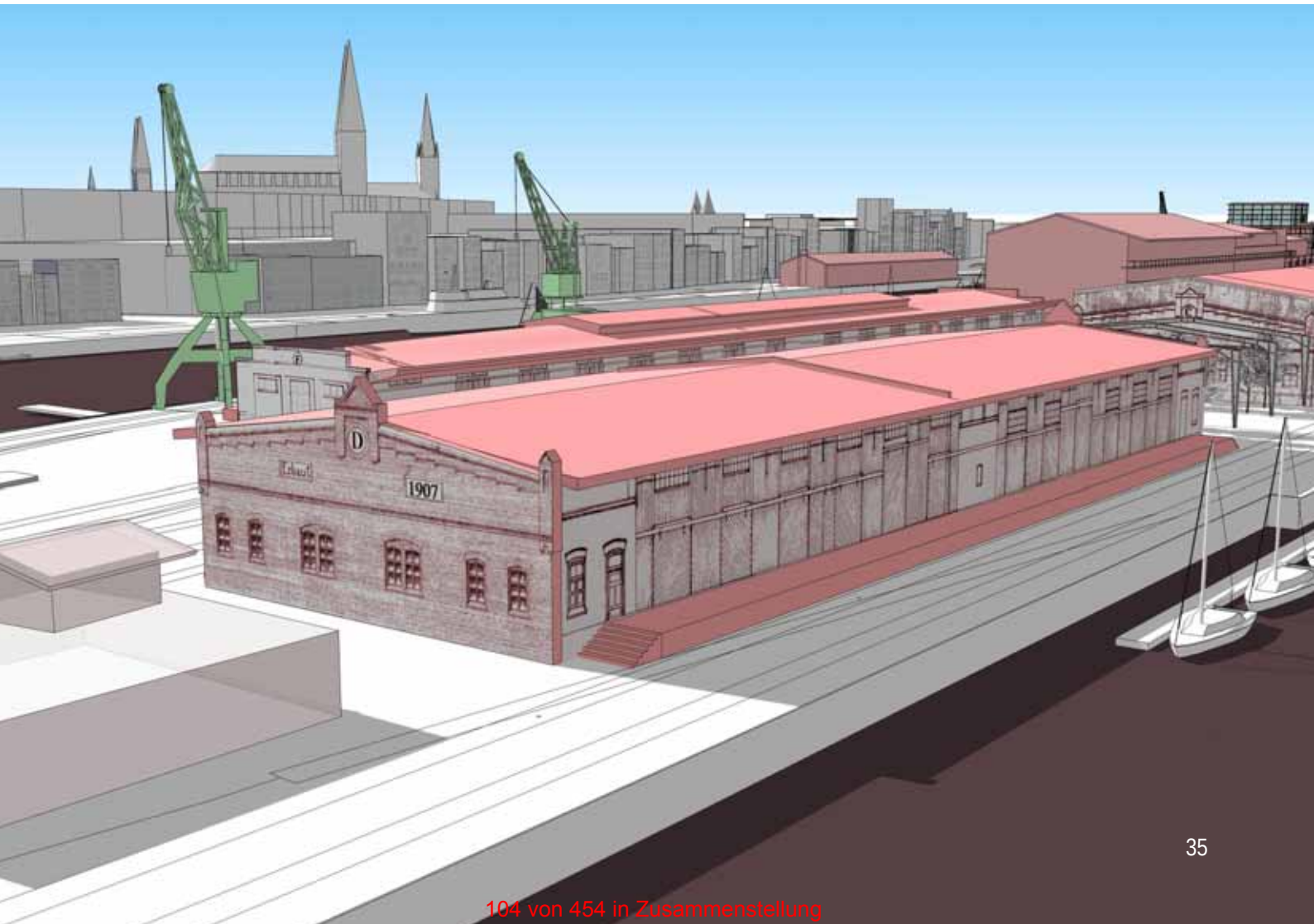
Heimat des Lübecker Hansevolks und der Jugendbauhütte der Deutschen Stiftung Denkmalschutz

Die der *Gesellschaft Weltkulturgut* angeschlossene, jedoch als eigener Verein firmierende Projektgruppe *Hansevolk zu Lübeck e.V.* nutzt die Räume des Vereinsheims wie auch die Werkstätten für ihre spezifische Arbeit mit der Geschichte der Hanse zwischen den Jahren 1370 und 1450. Diese Epoche gilt gemeinhin als die Blütezeit der Hanse unter der Führung der Hansestadt Lübeck. Das *Hansevolk* verfolgt das Ziel, einen lebendigen Einblick in das mittelalterliche Leben der Stadt zu gewähren. Dies geschieht, indem nach historischem Vorbild und in historischer Manier selbst gefertigte Gewänder und Requisiten aus der Hansezeit getragen, benutzt und bei besonderen Anlässen, wie wie zum Beispiel anlässlich des Hansetages in Lübeck, einer breiten Öffentlichkeit vorgeführt werden.

Des Weiteren nutzt auch die mit der *Gesellschaft Weltkulturgut* kooperierende *Jugendbauhütte Lübeck* diese Räume und Werkstätten für Projekte, bei denen die handwerklich tätigen Absolventen des *Freiwilligen Sozialen Jahres in der Denkmalpflege* sowohl traditionelle handwerkliche Fertigkeiten erlernen als auch teils in traditioneller Weise, teils mit modernem Arbeitsmitteln an denkmalgerechten Sanierungsvorhaben mitwirken oder nach historischem Vorbild Werkstücke herstellen, die der Ausbildung und Anschauung dienen, aber auch in Benutzung dem Gemeinwohl dienen. Das Zusammenwirken der Vereine und Institutionen, die in unterschiedlichen, sich aber doch berührenden Aspekten soziale, therapeutische, kulturfördernde und berufsbildende wie berufsfördernde Aufgaben erfüllen, wird damit im Schuppen D auch räumlich verankert.

Abbildung linke Seite: Die *Lisa von Lübeck* unter vollen Segeln in der Lübecker Bucht bei gut fünf Bft., gebaut und betrieben von der *Gesellschaft Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e. V.* Foto: Hans-Jürgen Wulff.

Abbildung unten: Der Schuppen D von Nordwesten aus betrachtet mit wiederhergestellter Giebelfront und verlängertem Dachüberstand zur Wasserseite, der einst für neu installierte Kranfahrten beschnitten wurde. Im Hintergrund Schuppen F mit ebenfalls wiederhergestelltem nördlichem Staffelgiebel. Grafiken: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.



Schuppen F

Baubeschreibung

Schuppen F wurde während der Kriegsjahre ab 1939 in Stahlbetonskelettbauweise als Massivbau auf einem noch freien Grundstück an der Nordspitze der Wallhalbinsel neu errichtet. Anders als die Schuppen am Kulenkampkai bestehen die Wände aus Kalksandstein- und Ziegelmauerwerk. Die Dachflächen sind mit ausbetonierten Hohlziegeln ausgebildet. Wegen der kriegsbedingten Knappheit von Material und Logistik wurde der Bau über einen vergleichsweise langen Zeitraum auch unter Zuhilfenahme von norwegischen Kriegsgefangenen errichtet, die auf einem Schiff im Stadthafen untergebracht waren. Nach etlichen Unterbrechungen der Bauarbeiten war der Schuppen unter Einsatz von „Spar-Ingenieuren“, die den Materialeinsatz wiederholt überprüften, ab 1944 provisorisch betriebsbereit und bis 1949 fertig gestellt.

Schuppen F besitzt auf der Wallhalbinsel bis heute mit über 2.800 m² die größte zusammenhängende Lagerfläche. 15 Stahlbetonskelettrippen bilden eine dreischiffige Halle mit einem Lichtgaden über den mittleren acht der insgesamt 16 Hallenriegel. Land- wie wasserseitig besitzt der Schuppen je 16 doppelflügelige Schiebetoröffnungen, von denen heute aufgrund von Ausbauten am Südende und Veränderungen am Nordende insgesamt fünf geschlossen sind. Schuppen F besitzt als einziger Kaispeicher eine halb eingetiefte Teilunterkellerung, die zum Umschlag russischer Butter gedacht war. Die Unterkellerung befindet sich im Bereich der sechs südlichen Hallenriegel und erstreckt sich seitlich bis unter die Laderampen. Dort befinden sich ehemalige Archivräume des Zolls und ein Luftschutzkeller, jeweils mit eigenen Treppenabgängen.

Eckdaten von Schuppen F — Halle und Bürotrakt

- Abmessungen: 144,6 m Länge, 17,8 bis 22,4 m Breite
- Bruttogrundfläche ohne Rampen: 3.141 m²
- Höhe ab Hallenboden: Traufe 4,5 m, First 7,1 m
- Umbauter Raum (ohne Laderampen): 17.461 m³
- Stützenraster: Länge 9,0 m, Breite 5,5 und 11,0 m

Eckdaten von Schuppen F — Keller

- Abmessungen: 54,8 m Länge und 29,5 m Breite
- Bruttogrundfläche: 1.616 m²
- Höhe ab Hallenboden: 2,25 m Deckenhöhe
- Umbauter Raum: 4.283 m³
- Stützenraster: Länge: 4,5 m, Breite 3,8 und 5,5 m

Zukünftige Nutzung und geplanter Ausbau

Die zukünftige Nutzung des Schuppens F orientiert sich an dem Wunsch der Lübecker Verwaltung nach einem höheren Anteil an Wohnnutzung auf der Nördlichen Wallhalbinsel — insbesondere auch am stadtseitigen Behnkai. Der Schuppen F wird daher durch eine Bauherrengemeinschaft in der Hälfte seiner Länge, also in den mittleren acht von 16 Gebäudeachsen, welche durch den Obergaden zusätzliche Höhe und Belichtung erfahren, zu Wohnungen ausgebaut. Die vier nördlichen und vier südlichen Gebäuderiegel bleiben gewerblichen Nutzungen, teils mit maritimem Bezug, sowie gemeinnützigen sozial-therapeutischen Einrichtungen vorbehalten.

18
15

Maisonettewohnungen

Um individuellen Wohnraum in diversifizierter Eigentümerstruktur zu schaffen, wird der Schuppen F entsprechend Schuppen B nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Das Gebäude in Dach und Fach sowie das Grundstück bilden das Gemeinschaftseigentum, die jeweiligen Wohnungen und übrigen gewerblich genutzten Flächen das Sondereigentum im Verfügungs- und Verantwortungsbereich des Teileigentümers. Die Bauherrengemeinschaft, betreut durch die Projektentwicklungsgesellschaft *Conplan GmbH* in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro *Modersohn & Freiesleben*, wird die Sanierung und Umnutzung des Schuppens eigenständig vornehmen. Innerhalb des Sondereigentums können individuelle Wünsche an Form des Ausbaus und des Standards berücksichtigt werden, da die Teileigentümer selbst als Bauherren auftreten.

In jeder der acht Wohnachsen lassen sich unterschiedliche Wohnungszuschnitte und -größen realisieren, die von kleinen Einheiten mit 54 m² bis zu großen Loftwohnungen mit bis zu 240 m² reichen. Je nach Mischung der Wohnungstypen lassen sich so bis zu 32 Wohnungen unterbringen. Die Wohnungstypen entstehen durch die ganzheitliche Nutzung eines Gebäuderiegels oder durch dessen Unterteilung in zwei oder vier Einheiten. Die in den südlichen beiden Riegeln eingerichteten Wohnungen besitzen auch Zugang zu der Unterkellerung, wo Nebenräume wie Arbeits-, Sport-, Werkstatt- und Hobbyräume oder ein (weiteres) Bad, ggf. mit Sauna und dergleichen, untergebracht werden können und Bewohner mit höherem Platzbedarf ansprechen. Die unterkellerten Wohnungen besitzen daher drei, die übrigen Wohnungen grundsätzlich zwei Geschosse. Das Obergeschoss befindet sich im Mittelteil des jeweiligen Riegels innerhalb des Obergadens und dient primär der Unterbringung der Schlafräume.

Die Planung sieht vor, dass die großen Rolltore erhalten bleiben. Große Fensterflächen mit Türen werden dahinter installiert und geben bei geöffneten Toren den Blick auf den Museumshafen und die Altstadt frei. Die alten Laderampen werden landseitig öffentlich, wasserseitig halböffentlich als Vorflächen zu den Wohnungen genutzt.

Abbildung vorherige Doppelseite links: Visualisierung der Nördlichen Wallhalbinsel, in zweiter Reihe Bildmitte der Schuppen F. Seine heute in Teilen zerstörten flachen Treppengiebel sind nach bauzeitlichen Plänen wiederhergestellt. Grafik: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*. Vorherige Doppelseite rechts: Die große dreischiffige Halle von Schuppen F im Bereich des 16. Riegels. Zur zusätzlichen Belichtung reicht der Mittelrahmen über die einhüftigen Seitenrahmen dieser frühen Stahlbetonkonstruktion hinaus und bildet so einen Lichtgaden. Im Vordergrund die befahrbare Dezimalwaage, die Lasten bis zu zwei Tonnen bestimmen kann. Im Hintergrund ist zu erkennen, dass die Wände aus einem ein Stein starken Mauerwerk ausgeführt sind, innen aus Kalksandstein, außen sowie die Binder aus Backstein. Foto: Thomas Radbruch.

Abbildung links: Die westliche Rampe mit den im gleichmäßigen Raster angeordneten, doppelten Schiebetoren zu den einzelnen Gebäuderiegeln. Hier deutlich erkennbar die Konstruktionsweise der Dachflächen aus ausbetonierten Hohlziegeln. Foto: Jörg Sellerbeck.

Maritime Dienstleistungen

Die im südlichen Kopf des Schuppens befindlichen Büroräume nebst dem über eine eigene Treppe erreichbaren Keller des ehemaligen Zoll-Archivs bleiben bestehen und dienen zusammen mit dem sich anschließenden Riegel als Charterbüro, Bootsausrüstungsgeschäft mit Reparaturwerkstatt samt angeschlossenem Skipper-Café für die nach Lübeck per Schiff reisenden Besucher und Dauerlieger.

Kunsthandwerk und Kunstgewerbe

Die Kelleranlage mit einer Größe von 1.600 m² besitzt bereits einige abgeteilte Räume, die ehemals als Zoll-Archiv und als Luftschutzraum eingerichtet wurden. Die gewerblich genutzten Riegel der großen Halle und die jeweils korrespondierenden Riegel des Kellers dienen zusammen gewerblichen Nutzungen, welche Manufaktur-, Präsentations-, Lager- und Büroflächen benötigen. Zwischen neuen Brandwänden aus Vollsteinmauerwerk, welche die Riegel voneinander trennen, sind die individuellen Wünsche nach horizontaler wie vertikaler Aufteilung frei realisierbar. Das Lübecker Traditionsunternehmen *Rotter Glas* von 1870 wünscht sich, in diesen Räumen Manufaktur und Ausstellungsräume für seine Kollektionslinien einzurichten.

Zentrum für neuromentale Gesundheitsentwicklung

Die vier nördlichen Riegel des Schuppens F werden zu einem ärztlich geleiteten Zentrum für neuromentale Gesundheitsentwicklung ausgebaut, welches sich zum angrenzenden Platz P 3 hin öffnet. Träger der Einrichtung ist der gemeinnützige Verein *DagNy e.V.* Das Zentrum dient der psychischen Gesundheitsentwicklung und Stärkung des mentalen Wohlbefindens. In einem ersten Projekt fokussiert sich der Verein auf primäre Suizidprävention von Menschen im Alter zwischen 15 und 30 Jahren. Durch gemeinsame handwerkliche Arbeit an historischen Holzschiffen — beginnend mit dem 118 Jahre alten Traditionssegler *DagNy* (siehe Foto) — und mit psychologischer Arbeit an sich selbst werden in modular aufgebauten Kursen die bei den Teilnehmern zu entwickelnden und zu stärkenden Fähigkeiten und Fertigkeiten vermittelt bzw. erarbeitet.

Abbildung oben: Der Traditionssegler *DagNy* des Suizidpräventionsprojekts auf den Kaianlagen nördlich vor Schuppen F, eine der letzten noch original erhaltenen Steinfischer: 14,63 m lang, 4,77 m breit, 1,63 m Tiefgang, 48 Tonnen schwer, 130 m² Segelfläche. Durch Kalfatern des Unterwasserschiffs aus Mooreiche wurde sie wieder schwimmfähig gemacht, dass sie in ihren neuen Heimathafen nach Lübeck verbracht werden konnte, wo sie nun restauriert wird. Foto: Christiane Schröder.

Folgeseiten: Fotos links und rechts zeigen Ansichten der Tragkonstruktionen in Halle und Kelleranlage. Sie wurden in einer zusammenhängenden Schalung in situ gegossen. Die Gestaltung beruht noch auf Traditionen des Holzbaus, soweit konstruktive Elemente wie Streben, Bänder oder Knaggen in die Stahlbetonbauweise übernommen wurden. Fotos: Thomas Radbruch und Jörg Sellerbeck.

Darunter: Visualisierung von Schuppen F mit rekonstruierten Giebelfronten. Grafiken Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.

15
16
17
10
JIM BEAM
BOIS

F

Rahmenkonzept für Freiflächen und weitere Baufelder

Öffentliche Erschließung und Freiflächenkonzept

Anforderungen gemäß Flächennutzungs- und Bebauungsplan

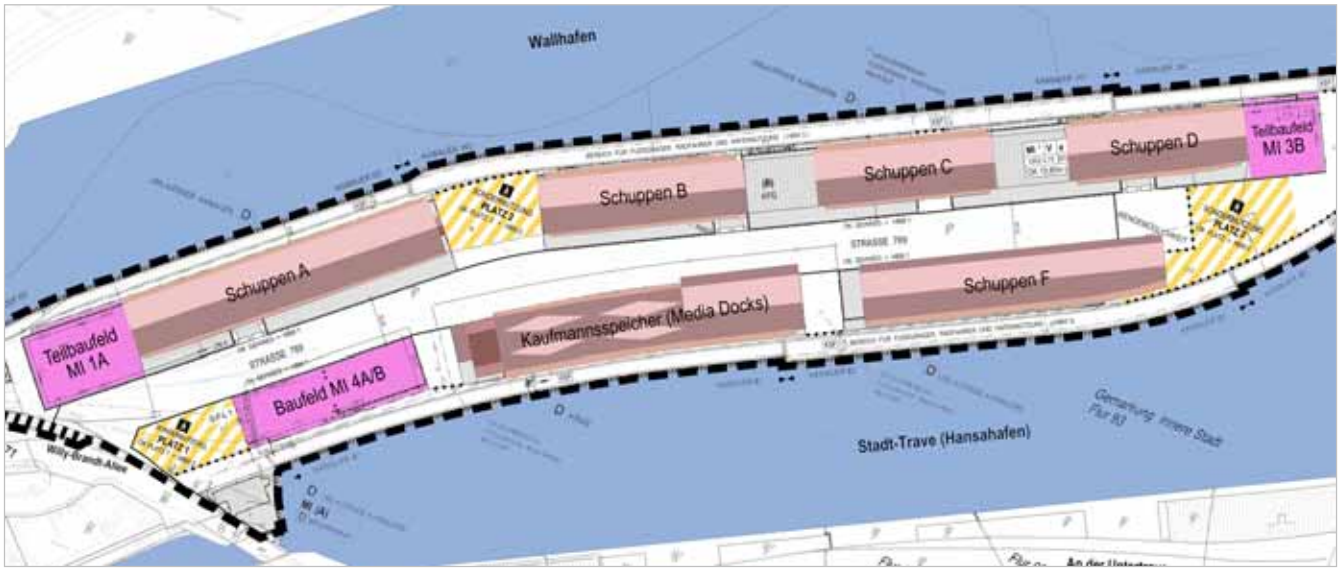
Der frühere Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck aus dem Jahre 1990 wies das Areal der Nördlichen Wallhalbinsel als „Sondergebiet Hafen“ aus. Mit seiner 23. Änderung stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar, die in Verbindung mit dem 2012 in Kraft getretenen neuen Bebauungsplan 01.75.00 Nördliche Wallhalbinsel das Planungsziel erfüllen soll, ein neues gemischt genutztes Stadtquartier zu schaffen. Diese Veränderungen stellen folglich neue Anforderungen an die verkehrliche Erschließung wie an die Versorgung des Areals.

Die Nördliche Wallhalbinsel ist demzufolge über den neu geplanten Verkehrsknotenpunkt mit den angeschlossenen Zufahrtsstraßen Willy-Brandt-Allee, Marienbrücke, Lastadie und Drehbrücke zu erschließen. Das Plangebiet ist durch eine Sammelstraße an den Knotenpunkt anzubinden, die innerhalb der heutigen inneren Erschließungsachse genügend Raum findet, um Fahrspuren und Flächen für Fußgänger, Parken, Radfahrer und auch die Wendemöglichkeit für Sattelzüge unterzubringen.

Der Wallhafen und der Hansahafen sind gemäß Landeswassergesetz Gewässer 2. Ordnung. Die Häfen inklusive der Kaianlagen bleiben auch künftig Bestandteil des öffentlichen Hafens der Hansestadt Lübeck. Sie werden von Wasserfahrzeugen als Wasserstraße genutzt. Die Kaianlagen stehen zukünftig vornehmlich der Freizeitschifffahrt zur Verfügung. Der umlaufende Kaimauerbereich ist nunmehr als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zugunsten von Fußgängern, Radfahren und zur Hafennutzung definiert. Dieser wird auch fortan von der Lübeck Port Authority verwaltet, bleibt öffentlich zugänglich und gestattet das Befahren bzw. Promenieren entlang der hier gelegenen historischen Kaimauern des Hansa- und des Wallhafens. Er bietet aber auch dem Schiffsverkehr eine Fläche für das An- und Ablegen bzw. den Betrieb der aktuell im Hansahafen geplanten Marina und deren Versorgung.

Für eine ausreichende Wegevernetzung zwischen den Uferbauwerken und der inneren Erschließungsachse ordnet der Bebauungsplan zwischen den Baufeldern sowohl Gehrechte für die Allgemeinheit als auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugunsten von Fußgängern, Radfahrern und Anliegern an. Neben diesen öffentlichen Wegen, Durchlässen und sonstigen Freiräumen definiert der Bebauungsplan drei gesonderte öffentliche Plätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (siehe Abb. unten). Diese liegen am Eingang zur Nördlichen Wallhalbinsel vor dem Baufeld MI 4A/B (Platz 1), zwischen den Schuppen A und B (Platz 2) und nördlich von Schuppen F (Platz 3) und sollen an städtebaulich wichtigen Abschnitten der Nördlichen Wallhalbinsel angesichts der zulässigen Errichtung von 85.000 m² neuer Bruttogrundfläche urbane Freiräume sichern. Angedacht ist diesbezüglich, diese Plätze auch für angrenzende Gastronomen als Sondernutzflächen zur Außenbestuhlung zur Verfügung zu stellen. Für die Gestaltung dieser drei Plätze wie auch der Sammelstraße und der Uferpromenade entlang der Kaianlagen ist ein freiraumplanerischer Wettbewerb vorgesehen.

Abbildung unten: Darstellung der Baufelder (hellgrau / pink) der historischen Schuppen (braun) und der öffentlichen Plätze P1, P2, P3 (gelb schraffiert) im Bebauungsplan. Rechte Seite: Die innere Erschließungsachse mit ihrem historischen Gleisfächer. Grafik, Foto: Jörg Sellerbeck



Zukünftige Nutzung und Gestaltung des öffentlichen Raums

Die Nördliche Wallhalbinsel wird den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechend erschlossen. Das Quartier wird durch eine als Sammelstraße in den historischen Gleis- und Pflasterflächen kenntlich gemachte Verkehrsführung an den südlich gelegenen Knotenpunkt neu angebunden. Die heutige Einfahrt auf die Nördliche Wallhalbinsel, die durch den Zuschnitt von Parkzonen und die Lage des denkmalgeschützten LKW-Waagenhäuschens definiert ist, wird weiter westlich entlang des historischen Gleisfächers parallel zum Verlauf des Kulenkampkais verlegt. Die Erschließungsstraße wird im historischen Pflaster in der Oberflächengestaltung und teils mittels begleitender baulicher Elemente wie erhöhten Bordsteinen und Verkehrsinseln kenntlich gemacht. Sie wird im Einmündungsbereich des Verkehrsknotenpunkts Drehbrücke / Lastadie / Marienbrücke drei Fahrspuren für Kraftfahrzeuge erhalten, eine Fahrspur für den einfahrenden Verkehr, zwei Fahrspuren — eine Linksabbieger- und Geradeausfahrspur und eine Rechtsabbiegerspur — für den ausfahrenden Verkehr.

Der vorhandene Straßenraum ermöglicht neben der Fahrbahn für Kraftfahrzeuge großzügige Flächen für Fußgänger, Radfahrer und den ruhenden Verkehr. Die im Bebauungsplan vorgesehenen, gut sechs Meter in die historische Erschließungsachse hineinreichenden Baugrenzen werden nicht ausgenutzt. Vielmehr werden die weiter auseinanderliegenden, von den Sockelzonen des historischen Gebäudebestands beschriebenen Flächenbegrenzungen beachtet. Folglich bleibt auch das Raumangebot zwischen den historischen Gebäudezeilen gegenüber den Planungen für das *KaiLine*-Projekt um gut sechs Meter in der Breite größer und ermöglicht eine entspanntere Anordnung von Weg- und Parkangeboten, die auch die vorhandenen Strukturen aus Pflasterung und Gleisanlagen berücksichtigt.

Die Plätze vor dem Baufeld MI 4A/B (Platz 1) und zwischen den Schuppen A und B (Platz 2), B und C, C und D wie zwischen dem Kaufmannsspeicher und Schuppen F und nördlich von Schuppen F (Platz 3) garantieren an städtebaulich wichtigen Punkten Durchlässe in der Bebauung und teils verkehrsberuhigte Freiräume. Die Zwischenräume zwischen den Schuppen B und C wie C und D werden zwar den Eigentümergemeinschaften dieser Gebäude zugeordnet, bleiben jedoch öffentlich zugänglich. Damit werden die im Bebauungsplan zwischen den möglichen Neubauten vorgeschriebenen Verkehrsflächen auch im historischen Bestand nachgewiesen. Neben der Begrünung durch vereinzelte Bäume sind hier in beschränktem Maße auch Pkw-Stellplätze vorgesehen sowie eine Querungsmöglichkeit zwischen Kaianlagen und Erschließungsstraße sowohl für Fußgänger und Radfahrer als auch für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Anlieferverkehr.

Der Charakter der ehemaligen Hafennutzung soll weiterhin das Bild der Nördlichen Wallhalbinsel bestimmen. Die Festlegungen des Bebauungsplans sehen vor diesem Hintergrund vor, dass der Charakter des Areals auch zukünftig nicht durch private Grünflächen, sondern durch gestaltete urbane Freiräume und Wasserflächen unter Einbeziehung der historischen Pflasterungen und noch vorhandenen Gleise und Kranfahrten geprägt sein soll. Lübecks größte zusammenhängende, mit historischem Großpflaster gestal-

tete Freifläche mit den neun Gleisen der Hafenbahn dient bis heute allen Fortbewegungsarten zu Lande als Shared Space. Sie wurde bereits 1991 durch das städtebauliche Gutachten von Professor Ulrich Nieschalk zur Unterschutzstellung empfohlen. Diese Empfehlung wurde durch den Denkmalrat des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2012 erneut ausgesprochen. Davon unabhängig stehen der Gleisfächer und die Pflasterung mit den Kaischuppen, dem Kaufmannsspeicher, den Kaimauern und allen noch vorhandenen Lösch- und Ladeeinrichtungen in einem funktionalen Zusammenhang, sodass dieses Ensemble als technische Einheit betrachtet werden muss, welche für das Verständnis und das Erlebnis dieses frühesten Beispiels eines industriellen Hafens von entscheidender Bedeutung ist. So sollen Eingriffe in die historische Oberflächengestaltung nur insoweit erfolgen, als Anpassungen an deren zukünftige Widmung und Nutzung dies erfordern, bzw. wo Ausbesserungen und Reparaturen beschädigter oder gestörter Bereiche zweckdienlich sind. Einem Gestaltungswettbewerb sind daher enge Grenzen zu setzen.

Für die Gestaltung der Freiräume, insbesondere der Plätze 1, 2 und 3 sieht die Stadt einen freiraumplanerischen Wettbewerb vor. Die Investorengemeinschaft, welche die Kosten dieses Wettbewerbs zu tragen hat, wird im Zusammenwirken mit der städtischen Verwaltung Leitlinien entwickeln, die dazu geeignet sind, den industriellen maritimen Charakter der Nördlichen Wallhalbinsel zu bewahren, aber auch den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerschaft nach Gestaltung und Begrünung Rechnung zu tragen.

Abbildung unten: Der Platz P 2 zwischen Schuppen A und B. Begrünung beschränkt sich in dieser Darstellung — den historischen Kontext achtend — auf solche Räume. Die genaue Gestaltung ist wie diejenige der weiteren beiden Plätze im Rahmen eines Freiraumwettbewerbs zu ermitteln. Visualisierung: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.

Die Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung und zur Ver- und Entsorgung werden zeitgleich mit der Sanierung und Umnutzung vorhandener Bauwerke bzw. zur Bebauung der Baufelder im Süden und Norden der Halbinsel durchgeführt. Ziel ist es, eine gesicherte Erschließung zum Fertigstellungszeitpunkt der ersten, insbesondere der mit Wohnnutzungen versehenen Gebäude zu erreichen.

Alle erforderlichen Maßnahmen zur verkehrlichen Anbindung und zur Erschließung für die Ver- und Entsorgung des Quartiers mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation bzw. Regen- und Schmutzwasser wurden durch das Ingenieurbüro *Bertz & Kozanow GbR* im Rahmen eines von der *Possehl-Stiftung* geförderten Gutachtens vollständig neu geplant und kalkuliert. Das Erschließungskonzept ist mittelbar durch alle Investoren über die Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft umzusetzen. Die Aufteilung der hiermit verbundenen Kosten erfolgt nach der genutzten bzw. durch bauliche Maßnahmen innerhalb der historischen und neuen Bauwerke realisierten oder realisierbaren Bruttogrundfläche. Zur Erschließungsplanung gehören ferner Aussagen über die Parkraumorganisation auf öffentlichen Flächen, die Oberflächengestaltung der Straßen, Wege und Plätze sowie deren Beleuchtung, soweit deren Gestaltung nicht einem freiraumplanerischen Wettbewerb unterliegt.

Die von *Bertz & Kozanow* entwickelten Vorschläge für die Erschließung beruhen auf dem hier dargestellten Konzept der *Initiative Hafenschuppen*, die vorhandene Bebauung zu erhalten bzw. zu ergänzen. Der Gegenstand der Planung bezieht sich ausschließlich auf den öffentlichen Teil des Bebauungsplans, und zwar für die Entwässerung sowie den Straßenbau. Die Ergebnisse werden aus dem Erläuterungsbericht von *Bertz & Kozanow* im Folgenden in Auszügen wiedergegeben, die darauf basierende Kostenschätzung für die Einzelmaßnahmen auf den sich anschließenden Seiten aufgeführt. Im Anhang sind die grafischen Darstellungen der Planungen beigefügt, denen der genaue Verlauf der Erschließungsstraße, deren Anbindung an das bestehende Straßennetz, die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie die mögliche Anordnung öffentlicher Stellplätze entnommen werden können. Für diese Vorplanung wurde durch das Vermessungsbüro *Günter H. Nekel* das Niveau der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel erstmals völlig neu vermessen, um bei der Kostenschätzung für Teile der Maßnahmen eine gesicherte Grundlage zu besitzen. Im Übrigen wurde bei der Beurteilung der Einzelleistungen von einem maximal hohen Aufwand ausgegangen, welcher in der später anzuschließenden Ausführungsplanung ggf. nach unten zu korrigieren ist.

Vorplanung der Entwässerungsanlagen

Zu den Entwässerungsanlagen gehören alle baulichen Vorkehrungen zur Schmutz- und Regenwasserabführung. Nach Abstimmung mit den *Entsorgungsbetrieben Lübeck* (*EBL*) erfolgt die Ableitung des aus dem Mischgebiet anfallenden Oberflächen- und Schmutzwassers im Trennsystem über Freigefälleleitungen und Kanäle für das Oberflächenwasser der Verkehrsanlagen bzw. über Druckrohrleitungen für das Schmutzwasser zu den vorhandenen bzw. neu zu errichtenden Entwässerungseinrichtungen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird als Drucksystem über geplante Druckrohrleitungen unter der Fahrbahn bzw. dem Gehweg zur vorhandenen Kanalisation im Westen des Plangebiets geführt. Hierbei werden auf den jeweiligen Grundstücken Hebeanlagen durch die Eigentümer errichtet, die das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Schmutzwasser in die Druckrohrleitung befördern. Für die Dimensionierung der Druckrohrleitung wird von einer Nennweite von 80 bis 100 mm ausgegangen.

Regenwasserabführung

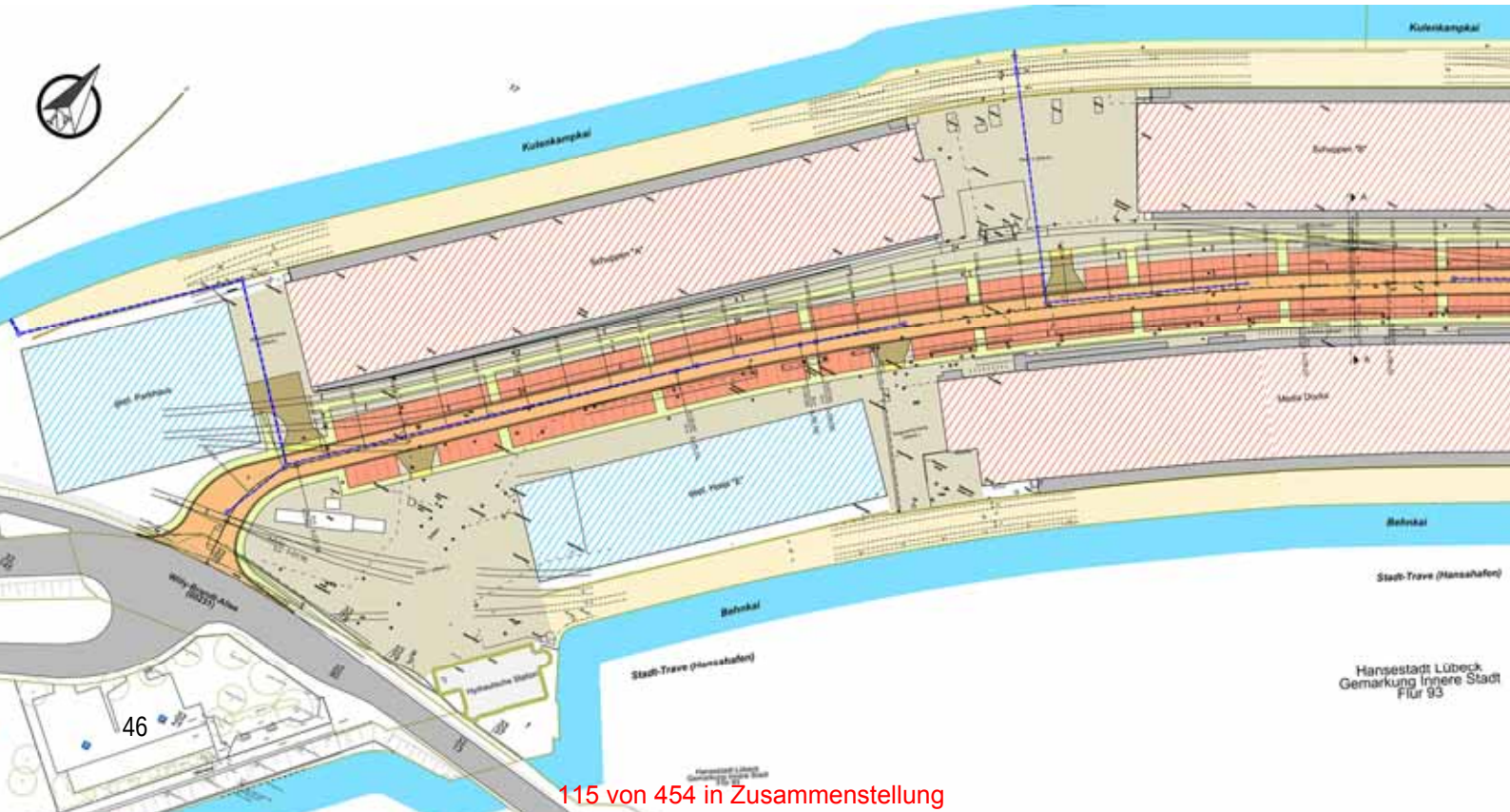
Die Entwässerung des Oberflächenwassers aus den jeweiligen Grundstücken wird über neu herzustellende Rinnen in den Kaiflächen oberflächlich „über die Kaikante“ zu dem jeweiligen Hafenbecken erfolgen. Eine Entwässerung des Oberflächenwassers aus den privaten Grundstücken über einen Sammelkanal ist nicht vorgesehen, da es sich um Gewässeranrainer handelt. Die Entwässerung für Oberflächenwasser der Straßen- und aller anderen öffentlichen Flächen erfolgt hingegen über Straßenabläufe und Entwässerungskanäle unter der Fahrbahn.

Das historische Straßenentwässerungssystem samt Kanälen ist in einem technisch schlechten Zustand, so dass eine Sanierung nicht sinnvoll erscheint. Es wird daher ein neuer Kanal mit einer Nennweite von 300 bis 500 mm für die Straßenentwässerung geplant. Das System besteht aus drei separaten Sammelkanälen, die über die bestehenden Auslässe der Kaimauern in die Hafenbecken einleiten.

Entwässerung des Frostschutzplanums

Die zur Sicherung der Standfestigkeit des Straßenkörpers eingerichtete Frostschutzschicht, das so genannte Frostschutzplanum, hat die Aufgabe, eindringendes Oberflächenwasser zügig abzuleiten. Sie muss daher besonders wasserdurchlässig sein. Im Bereich der nicht versickerungsfähigen Böden ist für die Gewährleistung der Straßenfestigkeit eine eigene Entwässerung des Frostschutzplanums vorgesehen. Sie erfolgt über eine parallel zu den Borden verlegte Drainage aus Vollsickerrohren mit einer Nennweite von 100 mm. Die Drainage wird an die Straßenabläufe bzw. an die Kontrollschächte angeschlossen.

Abbildung unten: Gesamtansicht der grafischen Darstellung der Erschließungsplanung für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel. Eine größere Darstellung befindet sich im Anhang, aus der Details zu den Einzelmaßnahmen der Erschließungsaufgaben zu entnehmen sind. Rot schraffiert sind die vorhandenen historischen Bauwerke, blau schraffiert die vorgeschlagenen Neubauten auf den (Teil-) Baufeldern. Gelb schraffiert ist die Fläche mit Sondernutzungen in der Verwaltung der *Lübeck Port Authority*, hellgrau ist die öffentliche Freifläche, weiß die private Freifläche dargestellt. Hierzu auch die Pachtfläche des *Strandsalons*. Grafik: *Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR*.



Vorplanung des Straßenbaus

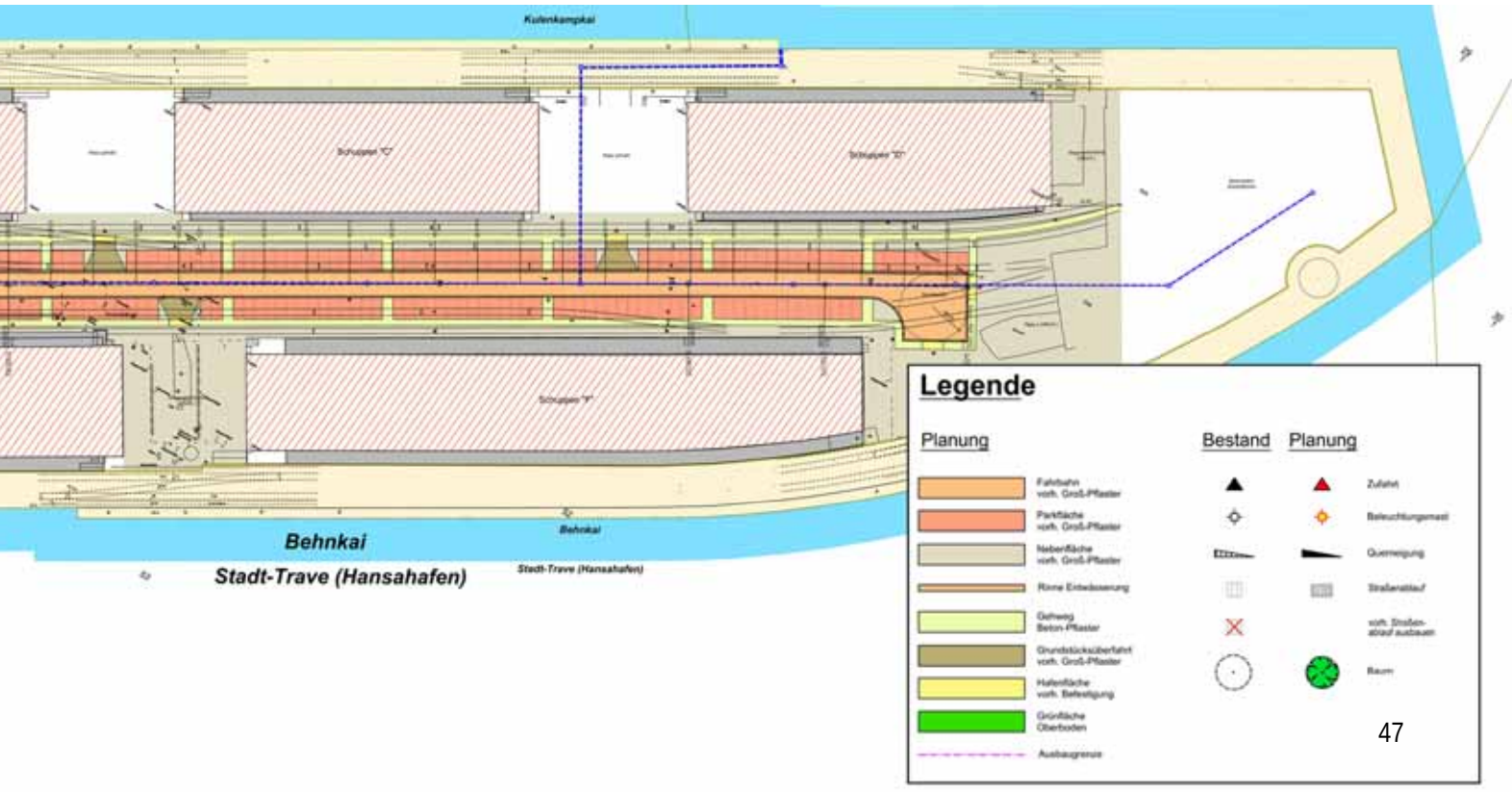
Wie eingangs beschrieben erfolgt die verkehrliche Anbindung der Nördlichen Wallhalbinsel über die Willy-Brandt-Allee und damit an das südwestlich gelegene Verkehrsnetz. Die vorhandenen Oberflächen der im Bebauungsplan festgelegten öffentlichen Verkehrsflächen und Plätze bestehen größtenteils aus Natursteingroßpflaster. Einige kleinere Flächen weisen andere Oberflächenbefestigungen auf, die aufgrund von Aufgrabungen bzw. Abbrucharbeiten teilweise mit Asphalt, Betonpflaster oder mit ungebundenen Tragschichten befestigt sind. Die vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen werden teils vom historischen Gleisfächer der ehemaligen Hafenbahn durchzogen, der für den Bahnbetrieb keine Funktion mehr erfüllt. Die gesamte Anlage der Nördlichen Wallhalbinsel wurde vor ca. 110 bis 125 Jahren als Hafenanlage erstellt und besitzt bis heute den ursprünglichen Charakter einer Hafenfläche aus der Zeit der Industrialisierung. Der technische Zustand ist daher an die heutigen Anforderungen an eine öffentliche Verkehrsanlage samt Hauptfahrbahn, Parkflächen, Gehwegen mit Barrierefreiheit anzupassen. Der aktuelle Fahrbahnaufbau wurde durch das Lübecker *Baukontor Dümcke* im Bodengutachten vom Mai 2011 ermittelt. Der Gesamtaufbau von 80 cm Stärke besteht demzufolge aus 20 cm hohem Großsteinpflaster und einer ca. 60 cm starken Schicht aus frostsicherem Sand. Dieser ruht auf dem uneinheitlichen Muddeuntergrund der Traveniederung aus Torf, Schluff und Sanden sowie Auffüllungen.

Das vorhandene Gelände im Planungsgebiet fällt um etwa einen Meter in nord-östlicher Richtung ab — von ca. 3,3 m über NN an der Willy-Brandt-Allee auf ca. 2,3 m über NN am Schuppen D am nordöstlichen Ende. Aufgrund der angestrebten Erhaltung der historischen Bebauung und Oberflächengestaltung soll das gesamte Gelände auf dem vorhandenen Höhenniveau erhalten bleiben. Die vorhandenen Oberflächen im öffentlichen Bereich werden jedoch vollständig aufgenommen und je nach Nutzungsart neu geordnet. Das Großsteinpflaster wird wiederverwendet.

Die öffentlichen Flächen im Plangebiet werden baulich unterteilt und für die unterschiedliche Nutzung kenntlich gemacht. So entstehen eine Fahrbahn samt Tiefbordanlage, seitlich angelegte Parkflächen, barrierefreie Geh- und Radwege und Nebenflächen. Die historischen Gleisanlagen werden erhalten und in die neuen Verkehrsanlagen integriert. Die im Folgenden skizzierte und im Anhang grafisch im Detail dargestellte Planung der Verkehrsanlagen beruht auf den RASt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, den RAS-Ew 05 „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Entwässerung“ und den RStO 12 „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsstraßen“.

Knotenpunkt Willy-Brandt-Allee

Für die Gestaltung der verkehrlichen Anbindung wird auf die Planung der *KWL GmbH* für das *KaiLine*-Projekt verwiesen. Aus Sicht des Ingenieurbüros *Bertz & Kozanow* wird sich das Verkehrsaufkommen aufgrund des Konzepts der *Initiative Hafenschuppen* im Vergleich zur Planung der *KWL* nicht erhöhen. Somit kann die bestehende Vorplanung für die verkehrliche Anbindung, eine so genannte „kleine Lösung“ mit Lichtsignalanlage, übernommen werden. Zur Überprüfung und zum Nachweis wurde das erwartete Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den bisherigen Annahmen der Bauleitplanung auf Basis der Parameter des vorliegenden Verkehrsgutachtens des Ingenieurbüros *Höger & Partner* neu berechnet. Die Ergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt.



Erschließungsstraße

Die Haupterschließungsstraße erhält auf einer Fahrbahnbreite von sechs Metern eine Oberflächenbefestigung aus dem vorhandenen Großsteinpflaster. Die Straße wird beidseitig von Tiefbordsteinen und Wasserlaufrinnen aus Granit eingefasst. Am Ende der Erschließungsstraße ist hinter Schuppen F ein Wendeplatz mit einem Wenderadius von acht Metern geplant. Seitlich der Fahrbahn werden Parkplätze in rechtwinkliger Aufstellung angeordnet. Diese werden ebenfalls mit dem vorhandenen Großsteinpflaster befestigt. Insgesamt entstehen dort 349 Stellplätze im öffentlichen Bereich. Die Stellplätze werden durch Gehwege unterbrochen. Zwischen den Stellplätzen und den vorhandenen bzw. neu geplanten Gebäuden ist jeweils ein 1,50 m breiter Gehweg mit Betonpflasterung vorgesehen. Die Restflächen werden als Nebenflächen ebenfalls mit Großsteinpflaster befestigt, gehören jedoch zum Gehwegbereich, so dass zusammengenommen eine Gehwegbreite von über 2,30 m zur Verfügung steht. Ferner sind Grundstücksüberfahrten vorgesehen, die ebenfalls mit Großsteinpflaster bzw. im Gehwegbereich mit Betonpflaster befestigt werden. Zu den Details des geplanten Straßenaufbaus in den einzelnen Bereichen wird auf den Erläuterungsbericht verwiesen, der nebst Planzeichnungen unter *www.hafenschuppen.de* zum Download bereitgestellt ist.

Versorgungsleitungen

Zur Versorgung des Plangebiets werden Leitungen für Wasser, Gas, Strom, Telefon, Internet und Kabelfernsehen im Zuge der Straßenbauarbeiten unter den Gehwegen verlegt. Für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Strom sind die Stadtwerke Lübeck zuständig. Für die Versorgung mit Telefon, Internet und Kabelfernsehen ist die Deutsche Telekom bzw. sind ebenfalls die Stadtwerke Lübeck zuständig. Es befinden sich bereits Versorgungsanlagen der jeweiligen Versorgungsunternehmen im Plangebiet. Für die weiteren Planungen der Versorgungsanlagen sind die jeweiligen Versorgungsunternehmen verantwortlich und werden in der Ausführungsplanung dieser Vorplanung mit einbezogen, um eine aufeinander abgestimmte Umsetzung aller baulichen Maßnahmen sicherzustellen.

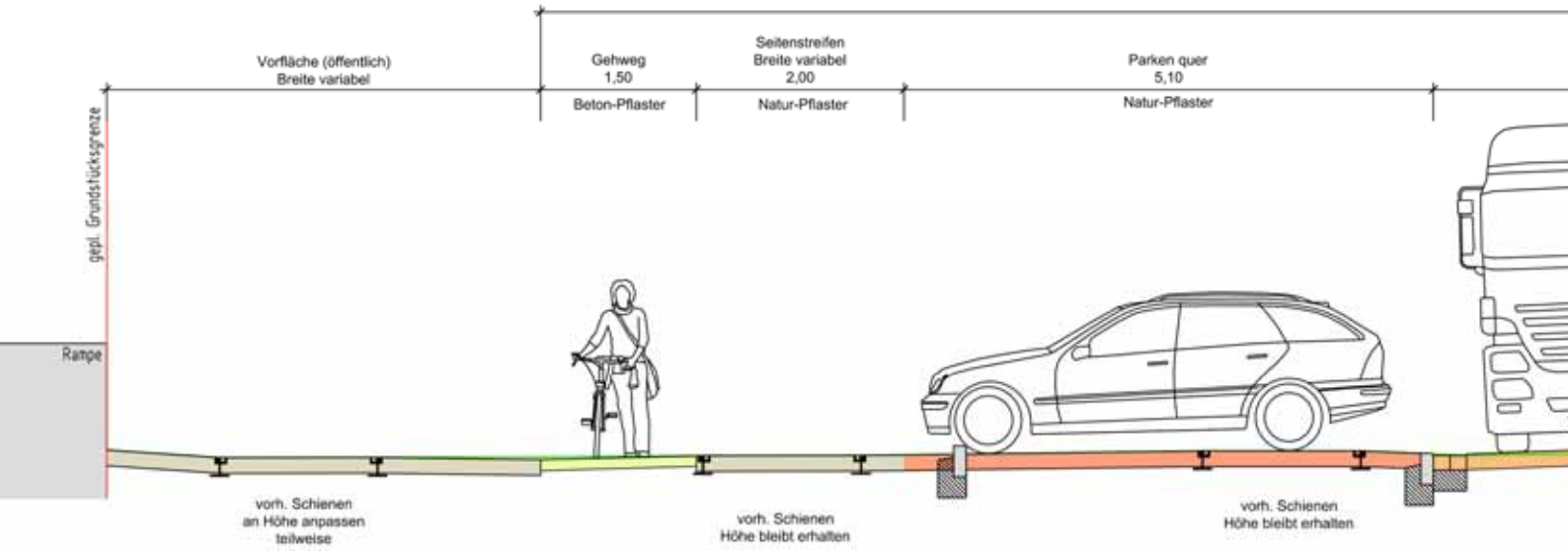
Straßenbeleuchtung und Begleitmaßnahmen

Im Bereich der Erschließungsstraße sind beidseitig insgesamt 40 Mastaufsatzleuchten vorgesehen. Die Auswahl der Leuchten erfolgt im Zuge der weiteren Planungen, da diese ggf. Bestandteil des freiraumplanerischen Wettbewerbs sein werden, in dessen Rahmen auch Gestaltungsfragen hinsichtlich der landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen entschieden werden.

Erwartetes Verkehrsaufkommen im Vergleich zu den bisherigen Annahmen der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nördliche Wallhalbinsel gestattet, zusätzlich zu den vorhandenen Flächen des Kaufmannsspeichers maximal 85.000 m² neue Bruttogrundfläche zu errichten. Im Rahmen des *KaiLine*-Projekts waren davon ca. 51.000 m² als Wohnraum mit etwa 420 Wohnungen und 34.000 m² als gewerblich genutzte Flächen vorgesehen, darunter Büroraum, Gastronomie und ein Hotel. Auf Basis dieser Annahmen wurden die maximalen und minimalen Verkehrsbelastungen am Verkehrsknotenpunkt zwischen Dreh- und Marienbrücke ermittelt. Im Ergebnis wurde eine signalgesteuerte verkehrliche Anbindung über drei Fahrspuren von und auf die Nördliche Wallhalbinsel als sogenannte Ampellösung als angemessen erachtet.

Das PIH-Konzept sieht aufgrund der Achtung des historischen Gebäudebestands wesentlich weniger neue Bruttogrundfläche vor. Diese wird in Teilen auch einer großzügigeren gewerblichen Verwendung bzw. nicht primär gewinnorientierten Nutzung zufallen. Erhalten bleiben ferner öffentliche Stellplätze im Straßenraum in annähernd glei-



cher Größenordnung, die teils auch in einem neuen Parkhaus südlich von Schuppen A untergebracht sein werden. Mit geringeren Flächen für Wohnen und Gewerbe wie für öffentliche Stellplätze sind geänderte Pkw- und Schwerlastverkehre verbunden, die auf Basis der Parameter neu berechnet werden können, welche in den vorliegenden Gutachten des Ingenieurbüros *Höger & Partner* zugrundegelegt wurden. Es ergeben sich folgende geänderte Maximalwerte für Pkw- und Lkw-Bewegungen je Tag:

Verkehrsaufkommen aus Wohnnutzung

Der anfänglich in Schuppen B und Schuppen F realisierte Wohnraum erstreckt sich auf einer Bruttogrundfläche von 7.593 m² mit etwa 50 Wohnungen. Auf Basis von durchschnittlich 2,25 Einwohnern je Wohneinheit und einer Wegehäufigkeit von werktags vier Wegen mit 2,3 Pkw-Fahrten je Einwohner beträgt das mit dieser Nutzung verbundene maximale Verkehrsaufkommen 259 Pkw-Fahrten. Hinzu kommt bei angenommenen 0,05 Lkw-Fahrten je Einwohner ein Schwerlastverkehr von sechs Lkw-Fahrten.

Verkehrsaufkommen aus gewerblicher Nutzung

Die als Büro, Lager, Werkstatt, Einzelhandelsgeschäft, Kulturbetrieb oder Hotel genutzte Bruttogrundfläche löst Verkehre aufgrund von hier tätigen Arbeitnehmern, Besuchern und durch Warenlieferungen aus. Dem Gutachten zufolge sind im Maximum 94 Pkw-Fahrten und drei Lkw-Fahrten je 1.000 m² gewerblich genutzter Bruttogrundfläche zu erwarten. Dies entspricht der vorliegenden Planung zufolge Spitzenwerten von 591 Pkw- und 95 Lkw-Fahrten pro Tag.

Verkehrsaufkommen aus öffentlichem Parkraum

Die öffentlichen Parkplätze, die insbesondere Besuchern zum Kurzzeitparken zur Verfügung stehen, sorgen ihrerseits für ein weiteres Verkehrsaufkommen. Dem Gutachten zufolge werden werktags zwei Stellplatzwechsel am Tag angenommen, so dass je Stellplatz insgesamt vier Pkw-

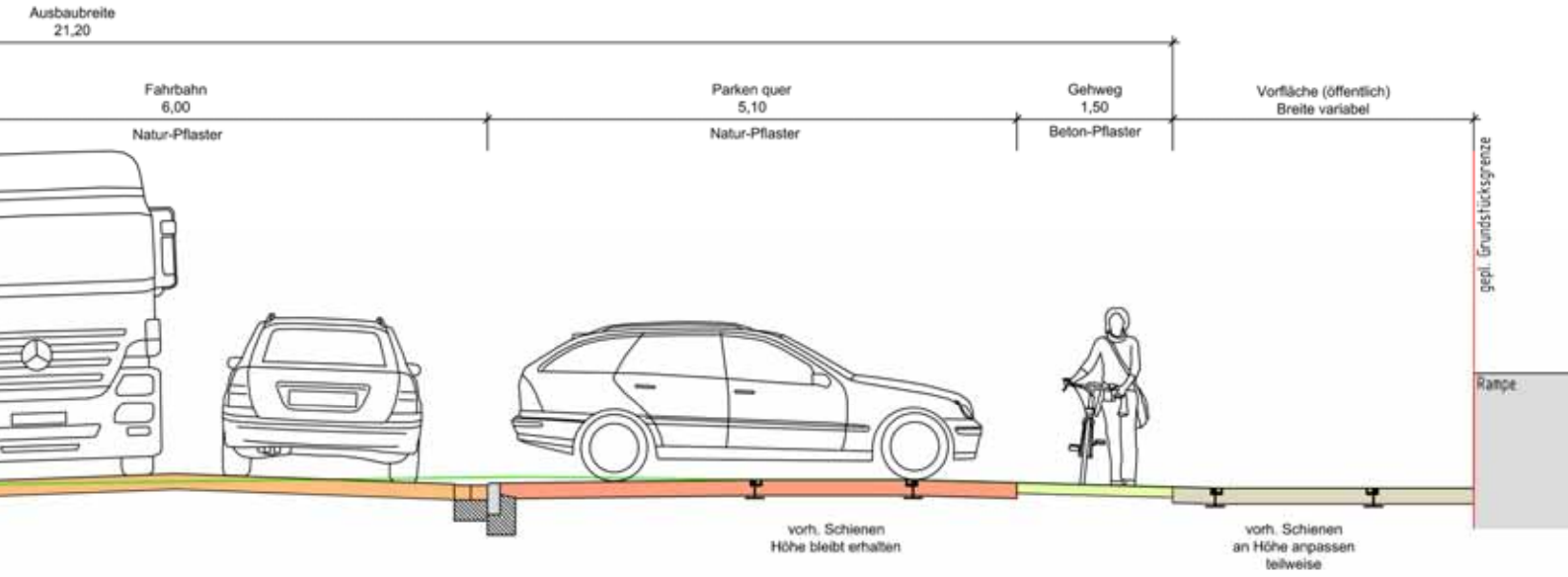
Abbildungen oben: Pkw-Export auf der Nördlichen Wallhalbinsel im Jahr 1957. Auch Autos wurden noch auf Stückgutfrachter einzeln per Kran verladen. Fotos: Fotoarchiv der *Lübecker Hafengesellschaft*.

Abbildungen unten: Querschnitt durch den Straßenaufbau zwischen dem Kaufmannsspeicher und dem Schuppen B (A-A). Grafik: Ingenieurbüro *Bertz & Kozanow GbR*.

Fahrten ausgelöst werden. Bei den 349 Stellplätzen in den Parkbuchten an der Erschließungsstraße und weiteren 154 Stellplätzen bei den zunächst geplanten zweieinhalb Parkdecks im optionalen Parkhaus südlich von Schuppen A werden daher weitere 732 Pkw-Fahrten erwartet.

Gesamtverkehrsaufkommen im Vergleich

Das maximale Verkehrsaufkommen pro Tag wurde für die Gebietsausnutzung im Rahmen des *KaiLine*-Projekts mit 6.370 Pkw und 149 Lkw am Tag prognostiziert. Die Maximalwerte sind für die Beurteilung maßgeblich. Die vorliegende Planung reduziert unter Zugrundelegung verhältnisgleicher Ursache-Wirkungsbeziehungen dieses Verkehrsaufkommen folglich um 4.788 oder 75 % auf 1.582 Pkw-Fahrten und um 48 oder 32 % auf 48 Lkw-Fahrten an Werktagen. Damit ist die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung, wie diese für das *KaiLine*-Projekt entwickelt wurde, auch für die vorliegende Planung gegeben.



Stellplatzbedarf und rechnerischer Nachweis gemäß Stellplatzerlass

Die Erschließungsplanung von *Bertz & Kozanow* berücksichtigt 349 Stellplätze im öffentlichen Raum, die quer zur Erschließungsstraße auf der Nördlichen Wallhalbinsel angeordnet sind. Die Planung geht von der mindestens vorgeschriebenen Rasterung und Dichte in der Anordnung dieser Stellplätze aus, die im Rahmen einer unter gestalterischen Aspekten großzügigeren Freiraumplanung abweichend ausfallen kann. Davon unabhängig ist formal zu prüfen, ob die mit der Planung nachgewiesenen Stellplätze im öffentlichen Raum durch weitere Stellplatzangebote im privaten Raum ergänzt werden müssen. Hierfür stehen auf der Nördlichen Wallhalbinsel die bereits angeführten privaten, jedoch öffentlich zugänglichen Plätze zwischen den Schuppen B und C wie C und D zur Verfügung sowie das Teilbaufeld MI 1 im Süden von Schuppen A für den Bau eines Quartiersparkhauses mit Zusatzfunktionen.

Unabhängig vom nach dem Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein formal erforderlichen, auf die aktuellen und zukünftigen Nutzungen bezogenen Stellplatzbedarf existiert immer ein Wunschbedarf an Stellplätzen einzelner Personen und Einrichtungen, die für die Befriedigung persönlicher Bedürfnisse bzw. für einen funktionierenden Betrieb als erforderlich erachtet werden. Da der Wunschbedarf im jeweiligen Auge des Betrachters höchst unterschiedlich ausfallen kann und es gute Gründe dafür gibt, anzunehmen, dass der formal erforderliche Stellplatzbedarf seinen Niederschlag in die entsprechende Verordnungen auf Basis belastbarer Erhebungen und robuster Analysen gefunden haben wird, soll die nachfolgende Analyse den ordnungsrechtlichen Rahmen in den Mittelpunkt stellen. Im Ergebnis zeigt sich, dass ein mitunter als betrieblich erforderlich erachteter Bedarf von dem nach der Verordnung errechneten Bedarf bisweilen übertroffen wird, damit also der formale Bedarf den gewünschten Bedarf mehr als ausreichend berücksichtigt. Der angestrebte Nutzungsmix stellt ferner sicher, dass Stoßverkehre zeitversetzt entstehen, sich daher nicht kumulieren.

In der rechten Spalte ist der Bedarf an Pkw-Stellplätzen nach ehemaligen und aktuellen bzw. zukünftigen Nutzungen für einzelne vorhandene und zukünftig geplante Gebäude zusammenfassend dargestellt, die sich aus der Richtzahlentabelle des Stellplatzerlasses ergeben. Bei den ehemaligen bzw. aktuellen Nutzungen wurden die vorgeschriebenen Werte für Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze herangezogen. Die Summen für die zukünftigen Nutzungen wurden aus den jeweiligen Werten gebildet, die sich aus der Richtzahlentabelle nach den jeweils geplanten Nutzungen ergeben. Im Ergebnis ergibt sich ein knapper Stellplatzüberschuss von 6 Plätzen, sofern das geplante Parkhaus mit lediglich 2,5 Ebenen und 154 Stellplätzen dimensioniert wird. Jede zusätzliche Ebene erhöht das Stellplatzangebot um je 68 Stellplätze. Ferner besteht die Möglichkeit, unter dem Hotelneubau eine Tiefgarage einzurichten und weitere Stellplätze unterzubringen.

Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzerlass

Gebäude	Nutzung	Bedarf
Schuppen A	ehemalige Nutzung	48
	zukünftige Nutzung	70
	Differenz	-22
Schuppen B	ehemalige Nutzung	30
	zukünftige Nutzung	21
	Differenz	+9
Schuppen C	ehemalige Nutzung	26
	zukünftige Nutzung	50
	Differenz	-24
Schuppen D	ehemalige Nutzung	26
	zukünftige Nutzung	35
	Differenz	-9
Schuppen F	ehemalige Nutzung	56
	zukünftige Nutzung	36
	Differenz	+20
Kaufmannsspeicher	ehemalige Nutzung	114
	aktuelle Nutzung	182
	Differenz	-68
Hotelneubau	ehemalige Nutzung	16
	zukünftige Nutzung	69
	Differenz	-53
Strandsalon	ehemalige Nutzung	35
	akt. / zukünftige Nutzung	25
	Differenz	+10
Parkhausneubau*	ehemalige Nutzung	0
	zukünftige Nutzung	33
	Differenz	-33
Summen	ehemalige Nutzung	351
	zukünftige Nutzung	521
	Differenz	-170

*) Nur Zusatzfunktionen: Büroflächen und Ladengeschäfte.

Unterbringung des zukünftigen Stellplatzbedarfs

Stellplatzbedarf nach zukünftiger Nutzung	521
./. Stellplätze im öffentlichen Raum	349
./. Stellplätze im privaten Raum	24
./. Stellplätze im öffentlichen Parkhausneubau	154
Stellplatzüberschuss	6

Kosten der Erschließung | Verteilung von Erschließungskosten- bzw. Straßenausbaubeiträgen

Die Erschließungsplanung von *Bertz & Kozanow* enthält eine detaillierte Kostenschätzung für alle mit den Maßnahmen verbundenen Arbeiten und Materialien. Diese Kosten sind zunächst auf Basis eines Durchführungsvertrages mit der Hansestadt Lübeck von dem Vorhabenträger, der Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft, zu finanzieren. Nach Abschluss der Arbeiten werden Teile der Kosten den *Entsorgungsbetrieben Lübeck* (*EBL*) bzw. der Hansestadt Lübeck belastet. Im Gegenzug berechnen die *EBL* bzw. die Hansestadt Lübeck in Teilen pauschalisiert ermittelte Erschließungskosten- bzw. Straßenausbaubeiträge für alle beitragsfähigen Aufwendungen. Die beitragsfähigen Aufwendungen werden mit einer Ausnahme anhand der tatsächlich entstandenen Kosten ermittelt. Auf dieser Basis werden diese Aufwendungen dann von den *EBL* bzw. der Stadt nach jeweils eigenen Satzungen weiterberechnet:

Die *EBL* erheben ihre Erschließungskostenbeiträge gemäß der Entwässerungsbeitragssatzung nur anteilig auf die beitragsfähigen Aufwendungen. Dies erfolgt gebietsabhängig sowie nach der Größe des Grundstücks und gestaffelt nach der Höhe der Bebauung. Aufgrund der anteiligen und pauschalisierten Erhebung werden anfänglich nicht gedeckte Aufwendungen im Anschluss durch die laufend berechneten Entwässerungsgebühren amortisiert.

Die Hansestadt Lübeck erhebt ihre Straßenausbaubeiträge auf Basis tatsächlicher Aufwendungen in vollständiger Höhe — mit Ausnahme der Kosten für den Bau von Regenentwässerungskanälen, welche pauschalisiert bewertet einbezogen werden. Die so ermittelten beitragsfähigen Aufwendungen werden nach dem Verhältnis verteilt, in dem die einzelnen Grundstücksflächen nach Größe sowie Art und Maß der Nutzung zueinander stehen.

Die von den *EBL* und der Stadt ermittelten Beiträge werden von den derzeitigen und zukünftigen Grundstücks- und Wohnungseigentümern sowie von Erbbauberechtigten des Plangebiets erhoben. Da auch der Kaufmannsspeicher und damit die *KWL GmbH* als Eigentümerin und zugleich städtische Tochter von den seitens der Stadt und den *EBL* erhobenen Beiträgen betroffen sein wird, sind die mit ihr durchgeführten Kostenverrechnungen in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die Stadt zu konsolidieren. Die sich durch die Beitragsberechnung ergebende Lücke zwischen Erschließungskosten- und Straßenausbaubeiträgen und den Gesamtkosten (etwa 1,324 Mio. Euro) wird zusammen mit den weiteren, nicht beitragsrelevanten Kosten vom Entwicklungsträger übernommen und fließt in die Kaufpreisfindung für die Schuppengrundstücke ein.

Die nebenstehende Übersicht stellt die Gesamtkosten der Erschließungsmaßnahmen sowie die erwarteten Beitragsbelastungen der einzelnen Liegenschaften zusammenfassend dar. Eine detaillierte Darstellung befindet sich im Anhang sowie auf *www.hafenschuppen.de*.

Kosten der inneren und äußeren Erschließung (brutto)

Kostenart	Betrag (gerundet)
Straßenbau	3.619.000
Regenwasser-Kanal — Straßenentwässerung	455.000
Schmutzwasser — EBL Drucksystem	225.000
Straßenbeleuchtung	143.000
Öffentliche Grünanlagen	45.000
Versorgung (anteilig)	109.000
Summe Baukosten	4.596.000
Baunebenkosten (Planung etc.) gesamt:	878.000
Gesamtkosten innere Erschließung	5.474.000
Kosten äußere Erschließung (Kreuzung)	596.000
Gesamtkosten der Erschließung	6.070.000

Erschließungskostenbeiträge der EBL (gerundet)

Kostenträger	Betrag (gerundet)
Schuppen A	29.000
Schuppen B	18.000
Schuppen C	16.000
Schuppen D	16.000
Schuppen F	26.000
Kaufmannsspeicher (*media docks*)	46.000
Hotelneubau	16.000
Teilbaufeld für den *Strandsalon*	4.000
Parkhausneubau	16.000
Summe Erschließungskostenbeiträge *EBL*	187.000

Straßenausbaubeiträge der Hansestadt Lübeck

Kostenträger	Betrag (gerundet)
Schuppen A	731.000
Schuppen B	457.000
Schuppen C	411.000
Schuppen D	411.000
Schuppen F	655.000
Kaufmannsspeicher (*media docks*)	1.035.000
Hotelneubau	390.000
Teilbaufeld für den *Strandsalon*	107.000
Parkhausneubau	362.000
Summe Straßenausbaubeiträge	4.559.000

Sportboothafen am Behnkai des Hansahafens

Lage und Entwicklungsoptionen

Im Bereich des Hansahafens ist zwischen Drehbrückenhaus und dem Nordende des Kaufmannsspeichers der Bau und Betrieb eines neuen, wesentlich vergrößerten Sportboothafens geplant. Dieser wird die stadtseitig vor Schuppen 6 gelegene Marina ersetzen. Der aktuelle Liegeplatz des Feuerschiffs *Fehmarnbelt* und die Warteliegeplätze des Vereins *Museumshafen zu Lübeck e.V.* werden infolgedessen stadtseitig an den Hansekai verlegt.

Bau und Betrieb der neuen Marina werden von einem privaten Investor übernommen, der über ein derzeit laufendes Ausschreibungsverfahren gefunden werden soll. Die neue Marina wird das bisherige Angebot an Liegeplätzen für Dauerlieger und Besucher erheblich erweitern und aufgrund ihrer prominenten Lage vis-a-vis der Lübecker Altstadtinsel wichtiger Bestandteil der wassertouristischen Erschließung der Hansestadt werden.

Eckdaten des Sportboothafens laut Ausschreibung

- Ort: Gemarkung Innere Stadt, Flur 93, Flurstück 53
- Gesamtwasserfläche: ca. 4.600 m²
- Wassertiefe am Behnkai: ca. 6m
- Pachtlaufzeit: 10 Jahre
- Verlängerungsoption: 5 Jahre
- Mindestpachthöhe (Gebot): 9.000 Euro pro Jahr

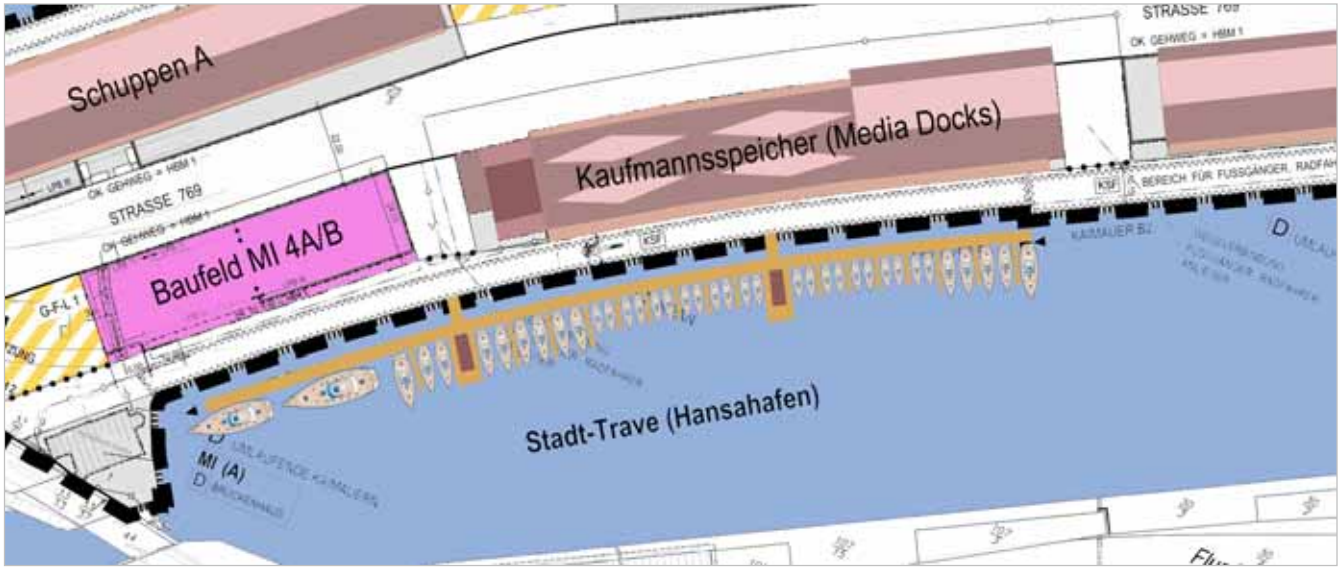
Zukünftige Entwicklung und Gestaltung im Rahmen der Vorgaben der Lübeck Port Authority

Die verschiedenen Vorplanungen und Bewerberkonzepte, soweit sie der PIH vorliegen, sehen Liegeplätze für vier bis fünf Größenklassen von Booten und Schiffen vor. Auf diese Größenklassen bezogen sind entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen, um das Anlegen parallel oder quer zur Kaimauer zu ermöglichen. Die gängigen Größenklassen lassen sich wie folgt unterscheiden:

- Yachten bis 25 Meter Länge
- Yachten bis 15 Meter Länge
- Boote bis 10 Meter Länge
- Boote bis 7 Meter Länge
- Klein- und Kleinstboote

Je nach Länge der Yachten und Boote kann das Anlegen parallel oder quer zur Kaimauer erfolgen. Um die Zahl der Anlegestellen zu optimieren, sollen entlang des Behnkais schwimmende Steganlagen eingerichtet werden, an denen die großen Yachten längsseits, die kleinen Yachten und Boote bug- oder heckseits festmachen können. Die Schwimmstege stellen ferner sicher, dass ihre Höhe über der Wasserlinie konstant ist. Für die bug- oder heckseits anlegenden Yachten und Boote sind die Stege mit senkrecht dazu verlaufenden kurzen Fingerstegen ausgestattet. Sie erlauben bei Queranordnung der Schiffe ebenso ein Längsseits-Festmachen und folglich ein bequemes Ein- und Aussteigen. Die Fingerstege sind dabei kürzer als die jeweils vorgesehene Schiffsgröße. Je nach Aufteilung auf die Größenklassen können damit auf der vorgesehenen Wasserfläche Liegeplätze für 35 bis 40 Yachten und Boote geschaffen werden, etwa die Hälfte davon für Dauerlieger.

In der Ausschreibung ist vorgesehen, dass der Betreiber der Marina sowohl die Steganlagen nebst Zugangsbrücken



wie auch alle erforderlichen Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasserentsorgung auf eigene Kosten herstellt und unterhält. Einrichtungen wie das Hafenmeisterbüro, sanitäre Anlagen und Möglichkeiten der Abfallentsorgung müssen auf den Steganlagen untergebracht werden. Diese können dafür eingeschossig bebaut werden, die Oberdecks dürfen jedoch nicht für gastronomische Zwecke oder sonstigen Personenaufenthalt benutzt werden.

Die gemäß der Sportboothafenverordnung Schleswig-Holsteins erforderlichen und darüber hinaus üblichen Versorgungseinrichtungen umfassen Wasser- bzw. Trinkwasseranschlüsse, Toilettenanlagen, Dusch- und Waschmöglichkeiten, Waschmaschinen und Trockner bzw. einen Trockenraum für Wäsche. Weitere mögliche Dienstleistungsangebote von Betreibern sind die Versorgung mit Yachtausrüstung, u. a. auch Gasflaschen, die Vermittlung von Reparatur- und Wartungsdienstleistungen, Bereitstellung von Gepäcktransportmöglichkeiten sowie Beratung bei der Tourenplanung. Für die Nutzer der Anlage besteht gelegentlicher Bedarf an Kran- oder Slipmöglichkeiten in der näheren Umgebung, welche in Entfernungen von wenigen Kilometern erreichbar sind. Eine Bootstankstelle am Wasser befindet sich in Travemünde in gut 20 km Entfernung.

Das PIH-Konzept berücksichtigt das Vorhaben der Stadt, am Behnkai eine neue, wesentlich größere Marina einzurichten, sowohl in den Planungen für das Hotel auf dem Baufeld MI VI als auch bei den Nutzungszuweisungen für die vier südlichen Riegel von Schuppen F. Die Erdgeschossflächen des Hotelneubaus sehen Ladengeschäfte und Büros vor, die in unmittelbarer Nähe Teile der Versorgungseinrichtungen der Marina aufnehmen können. Für die Einrichtung eines Ausrüstungsgeschäftes und eines Wartungs- und Reparaturbetriebs mit Werkstatt und Ersatzteillager sind Teilflächen im Sockel- und Kellergeschoss des Schuppens F reserviert. Das Gebäude eignet sich für diese Zwecke ganz besonders aufgrund seiner wasserseitig sehr breiten Rampe mit vorhandener Auffahrt von südlicher wie nördlicher Seite sowie aufgrund einer vorhandenen Hebebühne, über die auch schwere Lasten zwischen Keller- und Sockelgeschoss sehr einfach transportiert werden können.

Im Zusammenspiel mit dem Hotelbetrieb auf Baufeld MI 4 mit ggf. angeschlossenen Versorgungseinrichtungen für Skipper, einer unmittelbar angrenzenden Gastronomie in den *media docks*, den maritimen Dienstleistungen in Teilen der historischen Kaispeicher D und F, den besonderen kulturellen Angeboten in Schuppen A und C und der Urlaubsatmosphäre mit sportlichen Aktivitätsangeboten des *Strandsalons* wird die in unmittelbarer Nähe geplante und völlig neu konzipierte Marina am Behnkai wesentlich dazu beitragen, den Ort auch als weiteren touristischen Anziehungspunkt in Lübeck zu etablieren.

Baufeld MI 4 — ehemals Schuppen E | Hotelneubau

Lage und Entwicklungsoptionen gemäß Bebauungsplan

Der ehemalige Schuppen E zwischen Drehbrücke und dem Kaufmannsspeicher (*media docks*) war mit seinem Baujahr 1894 das älteste Gebäude auf der Nördlichen Wallhalbinsel aus der Rehder-Zeit. Der Schuppen war bis zuletzt in Nutzung durch kleinere Handwerksbetriebe und Vereine. Als im Jahr 2003 kurzfristig Aussicht auf Veräußerung eines Baugrundstücks bestand, wurde der Schuppen spontan geräumt und gleich darauf abgerissen. Die Vermarktung der baureifen Fläche gelang allerdings so lange nicht, bis die Stadt in einem erneuten Anlauf den Verkauf der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel initiierte, der allerdings ebenfalls nicht zum Abschluss kam. So steht die Fläche des ehemaligen Schuppens E bis heute für eine Neubebauung zur Verfügung. Sie kann in zwei Baufelder mit den Bezeichnungen MI 4A und MI 4B aufgeteilt werden.

Der Bebauungsplan sieht für diese Baufelder mit einer Grundstücksfläche von jeweils 1.193 m², zusammen 2.386 m², eine überbaubare Grundfläche ohne Sockelausweisung von 2.164 m² vor. Bei einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,98 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 können maximal 6.438 m² Bruttogrundfläche in dreieinhalb beziehungsweise viereinhalb Geschossen errichtet werden.

Höhenbestimmend ist der Neubau am Kopf des Kaufmannsspeichers, der als rekonstruierte Kubatur eines früher hölzernen, 1942 durch Brand zerstörten Staffelgeschosses gedacht ist. Zum Drehbrückenhaus hin soll das südliche Baufeld in der Bauhöhe auf ein niedrigeres Bebauungsniveau überleiten, das von den Höhenmaßen des Drehbrückenhauses vorgegeben wird. Um die Baulücke in der stadtseitigen Gebäudereihe zu schließen und am Eingang der Halbinsel einen Akzent zu setzen, ist ein Neubau auf diesem Baufeld wünschenswert, der als Hotel den für Lübeck erwarteten zusätzlichen Übernachtungsbedarf bedienen kann.

Abbildung unten: Darstellung des Hotelentwurfs von Modersohn & Freiesleben im 3D-Modell. Der Entwurf ist wesentlich kürzer als das eigentliche Baufeld und verschlankt sich ab dem ersten Obergeschoss. Grafik: *Modersohn & Freiesleben* und Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.

Rechte Seite: Der Schuppen E, noch mit seiner ersten Kennzeichnung Nummer 6. Foto (Ausschnitt): Krause, Fotoarchiv der Hansestadt Lübeck im St. Annen-Museum, Negativ-Nr. B 9031.

Abbildungen auf den Folgeseiten: Auf S. 56/57 unten ist eine Visualisierung des Hotelentwurfs von Nordosten aus dargestellt. Auf S. 58/59 sind Aufrisse der Fassaden von Osten und von Süden zu sehen. Grafiken: *Modersohn & Freiesleben*.

Eckdaten von Baufeld MI 4A

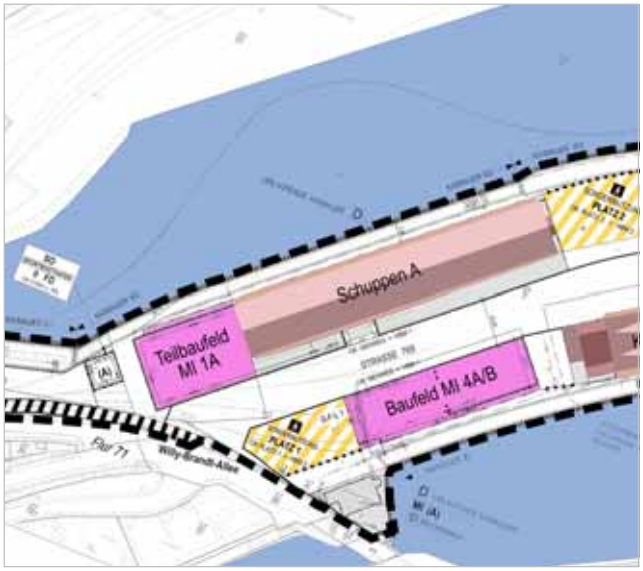
- Gemarkung 3501, Flur 93, Teilflurstücke 85 und 92
- Grundstücksfläche: 1.193 m²
- Überbaubare Grundfläche ohne Sockel: 1.082 m²
- Maximale Geschossfläche bei GFZ 2,55: 2.759 m²
- Maximale Bauhöhe über NN: 13,80 m

Eckdaten von Baufeld MI 4B

- Gemarkung 3501, Flur 93, Teilflurstücke 85 und 92
- Grundstücksfläche: 1.193 m²
- Überbaubare Grundfläche ohne Sockel: 1.082 m²
- Maximale Geschossfläche bei GFZ 3,40: 3.679 m²
- Maximale Bauhöhe über NN: 16,80 m

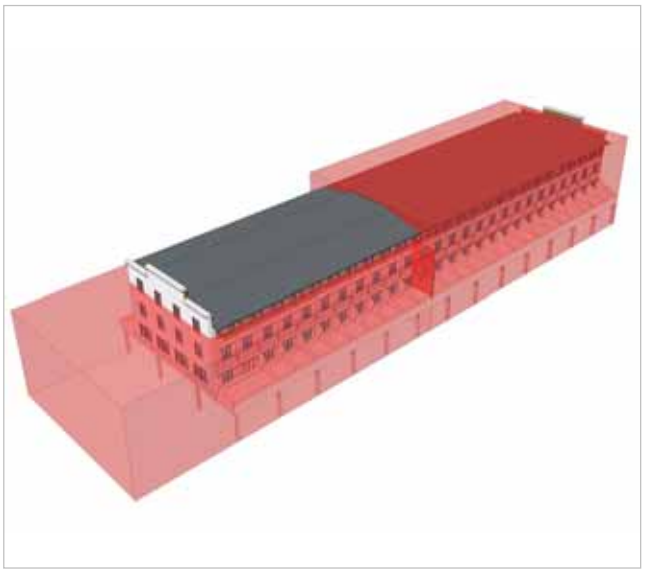
EMANUEL GEIBEL

Zukünftige Nutzung und bauliche Entwicklung



Für das Baufeld steht unabhängig von den übrigen Maßnahmen zur Revitalisierung der Nördlichen Wallhalbinsel ein Interessent für die Realisierung eines Hotelneubaus zur Verfügung. Gewünscht wird ein Hotelgebäude in der 3- bis 4-Sternekategorie mit mindestens 150 Zimmern. Der hier dargestellte Entwurf von *Modersohn & Freiesleben* ist das Ergebnis eines diskursiven Prozesses, mit dessen Hilfe für diese im Plangebiet sehr prominente Stelle eine angemessene Form für einen Neubau gefunden wurde, der von Investoren und Betreibern wie von der interessierten Öffentlichkeit geschätzt wird. Der auf Basis immer wieder überarbeiteter Entwürfe geführten Diskussion ging ein studentisches Projekt der Universität Kaiserslautern voraus, in dessen Rahmen für einen Neubau mit alternativen Nutzungen an diesem Ort insgesamt 13 Entwürfe gefertigt wurden.

Die verschiedenen Vorentwürfe und der hier dargestellte Entwurf für eine Bebauung dienten ferner als Grundlage für die Gespräche mit potenziellen Investoren und Betreibern. Das Ergebnis berücksichtigt daher sowohl die Wünsche der in der Projektgruppe mitwirkenden Fachleute und Laien als auch die Anforderungen, die von Investoren- und Betreiberseite an einen Neubau gestellt werden. Der im Ergebnis durchgehend viergeschossige Baukörper besitzt eine Bruttogrundfläche von 5.820 m², die sich auf 4.920 m² Hotelnutzung und 900 m² andere gewerbliche Nutzungen verteilt. Das Gebäude erstreckt sich parallel zur Kaimauer und nimmt Baufluchten, Materialität und Proportionen der Hafenschuppen und Kaispeicher auf. Gegenüber dem Kaufmannsspeicher nimmt sich der Bau in Höhe und Breite zurück, um dessen Wirkung als städtebauliche Dominante nicht zu schmälern. Um für den von Süden nahenden Besucher der Halbinsel als ebenerdiges Entrée zu dienen, wird auf einen Gebäudesockel verzichtet, das Erdgeschoss nach Süden wie zum Hansahafen offen gestaltet. Ab dem ersten Obergeschoss treten die in Holz ausgeführten Sei-



tenfassaden um rund vier Meter zurück. Die Tiefe und Länge des Baufeldes wird daher sehr zurückhaltend ausgenutzt. Bei Verzicht auf eine Höhenstaffelung nach Süden reicht der Bau in der südlichen Hälfte dennoch geringfügig aus den Höhenbeschränkungen des Bebauungsplans hinaus, ohne jedoch die Intention dieser Vorgabe, nämlich einen merklichen Abstand zum Drehbrückenhaus zu wahren, zu missachten (siehe Abb. oben). Hierzu trägt bei, dass einerseits das Baufeld nach Süden nicht in seiner vollen Länge ausgenutzt wird und dass sich andererseits das Gebäude ab dem ersten Obergeschoss signifikant verschlankt. Da das Baufeld nach Süden nicht in voller Länge überbaut wird, müssen Leitungen der Stadtwerke Lübeck in diesem Bereich nicht umgelegt werden.

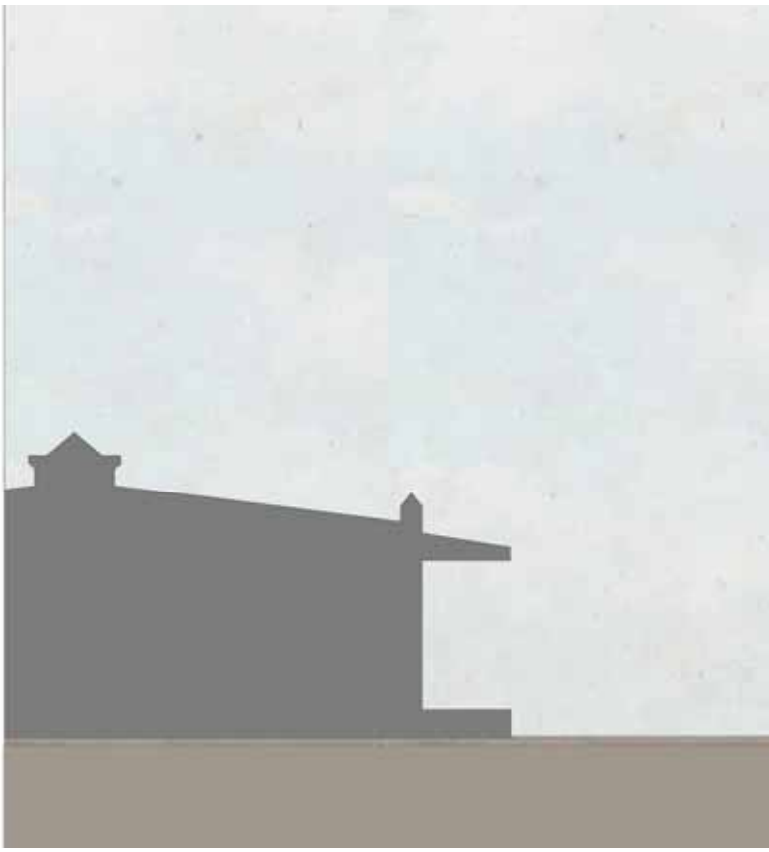
Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich ein Restaurant, der Hotelempfang, Büro- und diverse Gewerberäume auch für vom Hotel unabhängig betriebene Ladengeschäfte oder Funktionsräume der unmittelbar vor dem Hotel zukünftig angesiedelten neuen Marina. Zum südlichen Eingang auf die Nördliche Wallhalbinsel und zur Wasserseite gegenüber der Altstadtinsel laden umlaufende Kolonnaden zum Flanieren und Verweilen ein und dienen der Hotelgastronomie als geschützte Terrasse. In den drei Obergeschossen befinden sich insgesamt 151 Hotelzimmer. Die Zimmer im ersten Obergeschoss erhalten durch den Gebäuderücksprung oberhalb der Kolonnaden jeweils einen großzügigen Austritt auf einen privaten Altan.

Die für den Hotelbetrieb erforderlichen Pkw-Stellplätze werden im Straßenraum bzw. in dem geplanten Parkhausneubau südlich von Schuppen A nachgewiesen. Dem Parkhauses werden zur Landseite gewerbliche Räume zur Nutzung durch Autovermieter und Carsharing-Anbieter vorgelagert. Damit wird den Hotelgästen die Möglichkeit gegeben, Mietwagen bei der Anreise bzw. Abreise oder für Ausflüge von Lübeck aus direkt am Zielort abzugeben bzw. anzumieten.

Wirtschaftliche Auswirkungen für die Stadt

Für den Erwerb des Grundstücks und die Umsetzung des Hotelprojekts besteht Interesse seitens einer bundesweit in der Entwicklung, dem Investment und dem Management hochwertiger Immobilien engagierten Unternehmensgruppe. Die Errichtung von Hotelneubauten wie auch die Weiterentwicklung etablierter Standorte ist Teil ihres traditionellen Kerngeschäfts. Das Investitionsinteresse ist langfristig angelegt, die Hotelanlagen werden durch international tätige Betreiberunternehmen auf Pachtbasis bewirtschaftet.

Der Bebauungsplan für die Nördliche Wallhalbinsel fordert für die Bebauung an städtebaulich wichtigen Standorten von den zukünftigen Investoren die Durchführung von Architekturwettbewerben. Zu diesen Standorten gehören auch der Zufahrtsbereich auf die Nördliche Wallhalbinsel und alle Bebauungen vis-a-vis der Altstadt. Es ist daher der Wunsch der städtischen Verwaltung, das Baufeld im Rahmen einer Ausschreibung anzubieten und für die Bebauung die Durchführung eines Wettbewerbs vorzuschreiben. Sollte die Lübecker Bürgerschaft auf das eine und/oder das andere verzichten wollen, ist die Verwaltung dennoch gehalten, das Projekt wohlwollend zu begleiten. Der Interessent für dieses Projekt ist bereit, das Ausschreibungsverfahren durch eine Interessenbekundung zu initiieren bzw. bei Verzicht auf eine Ausschreibung das Grundstück direkt zu erwerben, sofern der Gutachterausschuss bestätigen kann, dass der Gebotspreis mindestens dem gutachterlich festgestellten Wert entspricht. Im Jahr 2010 hatte der Lübecker Gutachterausschuss den Bodenwert für unbebaute und erschlossene Grundstücke auf der Nördlichen Wallhalbinsel mit Werten von 125 und 752 Euro je m² Grundstücksfläche festgestellt — abhängig von der Lage, der jeweiligen Geschossflächenzahl und der Art der Nutzung. Für das hier betrachtete Baufeld lag der gutachterliche Wert am unteren Ende der oben genannten Spanne.



Für das *KaiLine*-Projekt wurde in der letzten Projektkalkulation von 2012 für das Jahr 2020 ein möglicher Verkaufserlös von 150 Euro je m² Bruttogrundfläche angenommen. Gemessen an dieser Erwartungshaltung ergäbe sich ein Verkaufserlös für das fertig erschlossene Baufeld in Höhe von rund 873.000 Euro bzw. 403,42 Euro je m² Baugrund. Berücksichtigt man diesen Wertansatz für den Baugrund, betragen die Gesamtkosten des Bauvorhabens damit je nach Ausstattung und ohne Berücksichtigung eines möglichen Kellergeschosses rund 12,5 bis 15 Mio. Euro.

Teilbaufeld MI 3B nördlich von Schuppen D | *Strandsalon*

Aktuelle Nutzung

Nach dem Vorbild der Metropolen Paris, Berlin und Hamburg besitzt die Hansestadt Lübeck seit der Eröffnung im Mai 2004 eine „Strandoase“. Darunter ist ein großflächiges und vielfältiges Freizeitangebot überwiegend unter freiem Himmel in maritimer Atmosphäre zu verstehen, in deren Rahmen Besucher kurzfristig in eine Urlaubsstimmung versetzt werden. In innerstädtischer Lage zwischen der Kernzone der Lübecker Altstadt und den umliegenden Wohngebieten bedient die Einrichtung daher Bedürfnisse nach Erholung, Freizeitgestaltung mit sportlicher Betätigung und regelmäßigen kulturellen Veranstaltungen.

Der Lübecker *Strandsalon* an der Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel befindet sich am Kreuzungspunkt der Hafenbecken des Hansahafens, des Wallhafens, der Kanaltrave und der Untertrave. Diese Lage gestattet den Besuchern den Blick auf zwei Hafenbecken und den unteren Travelauf mit seinem Schiffsverkehr, sowie auf die historischen Hafenanlagen, die Einfahrt in den Elbe-Trave-Kanal und auf die Altstadtsilhouette mit dem markanten Burghügel und den Kirchtürmen von St. Jakobi und St. Marien. Die Einrichtung wurde auf Basis jährlich verlängerter Pachtverhältnisse an der Nordspitze der Nördlichen Wallhalbinsel sukzessive weiterentwickelt. Das Engagement war im Hinblick auf die seit 1990 betriebene Neuentwicklung dieses Hafenareals im ehemaligen Industriegürtel der Altstadt als Zwischennutzung ausgelegt. Die Gestaltung des Freigeländes und leichter Bauwerke zur Unterbringung von gastronomischen Versorgungseinrichtungen und überdachten Aufenthaltsmöglichkeiten für Besucher musste sich stets an kurzfristigen Amortisationsanforderungen orientieren.

Zur Ausstattung, die sukzessive erweitert, erneuert bzw. modernisiert wurde, gehören die als Strand gestaltete Freifläche von ca. 2.800 m² mit Strandkörben, Liegestühlen, Sonnenschirmen und Kaminöfen, ein 30 m² großer Swimmingpool mit umlaufendem Sonnendeck, Spielfelder für Beach-Volleyball und -Badminton oder Strandfußball und Boule, ein Kinderareal sowie eine Konzertbühne für Live-Musik mit Beschallungs- und Beleuchtungstechnik. Mehrere feste Gebäude beherbergen das gastronomische Angebot und dienen als Veranstaltungsräume und als Aufenthaltsort für schlechtes oder kaltes Wetter. Sanitäre Anlagen sind mangels Erschließung provisorisch in Toilettencontainern am Kopfende von Schuppen D untergebracht.

Unten: Luftaufnahme der Nordspitze der Nördlichen Wallhalbinsel heute. Die Pachtfläche des *Strandsalons* umfasst die mit Sand bedeckte Freifläche, die Leichtbauten vor Schuppen D und das ehemalige Materiallager der *Lisa von Lübeck* hinten links. Foto: *Strandsalon*, Lübeck.

Rechts: Blick von der Struckbachfährstation über den Burgtorhafen auf die Wallhalbinsel vor 1905. Links der Bockdrehkran Nr. 1, rechts die Drehscheibe der Hafenbahn. Foto (Ausschnitt): Julius Appel, Fotoarchiv der Hansestadt Lübeck im St. Annen-Museum, Negativ-Nr. B 6257.

Entwicklungsoptionen gemäß Bebauungsplan

Für feste Neubauten steht eine Teilfläche nördlich von Schuppen D zur Verfügung, da hier das gemäß Bebauungsplan definierte Baufeld MI 3B länger und breiter ist, als der Schuppen D dieses in Anspruch nimmt (siehe Abb. rechts). Der für eine Bebauung verfügbare Teil besitzt eine Größe von ca. 36 m x 36 m und damit rund 1.300 m² zuzüglich einer dem Gebäude vorgelagerten Rampe. Sie hat einen Meter über den festgesetzten Höhenbezugsmaßen der nächstgelegenen Verkehrsflächen zu liegen und muss auf der Landseite eine Tiefe von zwei, auf der Wasserseite von 2,50 m besitzen. Diese Rampe darf als Gebäudesockel ein Kellergeschoss aufnehmen, in dem Pkw-Stellplätze untergebracht werden können.

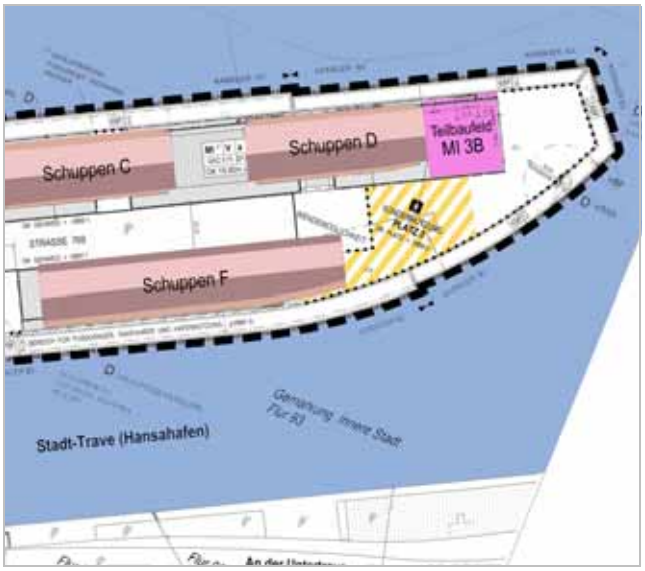
Im übrigen Teil des Baufelds besteht Baurecht mit einer GRZ von 0,75 für bis zu fünf Geschosse oberhalb des Gebäudesockels. Um keine unattraktive Sockelwirkung zur Kaimauer hin entstehen zu lassen, sind Mauern, Hecken und Sichtschutzzäune auf den Sockeln unzulässig.

Eckdaten von Teilbaufeld MI 3B

- Gemarkung 3501, Flur 93, Flurstück 68
- Grundstücksfläche: ca. 1.390 m²
- Überbaubare Grundfläche ohne Sockel: ca. 1.300 m²
- Maximale Geschossfläche bei GFZ 3,75: ca. 4.600 m²
- Maximale Bauhöhe über NN: 19,80 m

Zukünftige Nutzung und bauliche Entwicklung

Der aktuelle Bebauungsplan sieht die Berücksichtigung sehr hoher Lärmwerte von den nördlich und nordwestlich gelegenen Grundstücken auf der gegenüberliegenden Seite des Wallhafens vor. Speziell die Nachtwerte führen zu Einschränkungen für die Nutzung bzw. zu besonderen Auflagen für die Bebauung auf der Nordspitze der Wallhalbinsel, sofern hier eine Wohnnutzung realisiert werden soll. Demzufolge sollte an diesem Ort auch in Zukunft denjenigen Nutzungen Vorrang gewährt werden, welche sich an



diesen Einschränkungen nicht stören oder diese Rahmenbedingungen sogar zwingend benötigen. Allein aufgrund der prominenten Lage dieses Areals, den vielfältigen Blickbeziehungen in fast alle Himmelsrichtungen, sind zudem öffentliche Nutzungen mit freier Zugänglichkeit für alle Bewohner und Besucher dieser Stadt einer (Teil-) Privatisierung vorzuziehen. Die Hansestadt Lübeck sollte daher ihr Eigentum an dieser Fläche auch in Zukunft nicht aufgeben und im Hinblick auf den Erhalt langfristiger Entwicklungsoptionen nur Pacht- und Erbpachtverhältnisse eingehen.

Über die Jahre hat sich die Nutzung der überwiegend kostenfreien bzw. nicht mit Verzehrzwang verbundenen Angebote des *Strandsalons* immer mehr verstetigt. Die Einrichtung wandelte sich im Bewusstsein der Lübecker Bevölkerung von einer zunächst vorübergehend vorgesehenen Bespielung des ansonsten brachliegenden Areals zu einer festen Institution. Beachtenswert ist, dass zum Besucherpublikum alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zählen. An diesem Ort fühlen sich alle Bürgerinnen und Bürger wie Lübeck-Besucher gleichermaßen zu Hause. Der *Strandsalon* entwickelte sich daher inzwischen auch zu einer Touristenattraktion, die einen festen Platz im Besuchsprogramm insbesondere wiederkehrender Städtereisender einnimmt. Vor diesem Hintergrund sowie in Verbindung mit den übrigen Nutzungsangeboten auf der Nördlichen Wallhalbinsel ist es vorgesehen, den *Strandsalon* in seiner heutigen Ausdehnung zu erhalten und dem Betrieb wirtschaftliche Entwicklungsperspektive einzuräumen. Die Erweiterung des im *Strandsalon* vorgehaltenen Angebots und dessen Verstetigung zu einem ganzjährigen Betrieb bedingt die Überarbeitung des vorhandenen Gestaltungskonzepts für die bestehenden Gebäude und Freiflächen im Sinne einer Anpassung an die angestrebte Entwicklung der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel zu einem maritimen Wohn- und Erlebnisquartier.

Hierzu gehören folgende Aspekte:

Für die Weiterentwicklung des Veranstaltungsangebots, insbesondere in den Wintermonaten, fehlt ein festes Restaurantgebäude für den Ganzjahresbetrieb. Vorgesehen ist der Ersatz vorhandener Provisorien durch einen Neubau auf dem gemäß Bebauungsplan verfügbaren Teilbaufeld in einer Größe von ca. 25 x 30 m, also rund 750 m² Grundfläche. Zwischen Schuppen D und dem Neubau soll eine 16 Meter breite Gasse freigehalten werden, die im Bebauungsplan auch sonst zwischen allen Baufeldern als öffentliche Wegfläche vorgesehen ist. Das neue Gebäude mit einer zeitgemäßen Architektur sollte sich an den historischen Kaischuppen orientieren und in einer leichten und transparenten Konstruktionsweise an deren Kubatur und Lage angepasst sein. Geplant wird ein eingeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und großzügigem Altan. Als

Abbildungen linke und diese Seite unten: Stereopark Festival des Veranstalters Besttones GbR (Thies Reinck, Felix Wohlstein) im August 2013 im *Strandsalon*. Fotos: Christoffer Greiß.

Bauweise ist eine Holzkonstruktion auf fester Bodenplatte mit aussteifendem und feuersicher errichtetem Treppenhaus und Sanitärbereich im Erd- und Staffelgeschoss des südöstlichen Gebäudeviertels vorgesehen. Das Staffelgeschoss soll die Dachneigungen und -formen der Schuppenfolge am Wallhafen aufnehmen, sich aber nach Norden und nach Westen öffnen, um einen 270°-Blick vom Wallhafen bis zum Burghügel auf der Altstadtinsel zu ermöglichen. Das Gebäude soll ebenerdig angeordnet werden, um die Giebelfront von Schuppen D im oberen Drittel mit seiner wiederherzustellenden markanten Firststaffel und den Eckfialen weitgehend unverdeckt zu lassen. Es wird beabsichtigt, den Neubau von der historischen Bebauung abzusetzen. Bei Verzicht auf die Sockelvorgaben des Bebauungsplans an dieser Stelle ließe sich — ausgehend vom höheren historischen Gebäudebestand über den Neubau bis zu den möblierten und gestalteten Freiflächen — eine deutliche Höhenabstufung erreichen. Die Gebäudehöhe dürfte dann im Erdgeschoss 4 m, im Staffelgeschoss 3 m zuzüglich Dachneigung von 1 m, zusammen also eine maximale Firsthöhe von 8 m nicht übersteigen. Zum Vergleich: Die Giebelscheibe mit Firststaffel des Schuppens D erreicht dagegen eine Gesamthöhe von rund 13 m.

In der Nordost-Ecke der Freiflächen erhält der *Strandsalon* eine neue multifunktionale Veranstaltungsbühne in einer ansprechenden Gestaltung, die sich in das bauliche Ensemble besser einfügt oder einen markanten maritimen Bezug besitzt. Neben einer hochwertigen als Bühnenbauwerk wahrnehmbaren Neukonstruktion ließe sich eine Bühne in übereinander gestellten Standardcontainern integrieren. Als Beispiel sei hier die Installation im Schuppen 1 im Bremer Überseehafen angeführt. Durch die übrigen neu gestalteten Freiflächen, insbesondere deren transparentere Abgrenzung zur Hafenzone entlang des Kaimauerrings, können die historischen Blickbeziehungen von der inneren Erschließungsachse der Wallhalbinsel aus über den markanten Bockdrehkran an deren Nordspitze hinaus bis in den weiteren Travelauf hinein wiederhergestellt werden. Für den sich von Süden über die Erschließungsachse mit den historischen Gleisen nahenden Besucher wird damit ein Anziehungspunkt gegeben, der sich beim Näherkommen als Ort zum Verweilen, der Kommunikation, für die sportlichen Betätigung, zum Entspannen und Erholen bei einem erweiterten gastronomischem Angebot präsentiert und dennoch in die historische Kulturlandschaft von Lübeck als Hafenstadt behutsam integriert ist.

Um die Architektur und gastronomische Infrastruktur für diese erweiterte und intensivierte Nutzung angemessen weiterzuentwickeln, bedarf es einer Planungs- und Investitionssicherheit über die Dauer nur jährlich verlängerter Pachtverhältnisse hinaus. Dauerhafte Bauten mit der Möglichkeit der Beheizung an kalten Tagen und an die Kanalisation angeschlossene Sanitäranlagen ebenso wie ein überarbeitetes Gestaltungskonzept der Außenanlagen und Freiflächen im Sinne einer Anpassung an die angestrebte Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel zu einem maritimen Wohn- und Erlebnisquartier müssen sich über einen mehrjährigen Zeitraum amortisieren können. Folgende Szenarien wären aus Sicht des Betreibers im Sinne der erforderlichen Planungs- und Investitionssicherheit möglich:

– Erwerb des Teilbaufeldes nördlich von Schuppen D in Verbindung mit einem langfristigen Pachtvertrag für die derzeit genutzten Freiflächen auf Basis von 10 Jahren fester Laufzeit mit Verlängerungsoptionen,

– Abschluss eines Erbpachtvertrags für das Teilbaufeld MI 3 B über z. B. 30 Jahre — ebenfalls in Verbindung mit einem langfristigen Pachtvertrag wie oben.

Wirtschaftliche Auswirkungen für die Stadt

Auf Basis des derzeitigen Pachtzinses von 25.000 Euro p. a. ergäbe sich für die Stadt im Zeitraum von 30 Jahren ein Gesamtpachtertrag von 750.000 Euro. Der Veräußerungswert des anteiligen Baugrundstücks liegt auf Basis von Annahmen der *KWL* aus dem Jahr 2012 bei 250 Euro, auf der Grundlage eines vergleichbaren Gebots von Investoren bei rund 400 Euro je m² Bruttogrundfläche. Hinzuzuschlagen ist der Pachtwert der übrigen vom *Strandsalon* genutzten Freifläche von 2.050 m², die gutachterlich taxiert mit 73.370 Euro bilanziert sind. Wegen der Exklusivität der Lage und der im Rahmen einer behutsamen Entwicklung des Areals verbundenen Einzigartigkeit des betrachteten Teilbaugrundstücks ist auch bei einer Beschränkung der Bebauungshöhe auf zwei Geschosse mit einem möglichen Veräußerungserlös von 600.000 Euro sicher zu rechnen.

Oben: Luftbild von 1989 (Ausschnitt). Hackschnitzelumschlag auf der Nordspitze der Nördlichen Wallhalbinsel. Die Nutzung dieser Freiflächen als Strandsalon ist zumindest optisch daher kein ungewohntes Bild. Foto: Fotoarchiv der *Lübecker Hafengesellschaft*.

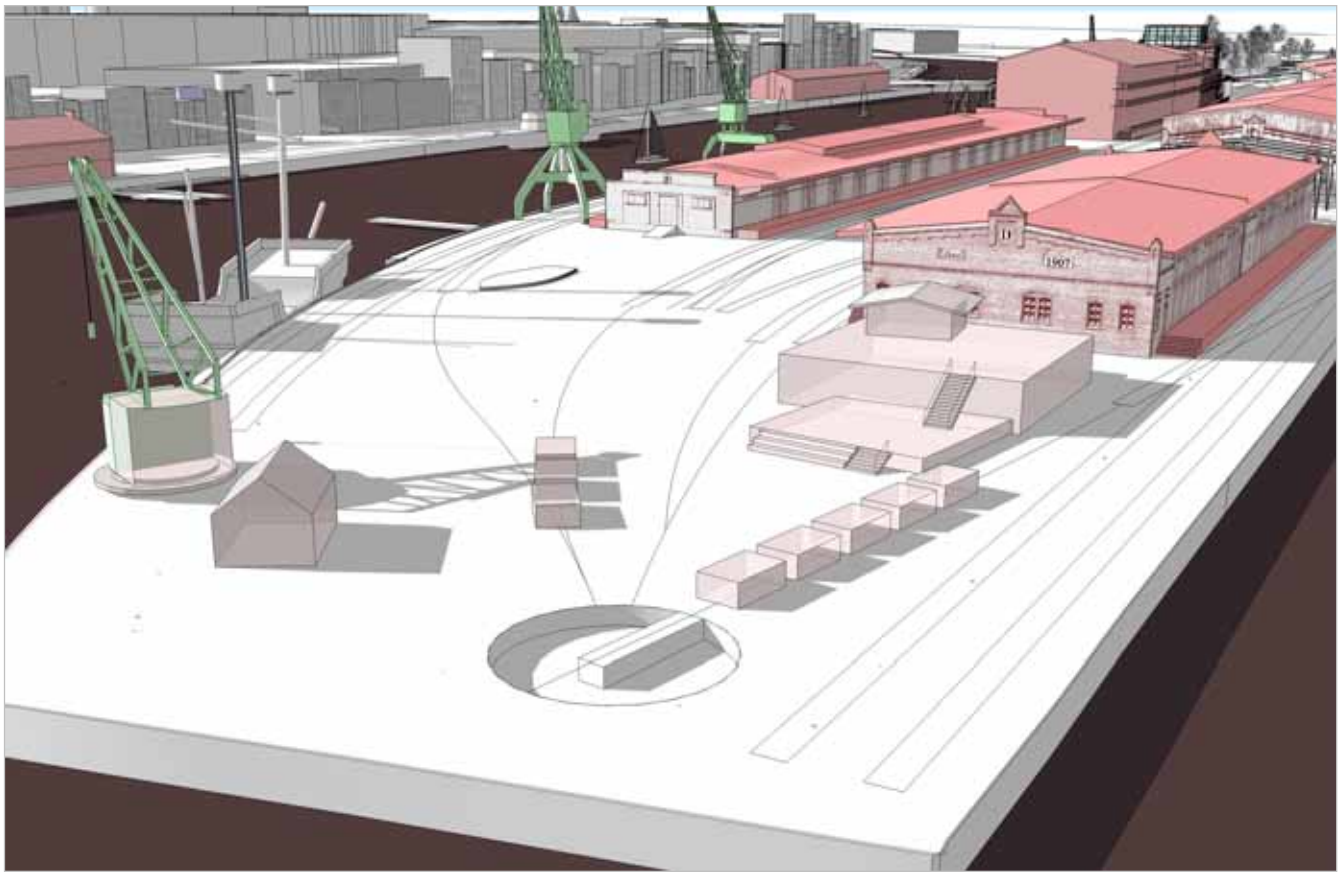


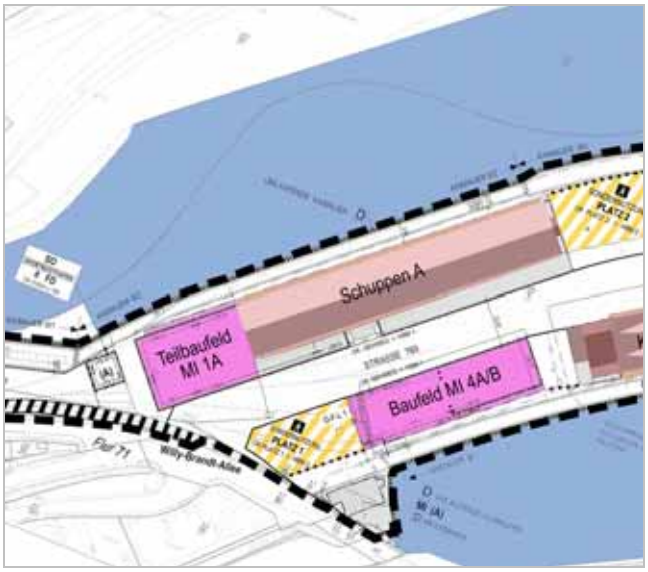
Abbildung linke Seite: Spitze der Nördlichen Wallhalbinsel vor 1905. Fotos: Julius Appel, Fotoarchiv der Hansestadt Lübeck im St. Annen-Museum, Negativ-Nr. B 6315. Unten: Darstellung mit möglichem Neubau für den *Strandsalon*. Grafik: Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.

Teilbaufeld MI 1A südlich von Schuppen A | Parkhaus mit Zusatzfunktionen

Lage und Entwicklungsoptionen gemäß Bebauungsplan

Gleich am Eingang zur Nördlichen Wallhalbinsel befindet sich auf der Wallhafenseite südlich von Schuppen A das Baufeld MI 1A, welches etwa in der Hälfte seiner Länge vom Schuppen A genutzt wird (siehe Abb. rechts). Der für eine Bebauung verfügbare Teil besitzt eine Größe von ca. 36 m x 50 m bzw. 1.800 m² zuzüglich einer dem Gebäude vorgelagerten Rampe. Sie hat einen Meter über den festgesetzten Höhenbezugsmaßen der nächstgelegenen Verkehrsflächen zu liegen und muss auf der Landseite eine Tiefe von zwei, auf der Wasserseite von 2,50 m besitzen. Diese Rampe darf, als Gebäudesockel ausgebildet, bei aufschwimmsicherer oder durchflutbarer Bauweise als Halbgeschosstiefgarage verwendet werden. Diese Halbgeschosstiefgarage liegt im betrachteten Baufeld damit teils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die definierte Baulinie gibt wasserseitig die Grenze wieder, an die aus städtebaulichen Überlegungen heraus der Gebäudesockel zwingend herangebaut werden muss. Diese Baulinie liegt in der Flucht der historischen Laderampen der Schuppen. Abgesehen von dieser Sockelfläche besteht Baurecht mit einer GRZ von 0,75 für bis zu fünf Geschosse. Auch hier gilt für die Wallhafenseite, dass Mauern, Hecken und Sichtschutzzäune auf der ggf. dem Gebäude vorgelagerten Rampe nicht zulässig sind, um keine unattraktive Sockelwirkung zur Kaimauer hin entstehen zu lassen.

Der betrachtete Ausschnitt aus dem Baufeld MI 1A grenzt unmittelbar an das Kerngebiet der Hansestadt Lübeck an, in welchem nach der Baunutzungsverordnung vorwiegend Handelsbetriebe, Gastronomie, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung sowie Wohnungen angesiedelt sind. Zudem soll es der Unterbringung kultureller Einrichtungen dienen. Wegen der Lärmbelastung durch die angrenzende Kreisstraße und den Gleiskörper der Hafenbahn auf der Roddenkoppel ist auf diesem Teilbaufeld Wohnen unzulässig. Die ausgewiesenen Lärmpegelbelastungen am Südende des Teilbaufelds erreichen die Bereiche IV und V mit Maximalwerten von 70 bzw. 75 dB(A). Auch Aufenthaltsräume und Büronutzungen sind daher mit geeigneten Schallisolierungsmaßnahmen gemäß der DIN 4109 zu schützen.



Eckdaten von Teilbaufeld MI 1A

- Gemarkung 3501, Flur 93, Flurstück 58
- Grundstücksfläche: ca. 1.910 m²
- Überbaubare Grundfläche ohne Sockel: ca. 1.800 m²
- Maximale Geschossfläche bei GFZ 3,75: ca. 6.750 m²
- Maximale Bauhöhe über NN: 19,80 m

BALDRIAN

Zukünftige Nutzung und bauliche Entwicklung

Das Baufeld MI 1A ist vollumfänglich als Mischgebiet ausgewiesen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sehen hierfür vor, dass Stellplätze für Pkw nur unterhalb des Sockels in einer Halbgeschosstiefgarage untergebracht werden dürfen, nicht in den Geschossen darüber. Im Zusammenhang mit der Diskussion um den Stellplatzbedarf im Plangebiet, insbesondere bei einer vollumfänglichen Neubebauung innerhalb der Maximalgrenzen der einzelnen Baufelder, hat sich jedoch bereits ergeben, dass die Verwaltung offen dafür ist, zusätzliche Stellplätze innerhalb einer Hochgarage südlich des betrachteten Baufelds zu realisieren.

In den Konsensgesprächen zwischen der Verwaltung und der PIH wurde dieses Vorhaben aufgegriffen und als Standort das im Bebauungsplan bereits ausgewiesene Teilbaufeld südlich von Schuppen A in Betracht gezogen. Abweichend von den Nutzungsbeschränkungen der Obergeschosse gemäß den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans haben sich Verwaltung und PIH darauf verständigt, bei Bedarf und Interesse innerhalb der Grenzen dieses Teilbaufelds ein Parkhaus vorzusehen. Der rechnerische Bedarf gemäß Stellplatzerlass für die den Gebäuden zugewiesenen Nutzungen beträgt, wie bereits im entsprechenden Kapitel auf S. 50 dargestellt wurde, für Schuppen A bis D und F sowie für den Neubau des Hotels, für weitere Gewerbeflächen im geplanten Parkhaus auf dem Teilbaufeld MI 1 und für den Betrieb des Standsalons 339 Pkw-Stellplätze. Für die vorhandenen Nutzungen im Kaufmannsspeicher verlangt der Stellplatzerlass 182 weitere Stellplätze, in Summe ergibt dies einen formalen Bedarf von 521 Stellplätzen. Die Erschließungsplanung des Ingenieurbüros *Bertz & Kozanow* sieht im öffentlichen Raum insgesamt 349 Parkplätze in den Parkbuchten an der Erschließungsstraße vor. 24 weitere Stellplätze zur Nutzung durch Bewohner und Besucher der Schuppen B, C und D sollen ferner auf den Plätzen zwischen diesen drei Schuppen eingerichtet werden. Der Stellplatzbedarf, der sich für die Nutzungen auf der Nördlichen Wallhalbinsel selbst ergibt, ist damit bauordnungsrechtlich gedeckt. Auch Stoßverkehre mit ungleichmäßig hohem, zeitlich begrenzten Stellplatzbedarf, die durch größere Veranstaltungen in den *media docks* oder in den Kultureinrichtungen entstehen können, lassen sich mit den Stellplätzen im Plangebiet sowie den weiteren Stellplatzangeboten auf der Mittleren Wallhalbinsel auffangen.

Es muss jedoch in Betracht gezogen werden, dass die derzeit auf der Nördlichen Wallhalbinsel eingerichteten Parkplätze auch den Bedarf von auf der Altstadtinsel lebenden oder dort tagsüber arbeitenden Menschen decken. Diese von der *KWL* bewirtschafteten und überwiegend langfristig vermieteten Stellplätze fallen bei der Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel im Sinne des Flächennutzungs- und Bebauungsplans in jedem Fall weg. Ein zusätzliches Angebot an Stellplätzen innerhalb einer Hochgarage möglichst nahe am Verkehrsknotenpunkt Willy-Brandt-Allee, Marienbrücke, Lastadie und Drehbrücke kann folglich helfen, die sonst wegfallenden Dauerparkplätze in Teilen zu ersetzen und Kurzzeitparkern für größere Veranstaltungen auf der Nördlichen Wallhalbinsel in unmittelbarer Nähe einen Stellplatz anzubieten.

Als Rahmenbedingung für einen Parkhausneubau auf dem betrachteten Teilbaufeld haben sich Verwaltung und PIH darauf verständigt, die zwischen Neubauten am Wallhafen vorgesehenen 16 Meter breiten Gassen mit Gehrechten für die Allgemeinheit und Fahrrechten zugunsten der Anlieger auch südlich von Schuppen A zu beachten. Damit verkürzt sich das derzeit definierte Baufeld auf eine Fläche von 36 m x 34 m bzw. eine Grundfläche von 1.224 m² zuzüglich eines wasserseitigen Gebäudesockels von 2,5 m Tiefe. Ferner haben sich Verwaltung und PIH darauf verständigt, bei den Vorplanungen für ein optionales Parkhaus auch Gewerbeflächen vorzusehen, welche zur inneren Erschließungsachse hin einen Entrée-Charakter vermitteln und Nutzungen aufnehmen können, die mit der Parkhausbewirtschaftung zusammenhängen. Hierzu gehören die auf der Mittleren Wallhalbinsel aus Platzmangel nicht mehr beheimateten Autovermieter und Carsharing-Angebote. Beides bietet sich an, insbesondere aufgrund der Lage vis-a-vis des oben vorgestellten Hotelneubaus.

Für ein neues Parkhaus liegen zwei konzeptionell verschiedene Entwürfe vor, welche als Grundlage für eine Ausschreibung des Standorts bzw. für ein Interessenbekundungsverfahren herangezogen werden können. Es besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit, die Veräußerung des Baufelds MI 4 für einen Hotelneubau mit dem Bau und Betrieb eines Parkhauses auf dem betrachteten Teilbaufeld zu verbinden. Dies böte erhebliche Vorteile für die Bewirtschaftung. Die beiden Planungsvarianten, die sich in der Anordnung der Parkdecks und deren Erschließung unterscheiden, lassen sich wie folgt skizzieren:

Parkhaus mit 2 ½ Parkdecks und Auffahrtspindel

Der Entwurf von *Modersohn & Freiesleben* sieht eine Einfahrt in das Parkhaus über die Fahrgasse am Schuppen A vor. Südlich befindet sich eine Auffahrtspindel in die oberen Ebenen mit insgesamt 154 Stellplätzen. Weitere Ebenen mit je 68 Stellplätzen können aufgestockt werden. Den Parkdecks ist nach Osten eine Ladenzeile und auf dem Dach eine weitere Gewerbefläche vor- bzw. aufgesetzt. Das in dieser Größe vorgeschlagene Parkhaus besitzt eine Gesamtbruttogrundfläche von 6.125 m². Diese entfällt mit 4.808 m² auf Stellplätze und Wegflächen und mit 1.631 m² auf Büro- und Ladengeschäftsflächen.

Parkhaus mit 5 halben Parkdecks nach D'Humy-System

Beim D'Humy- oder Split-Level-System wird die Erschließung der Parkebenen dadurch erreicht, dass anstelle von durchlaufenden Ebenen diese geteilt und jeweils um eine halbe Geschosshöhe gegeneinander versetzt und über Halbrampen verbunden werden. Der von *Herion Architekten* gefertigte Entwurf besitzt sechs derart gegeneinander versetzte Ebenen mit je 27 Stellplätzen und mit neun weiteren im Erdgeschoss, in Summe 171 Stellplätze.

Wirtschaftliche Auswirkungen für die Stadt

Wird die Umsetzung der ersten Variante angestrebt und bleibt es bei der Größe und damit der Flächenausnutzung auf dem Teilbaufeld MI 1 A, kann folgende wirtschaftliche Wirkung für die Stadt kalkuliert werden:

Für das *KaiLine*-Projekt wurde in der letzten Projektkalkulation von 2012 für das Jahr 2019 ein möglicher Verkaufserlös von 60 Euro je m² Bruttogrundfläche angenommen. Gemessen an dieser Erwartungshaltung ergäbe sich ein Verkaufserlös für das fertig erschlossene Teilbaufeld in Höhe von 367.500 Euro bzw. von 204,17 Euro je m² erschlossenen Baugrund. Für die Erschließung des Teilbaufeldes würden Erschließungskosten- und Straßenausbaubeiträge von zusammen 378.000 Euro anfallen, die durch den Verkaufserlös knapp gedeckt würden; so entstünde zwar kein Überschuss, aber das Teilbaufeld liefert einen Deckungsbeitrag eben in Höhe des Verkaufserlöses und viel wichtiger einen existenziellen Infrastrukturbeitrag zur Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel.

Abbildung vorherige Doppelseite links oben: Lage des Teilbaufelds MI 1 A im Kontext des Bebauungsplans und der historischen Bauwerke. Abbildungen unten und rechts: über die Eutiner Brücke werden Exportfahrzeuge auf die Wallhalbinsel verbracht. Über die Spitzkehre wechseln die Züge vom einstigen Eutiner Gleis auf den Gleisfächer der Nördlichen Wallhalbinsel. Am Kulenkampkai erfolgt die Verladung per Kran auf das Seeschiff *Baldrian*. Fotos: Archiv der *Lübecker Hafengesellschaft*.

Abbildungen unten: Visualisierung des Parkhausareals mit Entwürfen von *Modersohn & Freiesleben* und Frank Herion. Grafik: *Modersohn & Freiesleben* und Ralph Schenkenberger | *modellDigital*.

Wirtschaftliche Auswirkungen für die Stadt

Aspekte der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Mit dem vorliegenden Konzept werden den historischen Gebäuden auf der Nördlichen Wallhalbinsel teils auf Dauer bestimmte, teils flexible Nutzungen zugewiesen. Für diese Nutzungen stehen überwiegend neue, teils aber auch bereits am Ort residierende Einzelpersonen, Personengemeinschaften und Institutionen wie Unternehmen und Vereine als Interessenten bereit, die zugehörigen Liegenschaften von der Stadt zu erwerben und die Investitionen zu tätigen, die für die Entwicklung und Erschließung des Gesamtareals und die Umnutzung der historischen Gebäude zu einem maritim geprägten Mischgebiet erforderlich sind. Diese Käufergemeinschaft unterbreitet ein separat zu diesem Konzept vorgelegtes Kaufangebot für die historischen Gebäude Schuppen A bis D und F mit den dazugehörigen Grundstücken, möglicherweise optional ergänzt um konkrete Kaufangebote für die Bau- und Teilbaufelder MI 1A, MI 3B und MI 4. Die Höhe des gebotenen Kaufpreises für die im Kernkonzept betrachteten Kaischuppen sowie die Höhe und die Verteilung der bei der Erschließung des Areals anfallenden Kosten auf die an dem Vorhaben aktiv Beteiligten sowie passiv Betroffenen sind für die Beurteilung der wirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens maßgeblich.

Weiche, nicht unmittelbar greifbare Aspekte, welche die Wirtschaftlichkeit für die Stadt dennoch berühren, bleiben in der nachfolgenden Gesamtrechnung unberücksichtigt, auch wenn diesen auf Basis belastbarer Annahmen sehr wohl ein finanzmathematisch ermittelter Wert beigemessen werden kann. Hierzu gehören zum Beispiel Optionswerte, die damit verbunden sind, Grundstücke nicht als Baugrundstücke zu verkaufen, sondern diese zwar langfristig, aber nicht endgültig in private Hände zu geben. Handlungsalternativen in der Zukunft sind Gestaltungspotenziale für weitergehende wertschöpfende Maßnahmen von erheblichem Wert für zukünftige Generationen. Wo es also nicht politisch gewünscht und de facto erforderlich ist, die dringenden Investitionen in den Erhalt und die Wiederherstellung des besonderen baulichen Ensembles Nördliche Wallhalbinsel mittels der Privatisierung auszulösen, kann das Realeigentum auch bei der Hansestadt Lübeck verbleiben.

Ermittlung des Reingewinns für die Stadt

Im Folgenden werden alle das betriebsnotwendige Vermögen der Hansestadt Lübeck betreffenden Kosten und deren Verteilung auf die verschiedenen Beteiligten des Vorhabens den hieraus resultierenden Erlösen gegenübergestellt. Werte, die sich erst aufgrund von Ausschreibungsergebnissen oder individuellen Verhandlungen zwischen der Stadt und ihren Vertragspartnern ergeben können, werden an dieser Stelle nicht geschätzt oder hochgerechnet, sondern mit aktuellen Zahlen bzw. mit den von der Verwaltung bislang selbst zugrunde gelegten Wertansätzen berücksichtigt. Der Ansatz eines Verkaufserlöses für die fünf Kaischuppen A bis D und F nebst zugehörigen Grundstücken erfolgt zunächst pro forma auf Basis der in den Konsensgesprächen zwischen der Verwaltung und der PIH erörterten Annahme eines gewünschten Mindestreingewinns für die Stadt. Der tatsächliche Verkaufserlös und damit das realisierbare Ergebnis dieser Betrachtung ist dem Angebot der Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft aller Käufer für die fünf Kaischuppen, ggf. auch für alle der zur Veräußerung stehenden Liegenschaften zu entnehmen, welches der Stadt neben dem vorliegenden Nutzungs- und Entwicklungskonzept unterbreitet wird. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die gegenseitigen Verrechnungen zwischen den mit der Hansestadt Lübeck verbundenen Tochtergesellschaften EBL und KWL für die Ermittlung des Reingewinns der Stadt als Ganzes zu konsolidieren sind. Auf dieser Basis ergibt sich für den pro forma angenommenen Reingewinn von 900.000 Euro folgende Gesamtrechnung, die auf den Folgeseiten im Detail erläutert wird:

Erlöse	
1. Verkauf Teilbaufeld MI 1A (Parkhaus)	368.000
2. Verkauf Baufeld MI 4 (Hotel)	873.000
3. Verkauf Baufeld MI 3B (*Strandsalon*)	600.000
4. Kaufpreis Schuppen A-D und F (pro forma)	1.107.000
Erlöse aus Liegenschaften	2.948.000
5. Anschlusskostenbeiträge *EBL*	187.000
6. Straßenausbaubeiträge Hansestadt Lübeck	4.559.000
Erlöse aus Beiträgen	4.746.000
Summe Erlöse	**7.694.000**

Kosten	
7. Erstattung Anschlusskosten	259.000
8. Erstattung Straßenausbaubeiträge	4.559.000
9. Eigene Anschluss- und Ausbaubeiträge	1.976.000
Summe Kosten	**6.794.000**

Ergebnis	
Summe Erlöse	7.694.000
./. Summe Kosten	6.794.000
Reingewinn für die Stadt (pro forma)	**900.000**

Erläuterungen zu den Erlös- und Kostenkomponenten und zur Ermittlung des Reingewinns

Der Reingewinn für die Stadt berücksichtigt die bei der Hansestadt Lübeck und ihren Beteiligungen selbst getragenen Kosten. Sie entstehen dadurch, dass die zur Neubebauung vorgesehenen Teilgrundstücke fertig erschlossen übernommen werden. Die übrigen Erschließungskosten und auch die nicht umlagefähigen Anteile werden von den Käufern der historischen Schuppen getragen. Diese nicht umlagefähigen Anteile betragen rund 1,324 Mio. Euro (siehe S. 51) und ergeben sich aus der Differenz der tatsächlichen Anschluss- und Straßenausbaukosten, die vom Vorhabenträger auf Basis eines Durchführungsvertrags mit der Stadt vorfinanziert werden, und den satzungsmäßig weiterbelastbaren beitragsfähigen Aufwendungsanteilen:

Gesamtkosten innere und äußere Erschließung	6.070.000
./. Gesamtsumme Straßenausbaubeiträge	4.559.000
./. Gesamtsumme Anschlussbeiträge	187.000
Kostenübernahme des Vorhabenträgers	1.324.000

Die Käufer zahlen damit für das Eigentum an den erschlossenen Liegenschaften Schuppen A bis D und F de facto einen erhöhten Kaufpreis, bestehend aus dem Nettokaufpreis für die Liegenschaften und dieser Kostenübernahme, zusammen also 2.431.000 Euro. Die Stadt erhält den Gegenwert zum einen als Zahlung in Höhe von 1.107.000 Euro, zum anderen in Form der fertig ausgebauten Straße nebst öffentlicher Plätze und übriger Wegflächen. Zusätzlich hat die Käufergemeinschaft etwa 2,0 Mio. Euro an Kosten der Projektsteuerung, der Abbrüche der Hallen BC und CD und für Bauzeitzinsen zu übernehmen bzw. als Reserven einkalkuliert.

Im Folgenden werden die Teilbeträge, die in die Gesamtrechnung für den pro forma Reingewinn der Stadt eingeflossen sind, in der Reihenfolge ihrer in der Tabelle auf Seite 70 angeführten Nummerierung im Detail erläutert:

1. Verkaufserlös für Teilbaufeld MI 1A (Parkhaus)

Für das Grundstück MI 1A wurde im Rahmen des *KaiLine*-Projekts für das Jahr 2019 ein möglicher Verkaufserlös von 60 Euro je m² Bruttogrundfläche angesetzt. Dies entspricht rund 368.000 Euro für das fertig erschlossene Teilbaufeld oder 204,17 Euro je m² erschlossenen Baugrundes. Der endgültige Verkaufswert ergibt sich nach Verhandlung mit einem potentiellen Investor oder — falls gewünscht — nach Ausschreibung, die nach den Empfehlungen der PIH zusammen mit dem Baufeld MI 4 (Errichtung eines Hotels in Verbindung mit einem Parkhaus) erfolgen sollte.

2. Verkaufserlös für Baufeld MI 4 (Hotelneubau)

Für das *KaiLine*-Projekt wurde für das Grundstück MI 4 im Jahr 2020 ein Verkaufserlös von 150 Euro je m² Bruttogrundfläche angenommen. Folglich ergäbe sich für das Baufeld ein Verkaufserlös in Höhe von 873.000 Euro bzw. von 403,42 Euro je m² erschlossenen Baugrundes. Der endgültige Verkaufserlös ergibt sich auch hier nach Verhandlung bzw. nach der von der Verwaltung gewünschten Ausschreibung, ggf. in Verbindung mit der Fläche MI 1A. Wenn die für diese beiden Neubaufelder vorsichtig angesetzten Verkaufserlöse auf die heutige dynamische Marktsituation fortgeschrieben werden, könnte der Reingewinn für die Stadt — erfolgreiche Vermarktung vorausgesetzt — sogar noch merklich erhöht werden.

3. Verkaufserlös für Baufeld MI 3B (*Winterstrandsalon*)

Das für den Bau des *Winterstrandsalons* vorgesehene Teilbaufeld MI 3B mit einer Fläche von 1.300 m² soll, wie auf Seite 65 dargestellt wurde, mit einem Gebäude von ca. 25 m x 30 m Kantenlänge bzw. mit 750 m² Grundfläche maximal zweigeschossig bebaut werden, unter Beachtung einer 16 m breiten Freifläche zum Schuppen D. Daraus ergibt sich eine Bruttogrundfläche für einen Neubau von maximal 1.500 m². Diese sollte bei der Veräußerung des Grundstücks als Obergrenze vertraglich vereinbart werden. Es wird jedoch empfohlen, für das Teilbaufeld zunächst ein Erbbaurecht einzuräumen und mit einem langfristigen Pachtvertrag für die übrigen, mit der *Strandsalon*-Nutzung zusammenhängenden Freiflächen zu kombinieren.

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wird der realistische Veräußerungswert des Baugrundstücks als Veräußerungserlös aufgenommen; der anteilige Pachtwert der übrigen Freifläche mit einen Bilanzwert von 73.370 Euro bleibt unberücksichtigt. Für das *KaiLine*-Projekt wurde in der Projektkalkulation von 2012 für das Grundstück MI 3B im Jahr 2016 ein Verkaufserlös in Höhe von 250 Euro je m² Bruttogrundfläche angenommen. Das Teilbaufeld inklusive einer zum Schuppen D freigehaltenen, vom möglichen Erwerber mitzukaufenden Fläche von 16 m Breite umfasst 1.300 m². Unter Zugrundelegung der Wertansätze aus dem *KaiLine*-Projekt ergäbe sich daher für das fertig erschlossene Teilbaufeld mit einer vollständig zweigeschossig überbaubaren Grundfläche von 750 m² ein Verkaufswert in Höhe von 375.000 Euro. Vor dem Hintergrund des Ausschreibungsergebnisses aus dem Jahr 2012 und eines vergleichbaren Gebots von rund 400 Euro je m² Bruttogrundfläche ist für das solitäre Grundstück heute ein Veräußerungserlös von mindestens 600.000 Euro zu erwarten. Herauszustellen ist in diesem Zusammenhang die im Rahmen einer behutsamen Entwicklung des Areals wesentlich gesteigerte Exklusivität der Lage und die Einzigartigkeit des betrachteten Grundstücks im Gesamtkontext.

Betrachtet man anstelle von Veräußerungserlösen für das Teilbaufeld MI 3B die wirtschaftlichen Eckpunkte des aktuellen Pachtverhältnisses für den *Strandsalon*, lassen sich die oben angeführten Wertansätze auch anhand der vorliegenden Nutzung verifizieren:

Auf Basis des derzeitigen Pachtzinses von 25.000 Euro p. a. für jährlich erneuerte Saisonpachtverträge ergäbe sich für das gewünschte Dauerpachtverhältnis mit einer Laufzeit von dann 30 Jahren ein Gesamtpachtertrag von 750.000 Euro für die Stadt. Unter der Annahme eines zu gleichen Konditionen auf Dauer fortgesetzten Pachtverhältnisses ergäbe sich auf Basis eines gemittelten Diskontierungssatzes von 4,0 % ein Barwert von 625.000 Euro für die Stadt. Dieser Diskontierungssatz ergibt sich aus dem gleich gewichteten Mittel der langfristigen Bodenverzinsung landwirtschaftlich genutzter Flächen von 1,50 % und der Verzinsung gewerblicher Erbpachtverhältnisse mit uneingeschränktem Zugriffsrecht des Erbpächters. Sie beträgt laut Bewertungsgesetz (BewG) 6,50 %. Zu beachten ist, dass das uneingeschränkte Nutzungsrecht für den derzeitigen Nutzer aktuell wie auch zukünftig nur für die geschlossenen überbauten Bereiche gilt. Die übrigen, zwar gestalteten und mit Freizeitangeboten ausgestatteten Freiflächen stehen mit Ausnahme von besonderen Veranstaltungen, bei denen ein Eintrittsgeld erhoben wird, jedem Besucher zur Benutzung frei. Diese nur eingeschränkte Verfügungsgewalt des Pächters über den Pachtgegenstand findet in dem gemittelten Diskontierungssatz Berücksichtigung. Zu beachten ist ferner, dass eine Neubewertung des Pachtverhältnisses unter Einbeziehung des Erbbaurechts erst gesichert vorgenommen werden kann, wenn die Höhe des Pacht- und des Erbbauzinses für eine langfristige Nutzung abschließend verhandelt bzw. auf dem Wege einer Ausschreibung neu ermittelt wurde. Die obige Kalkulation lässt darüber hinaus den positiven Effekt unberücksichtigt, dass sich eine über die gewöhnliche Preissteigerung wesentlich hinausgehende Wertsteigerung von Realvermögen langfristig auch in der Pachthöhe und damit in ihrem kapitalisierten Wert ausdrücken wird. Der hier ermittelte Wertansatz dient von daher lediglich der Plausibilisierung der in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung übernommenen Werte für das Teilbaugrundstück MI 3B in Form eines möglichen Verkaufserlöses.

5. Anschlusskostenbeiträge der *EBL*

Die Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft wird wie bereits dargestellt die Arbeiten für die innere und äußere Erschließung vorfinanzieren und auf Basis eines Durchführungsvertrags mit den *EBL* und mit der Stadt üblicherweise diese Arbeiten auch selbst beauftragen. Nach Vergütung der Anschlusskosten an den Vorhabenträger berechnen die *EBL* an die Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten ihre einmaligen Anschlussbeiträge in Höhe von insgesamt 187.000 Euro. Diese Summe stellt für die Stadt einen Erlös dar, der sich aus dem Entwicklungsprojekt unmittelbar ergibt. Im Gegenzug halten die *EBL* den Vorhabenträger von den tatsächlichen Anschlusskosten frei und erstatten diese Kosten inklusive der anteiligen Planungskosten. Diese Erstattung findet sich daher auch als Kostenposition (Nr. 7) in Höhe von 259.000 Euro wieder. Die Differenz zwischen der Summe der Anschlussbeiträge und den tatsächlichen Erschließungskosten der *EBL* in Höhe von rund 72.000 Euro entsteht aufgrund der pauschalisierten Berechnung der Beiträge. Wie bereits auf Seite 51 erläutert werden die anfänglich nicht aus Anschlussbeiträgen gedeckten Aufwendungen von den *EBL* später durch die laufend berechneten Entwässerungsgebühren amortisiert.

6. Straßenausbaubeiträge der Hansestadt Lübeck

Auch für die übernommenen Straßenausbauarbeiten ergibt sich ein Vergütungsanspruch des Vorhabenträgers, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu verhandeln ist. Wie in der Aufstellung der gesamten Erschließungskosten und der aus ihnen resultierenden Anschluss- und Ausbaubeiträge auf Seite 51 bereits dargestellt wurde, wird davon ausgegangen, dass die Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft die tatsächlichen Kosten übernimmt und sich im Anschluss nur diejenigen Kostenanteile von der Stadt vergüten lässt, welche diese selbst auf der Grundlage ihrer Beitragssatzung auf die derzeitigen und zukünftigen Grundstückseigentümer und Erbbauberechtigten umlegen kann. Diese Kostenanteile betragen gemäß der Planung in Summe 4.559.000 Euro. Auf der Erlösseite fließen diese zunächst der Stadt in voller Höhe zu, sind aber in gleicher Höhe auf der Kostenseite als Vergütung an den Vorhabenträger zu berücksichtigen.

7. Erstattung von Anschlusskosten durch die *EBL*

Siehe Erläuterungen unter Nr. 5.

8. Erstattung von Straßenausbaubeiträgen

Siehe Erläuterungen unter Nr. 6.

9. Eigene Anschluss- und Ausbaubeiträge

Für diejenigen Liegenschaften, die unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der Stadt verbleiben und als fertig erschlossene Baugrundstücke vermarktet werden sollen, werden die Erschließungskosten- und Straßenausbaubeiträge zunächst von der Stadt selbst getragen. Da die Verkaufserlöse für diese Grundstücke auf Basis der Wertansätze für das *KaiLine*-Projekt kalkuliert wurden, muss dieser Korrekturposten auf der Kostenseite aufgenommen werden. Er betrifft die Teilbaufelder MI 1A, MI 4, die Pachtfläche des *Strandsalons* und deren Teilbaufeld MI 3B sowie den Kaufmannsspeicher im Eigentum der *KWL*, deren Kostenbelastungen in der Ermittlung des Reingewinns für die Stadt ebenso konsolidiert werden müssen. Die der Summe von 1.976.000 Euro zugrundeliegenden Teilbeträge sind auf Seite 51 dargestellt worden. In der Summe enthalten sind 82.000 Euro anteilige Erschließungskostenbeiträge der *EBL* und 1.894.000 Euro anteilige Straßenausbaubeiträge der Stadt. Aus Sicht der Hansestadt Lübeck als Holding ergeben sich durch Leistungsverrechnungen mit der *KWL* für die von dem Ingenieurbüro *Bertz & Kozanow* ermittelten Straßenausbaubeiträge weitere Erlöse in Höhe von rund 1.081.000 Euro, die aber in der konsolidierten Betrachtung den Reingewinn nicht berühren.

Zusammenfassung und Ausblick

Aufbauend auf dem im Mai 2012 publizierten WHIN-Konzept ist mit dem vorliegenden PIH-Konzept den bisherigen Planungen Lübecks eine umsetzungsreife Alternative erwachsen, die in vielerlei Hinsicht Vorteile aufweist. Diese Vorteile, wie sie in der Publikation zum WHIN-Konzept bereits ausführlich dargelegt wurden, gelten unverändert auch für die vorliegende Weiterentwicklung des Konzepts. So soll mit Verweis auf das bereits Angeführte an dieser Stelle nur noch einmal die städtebauliche Dimension herausgestellt werden: Der Unterschied einer behutsamen Entwicklung des historischen Gebäudebestands im Vergleich zu einem bis zu fünf Geschosse hohen und erheblich verdichteten Neubauquartier stellt einen der elementarsten Aspekte dar, auf dem das große öffentliche Interesse an dem künftigen Umgang mit dem Plangebiet beruht. Die zukünftige Gestaltung der Nördlichen Wallhalbinsel ist entscheidend für die Erlebbarkeit und die Wahrnehmung Lübecks als bedeutende Hafenstadt, die sie einst gewesen ist. Die in diesem Sinne stadtbildprägende Bedeutung der Nördlichen Wallhalbinsel wird in zwei in diesem Zusammenhang getroffenen Festlegungen der Hansestadt Lübeck auch sehr anschaulich dargelegt, welche an dieser Stelle daher noch einmal angeführt werden:

Erstens ist im 2011 beschlossenen Bebauungsplan nachzulesen, dass die Neubebauung „in Anlehnung an die historische lang gestreckte Schuppenbebauung zu gestalten ist“. Bis heute mangelt es an einer plausiblen Begründung, weshalb bei dieser Zielsetzung erst die historische Bebauung abgerissen werden soll, um dann in einer Neubebauung die historische Baulinie andeutungsweise wieder zu übernehmen. Was ist denn authentischer und damit aussagekräftiger als das erhaltene Original?

Zweitens wird im *Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“* wie darüber hinaus auch im *Touristischen Entwicklungskonzept für Lübeck und Travemünde* ausgesagt, dass „aus touristischer Sicht ... die Wiederbelebung des maritimen Charakters am Stadtrand entlang Holsten- und Hansahafen“ zu unterstützen ist. Der Erhalt des inzwischen europaweit einzigartigen Ensembles aus Gebäuden und technischen Anlagen der frühen Hafenindustrialisierung sollte also auch allein von daher geboten sein.

Mit dem vorliegenden PIH-Konzept wird einmal mehr der Nachweis erbracht, dass der Wunsch nach neuen Nutzungen in den vom industriellen Strukturwandel betroffenen städtischen Flächen im historischen Bestand realisiert werden kann. Sowohl ergänzende Neubauten als auch Veränderungen innerhalb des vorhandenen Gebäudebestands ermöglichen die von der Stadtplanung angestrebte nachträgliche Verdichtung ehemaliger Industrieareale in unmittelbarer Nähe zur Altstadtinsel, nämlich:

Die historischen Kaischuppen A bis D und F haben aktuell eine Bruttogrundfläche von 15.616 m². Nach einem in Teilen zweigeschossigen Ausbau, insbesondere dort, wo zukünftig auch Wohnen als Nutzung vorgesehen ist, erhöht sich diese Bruttogrundfläche gemäß der vorliegenden Planung um 3.233 m² auf 18.850 m². Die vorgesehenen oder als Option betrachteten Neubauten auf den außerhalb der Grundflächen der historischen Kaischuppen festgesetzten Baufeldern und Teilbaufeldern werden zusammen eine zusätzliche Bruttogrundfläche von 12.570 m² aufweisen. Davon entfallen 5.820 m² auf den Hotelneubau auf dem Baufeld MI 4 südlich des Kaufmannsspeichers, weitere ca. 625 m² auf ein festes Restaurantgebäude für den *Strandsalon* und optional 6.125 m² für ein neues, ggf. auch größer auszuführendes Parkhaus südlich von Schuppen A. Die Planung sieht in diesem Gebäude teils ergänzende Nutzungen im Dienstleistungs- und Gastronomiesektor bzw. in Form von Büroflächen vor.

Mit der Umsetzung des vorliegenden Konzepts beträgt der Wohnanteil 7.593 m² oder 40 % der Gesamtfläche des betrachteten historischen Gebäudebestands, wobei Wohnnutzung im gesamten Schuppen B auf zwei Ebenen und im Schuppen F auf der Hälfte seiner Länge vorgesehen ist.

Bei Schuppen F ist in Teilen eine zweite Wohnebene geplant. Auch Teile des vorhandenen Kellers sind als Wohnnebenräume vorgsehen. Damit wird sowohl dem Ansinnen des Flächennutzungs- und Bebauungsplans als auch den Wünschen der Lübecker Verwaltungsspitze nach einem beträchtlichen Wohnanteil entsprochen.

11.257 m² bzw. 60 % werden bei der Umsetzung des Konzepts anfänglich teils gemeinnützigen kulturellen, sozialen und therapeutischen Einrichtungen und Institutionen sowie Gewerbetreibenden im Bereich maritimer Dienst- und Handwerksleistungen, ausgewählten Einzelhandelsgeschäften und dem Kunsthandwerk vorbehalten sein. Wo große Teilflächen in den historischen Gebäuden für diese Zwecke erworben, saniert und ausgebaut werden, besteht jedoch für die Zukunft Flexibilität im Hinblick auf geänderte Nutzungen mit ggf. neuen Gebäudezuschnitten. Eine Sonderrolle nimmt Schuppen C ein, der in erster Linie für das Musikfestival Kunst am Kai zur Verfügung stehen wird, außerhalb der Belegungszeiten durch das Festival jedoch eine Vorratsfunktion erfüllt für ein flexibel einsetzbares Raumangebot in Zentrumsnähe unmittelbar zwischen den besonders bevölkerungsdichten Stadtteilen. Damit folgt die PIH auch den Empfehlungen von mit der Entwicklung großer, ehemals industriell genutzter innerstädtischer Flächen vertrauten Fachleuten, mit denen die PIH in einem fruchtbaren Austausch steht.

Damit das vorliegende Konzept umgesetzt werden kann, bedarf es nun einer politischen Entscheidung, den bereitstehenden Investoren und Nutzern für Teile der Liegenschaften eine Anhandgabe zu gewähren. Während der Anhandgabe besteht dann die Möglichkeit, sowohl die Umsetzungsplanung für die Erschließung und verkehrliche Anbindung des Plangebiets zu erarbeiten, als auch die Aufteilung der Flächen auf einzelne Käufer der in der Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft gebundenen Interessenten vorzubereiten. Die Anhandgabe ist die Bedingung für die Finanzierbarkeit weiterer Planungsaufgaben.

Parallel hierzu wird empfohlen, die im vorliegenden Konzept dargestellten Neubauvorhaben und Pachtangelegenheiten öffentlich anzubieten bzw. zu verhandeln. Unter Mitwirkung einer breiten interessierten Öffentlichkeit wurden die vorliegenden Vorschläge entwickelt. Der genaue Umfang und die Gestaltung der ergänzenden Neubauvorhaben sowie das angestrebte Verfahren zur Vermarktung und zur Vergabe der städtischen Grundstücke sollten ebenfalls mittels politischer Beschlüsse definiert werden. Ihnen möge ein fruchtbares Zusammenwirken von Verwaltung, Politik und der potenziellen Investoren über die Detailfragen vorausgehen. Die weitere Diskussion dieser Bauvorhaben sollte sich dabei auch fortan an der Bedeutung wie der Besonderheit des betrachteten Plangebiets orientieren. Diese beruhen auf dem einzigartigen Ensemble sich aufeinander beziehender Strukturen sowie ihres stadtgeschichtlichen Werts. Es bedarf daher wirksamer Instrumente, um den Charakter des neu belebten Quartiers auch in Zukunft zu bewahren. Die Lübecker Denkmalpflege ist diesem Ansinnen bereits insoweit gerecht geworden, als sie einzelne Bauwerke und Anlagen als besondere Denkmale erkannt und in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen hat. Hierzu gehören der gesamte Kaimauerring, die beweglichen Brücken mit den ihnen zugehörigen Gebäuden, die LKW-Waage, vier von ehemals 19 Krananlagen, der Kaufmannsspeicher sowie die Schuppen 6, 9, 10 und 11 am stadtseitigen Ufer der Trave. Dem Urteil von überregional wirkenden Fachleuten zufolge — hier sind insbesondere Vertreter der Arbeitsgruppe Industriedenkmalpflege in der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger der Bundesrepublik Deutschland zu erwähnen — ist die Anerkennung der gesamten Nördlichen Wallhalbinsel als Denkmal von überregionaler Bedeutung nur eine Frage der Zeit. Davon unabhängig sollte für das Areal eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung entwickelt werden, die sicherstellt, dass die Erscheinung und damit die Aussagekraft der überlieferten Strukturen geschützt werden und für bauliche Veränderungen und Hinzufügungen wie z. B. Werbeanlagen ein Regelwerk vorhanden ist.

52

Planungsunterlagen des Kern- und Rahmenkonzepts

Gesamtansichten

Visualisierung des Plangebiets....78
Übersicht des Plangebiets....80
Übersicht der Einzelbebauung....82

Planungsunterlagen des Kernkonzepts

Schuppen A....84
Schuppen B....86
Schuppen C....88
Schuppen D....90
Schuppen F....92

Planungsunterlagen des Rahmenkonzepts

Erschließungsplanung und Freiflächenkonzept....100
Hotelneubau auf Baufeld MI 4....108
Parkhausneubau auf Teilbaufeld MI 1A....114

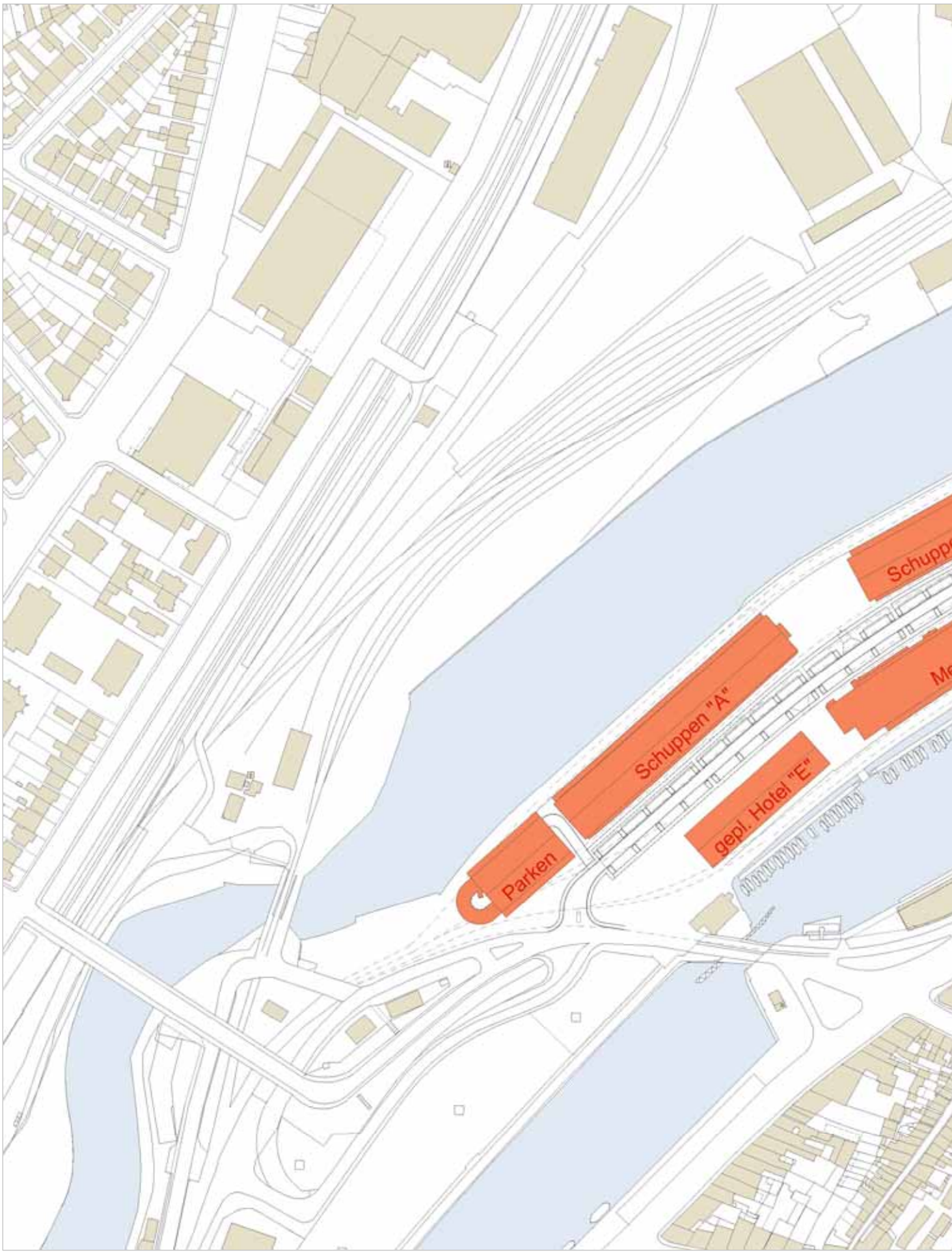
Gesamtansichten, Planungsunterlagen für alle Gebäude: Modersohn & Freiesleben Architekten BDA, Berlin

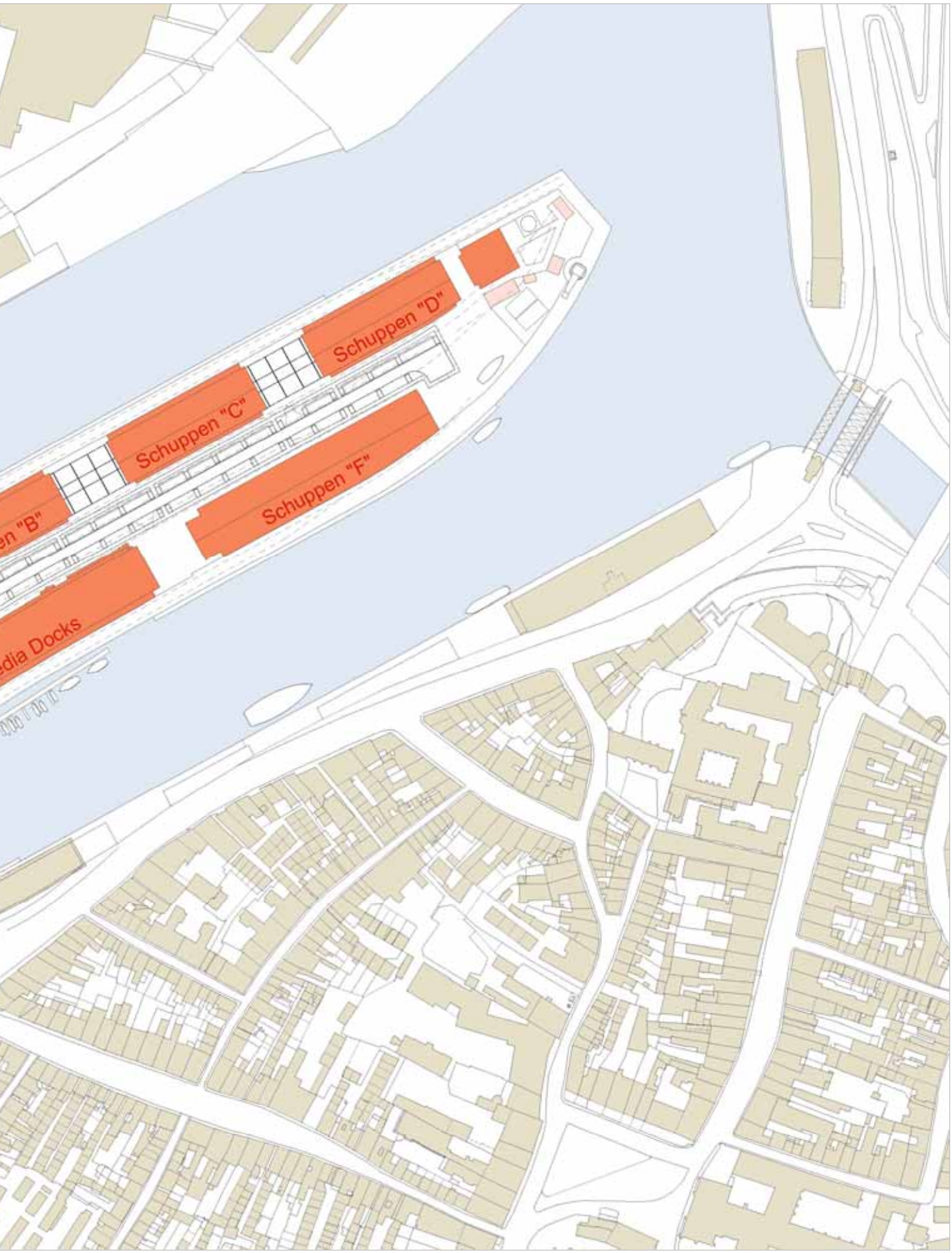
Planungsunterlagen der Erschließungsplanung und des Freiflächenkonzepts: *IBK Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR*, Lübeck

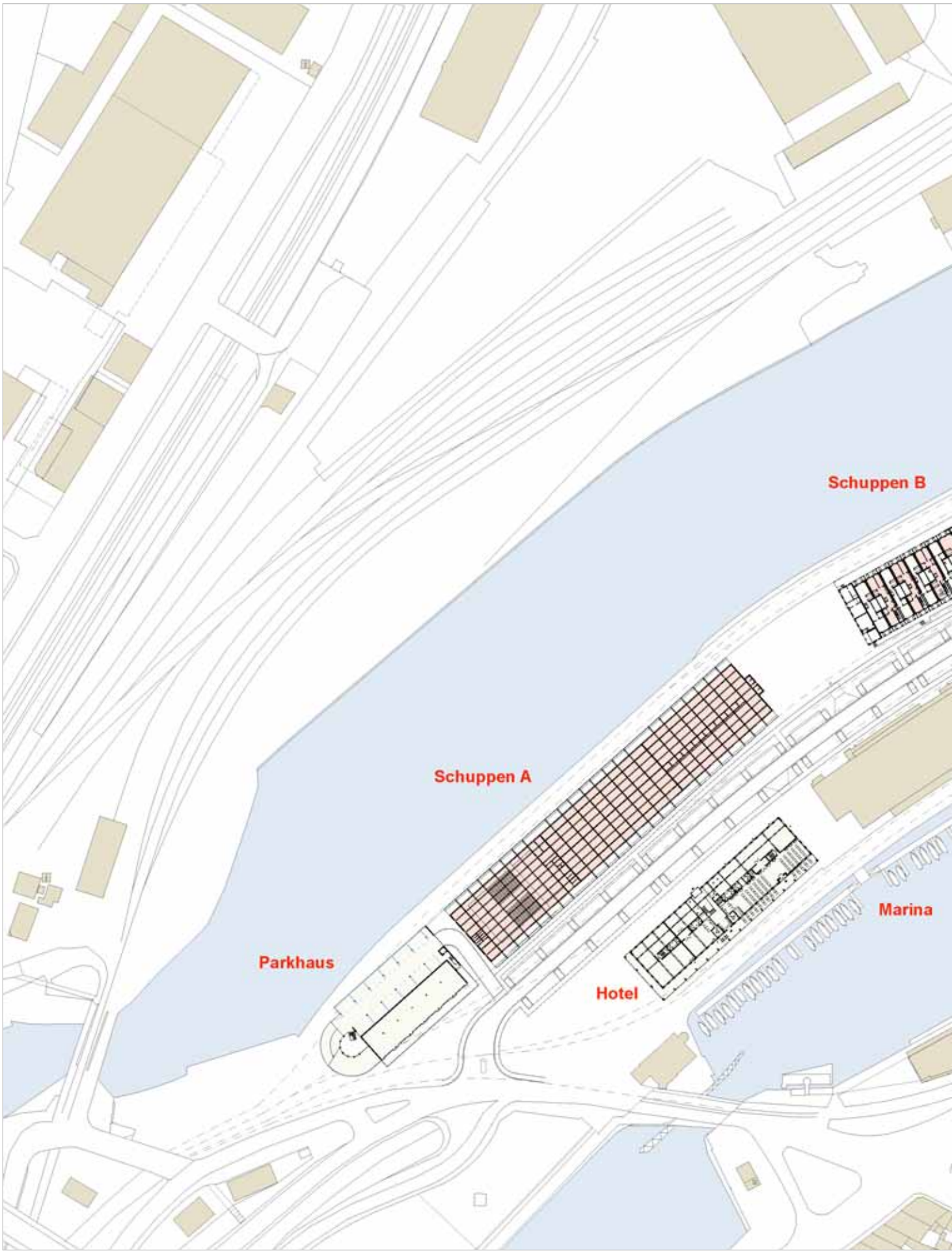
Abbildung Seite 71: Schauerleute im Burgtorhafen 1967. Foto: Fotoarchiv der *Lübecker Hafengesellschaft mbH*.

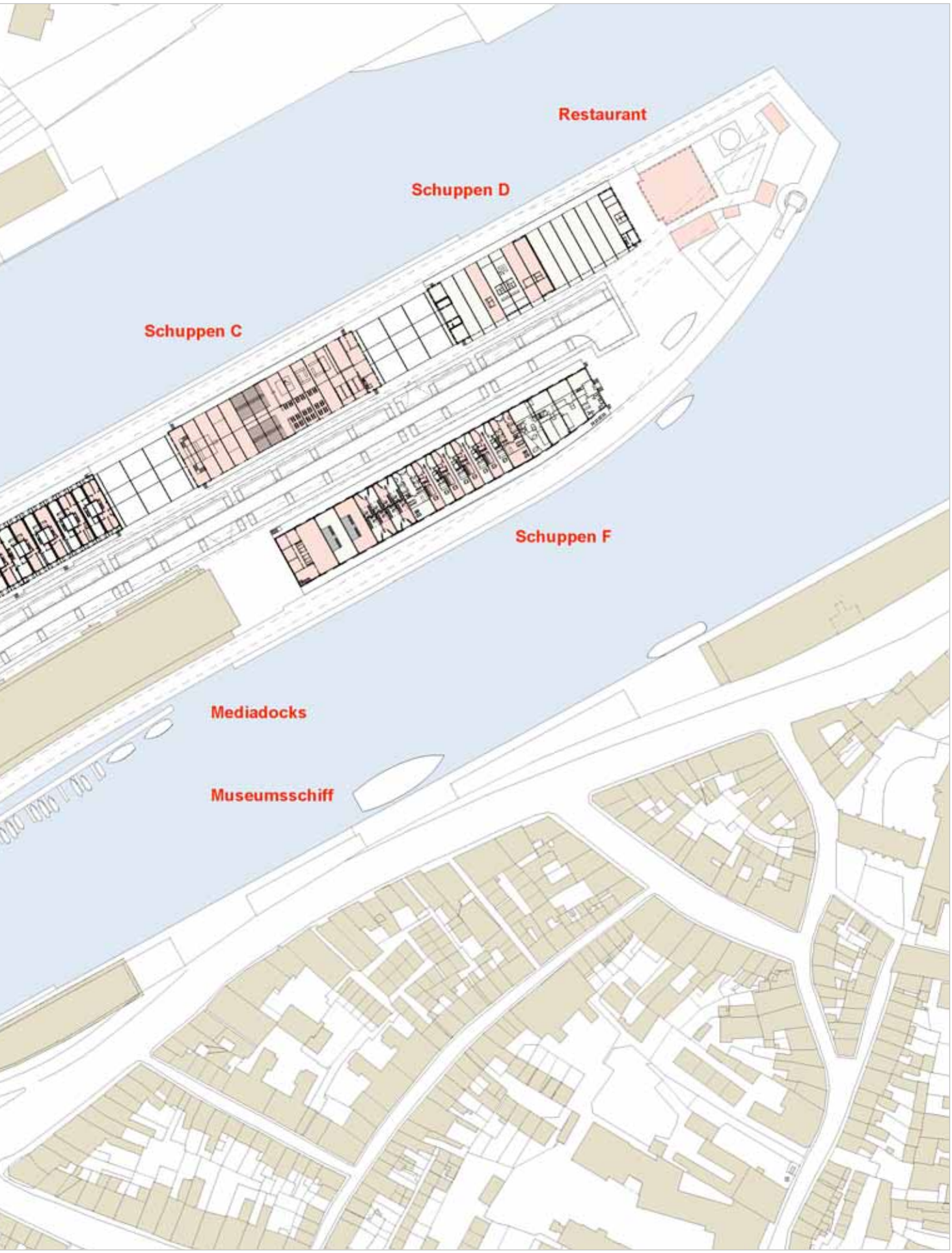
Abbildung Seite 74-75: Blick von Norden auf den Burgtor-, Hansa- und Wallhafen im Jahr 1957. St. Marien noch mit Notdach, auf der Roddenkoppel reger Schiffbaubetrieb, an den Kaimauern der Nördlichen Wallhalbinsel sind alle Kapazitäten ausgelastet. Foto: Fotoarchiv der *Lübecker Hafengesellschaft mbH*.

Abbildungen auf dieser Doppelseite: Links, Detail von Kran Nr. 52 von 1967, rechts mit Kran Nr. 22 von 1953, beide bei Kampnagel in Hamburg gebaut, seit 2012 unter Denkmalschutz. Fotos: Jörg Sellerbeck


Schuppen "A"
gepl. Hotel "E"
Parken

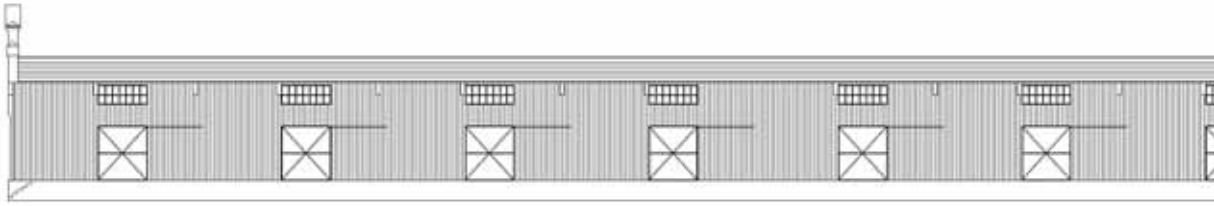

Schuppen "D"
Schuppen "C"
Schuppen "F"
en "B"
dia Docks

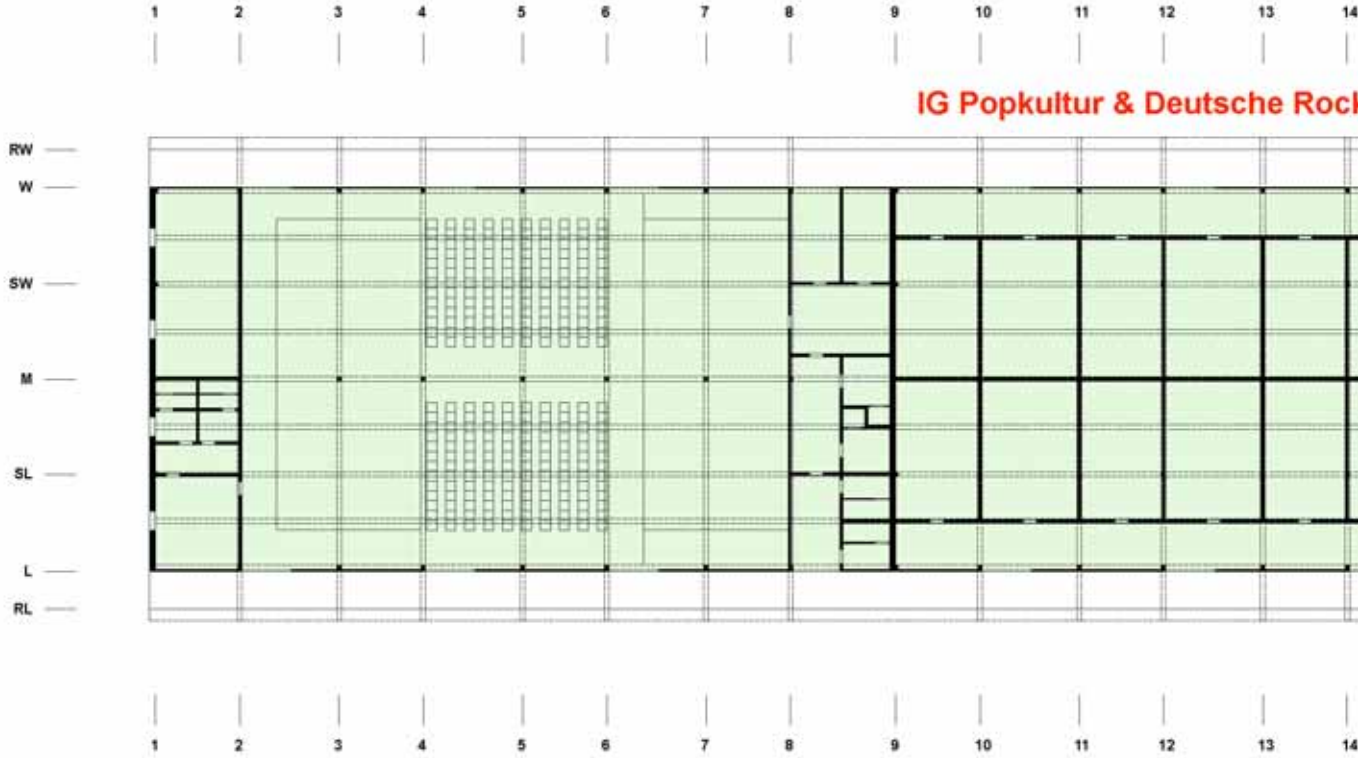

Schuppen B
Schuppen A
Marina
Parkhaus
Hotel


Restaurant
Schuppen D
Schuppen C
Schuppen F
Mediadocks
Museumsschiff

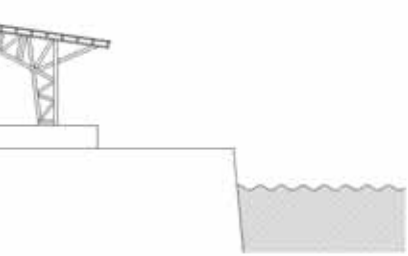
Planungsunterlagen des Kernkonzepts | Schuppen A

nord-östlicher Giebel M 1|500

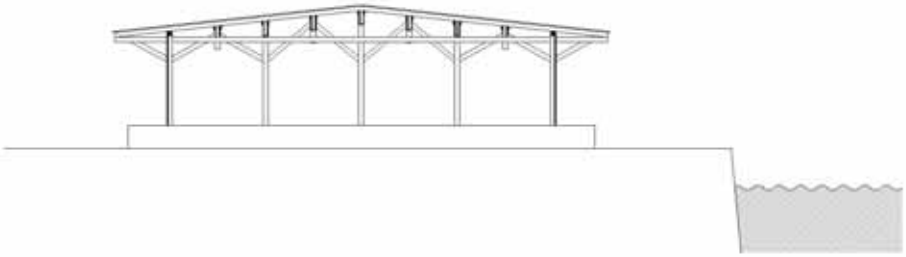




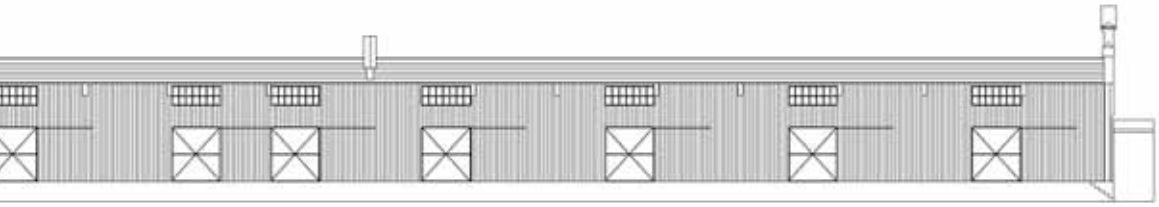
IG Popkultur & Deutsche Rock



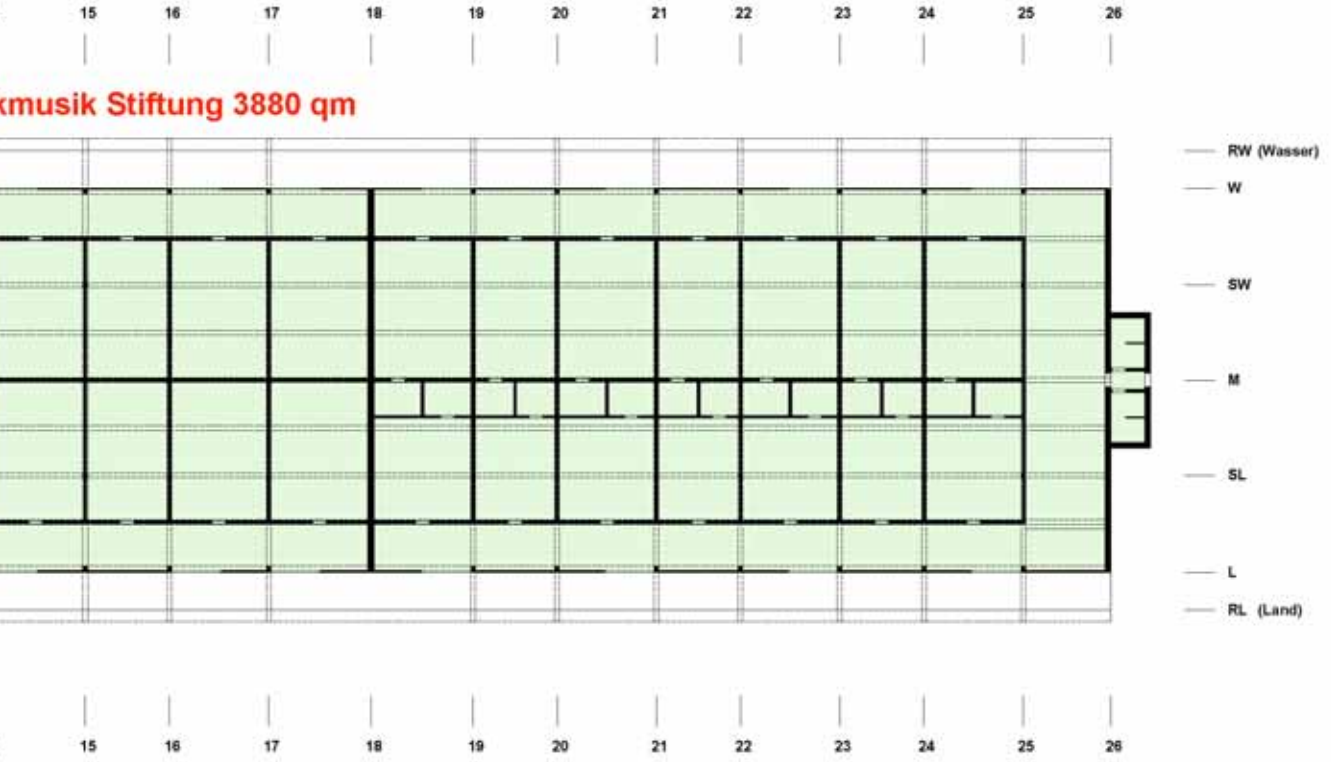
Schnitt Achse 1-9 M 1|500



Schnitt Achse 10-26 M 1|500

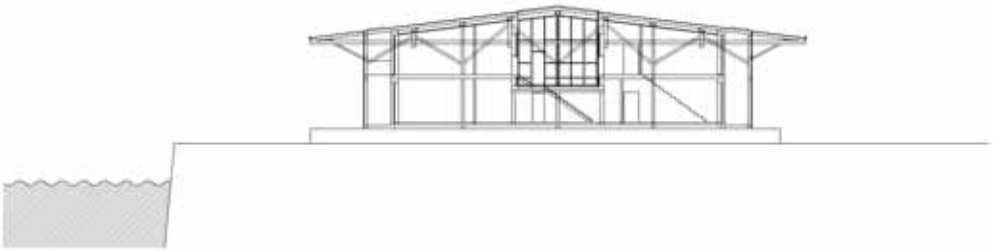


Süd-Ostansicht M 1|500

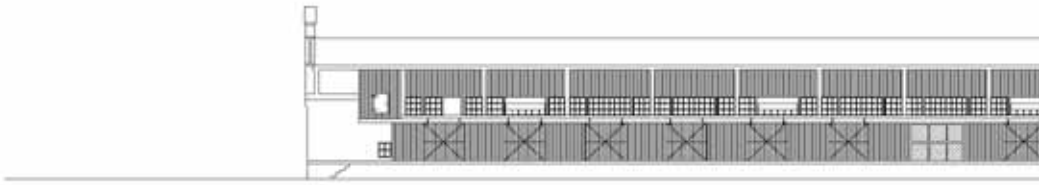


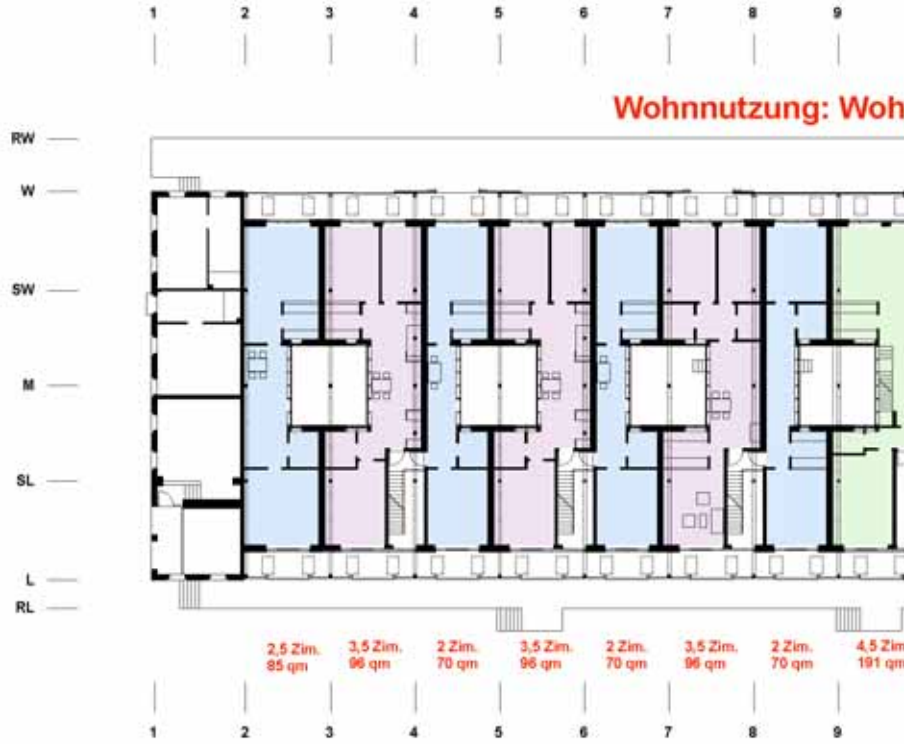
Erdgeschoss M 1|500

Planungsunterlagen des Kernkonzepts | Schuppen B

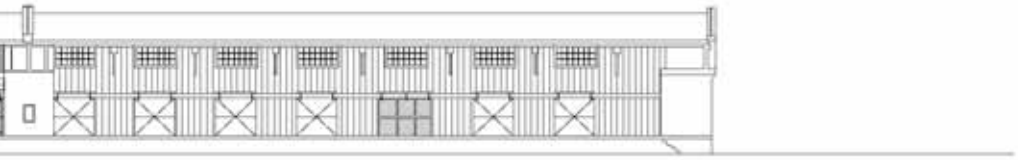


Schnitt M 1|500

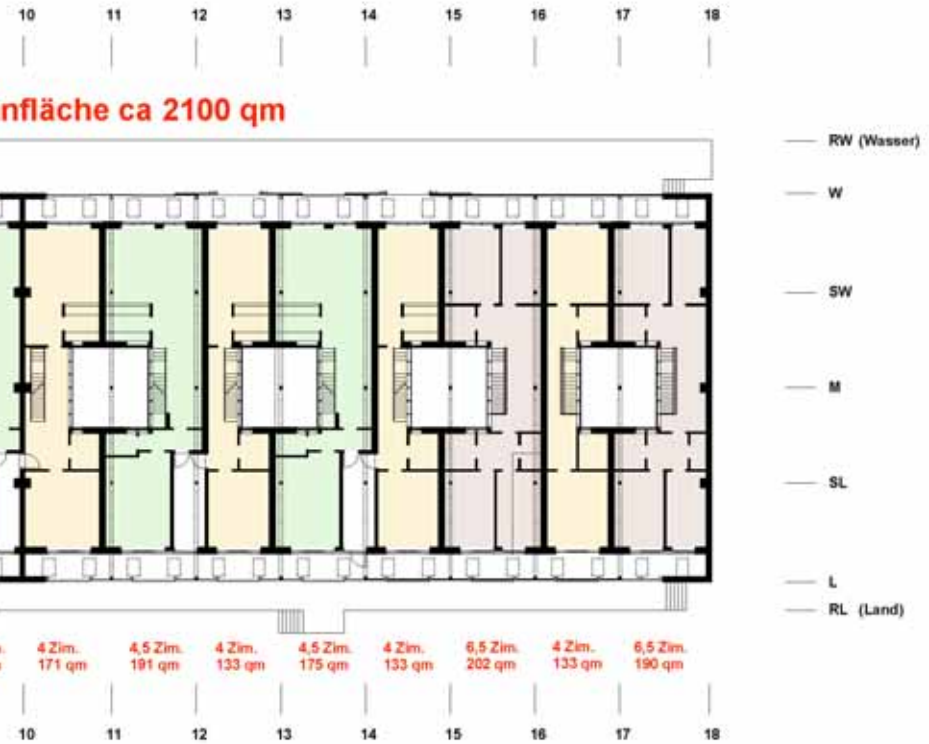




Süd-Westlicher Giebel M 1|500

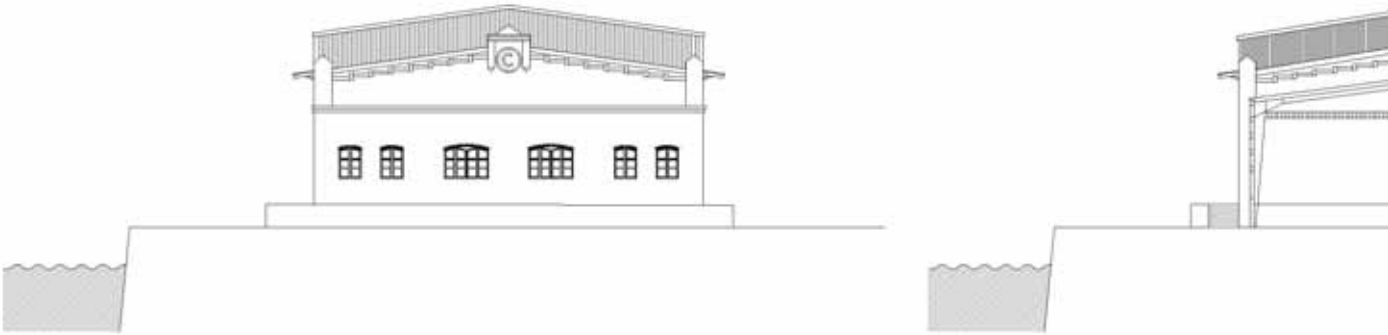


Süd-Ostansicht M 1|500

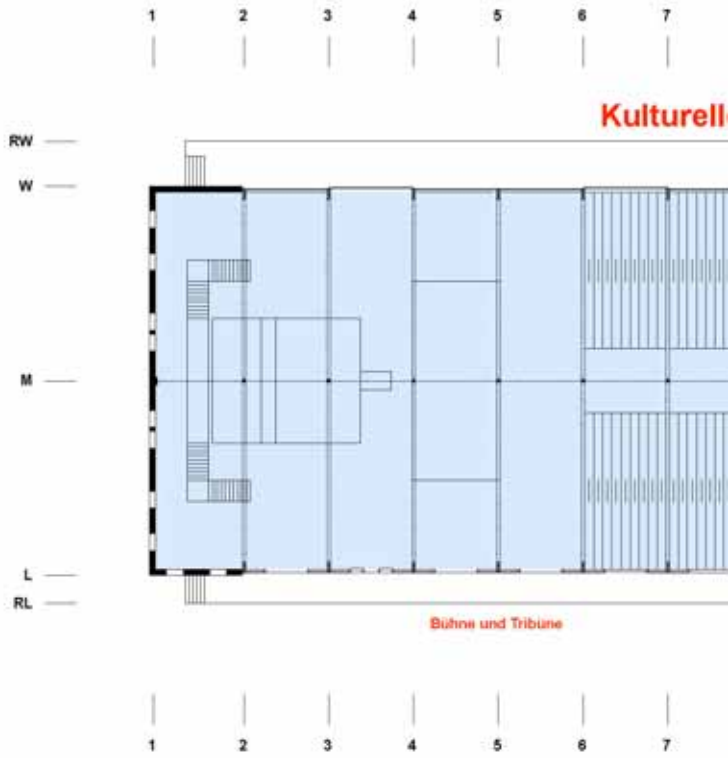


Erdgeschoss M 1|500

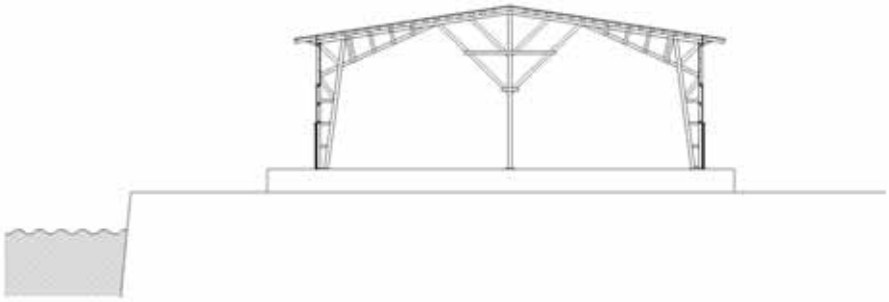
Planungsunterlagen des Kernkonzepts | Schuppen C



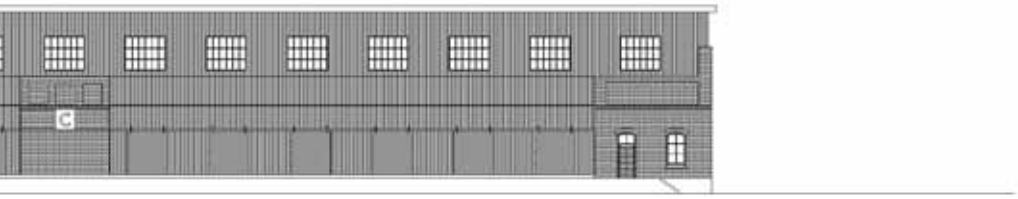
süd-westlicher Giebel M 1|500



Schnitt M 1|500



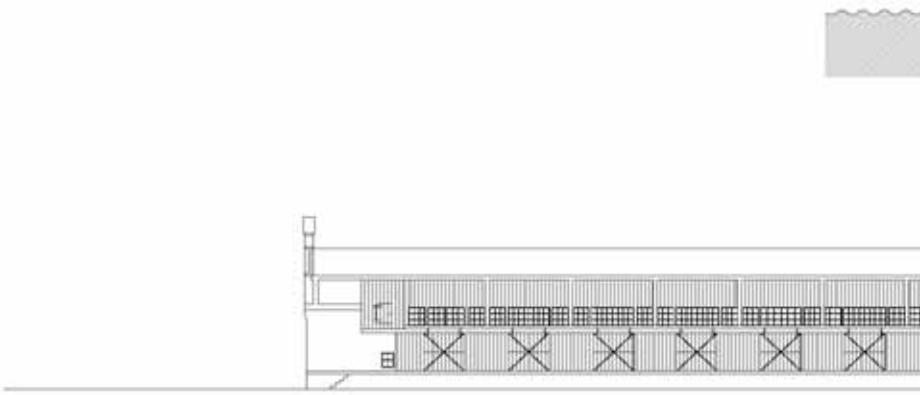
Schnitt M 1|500

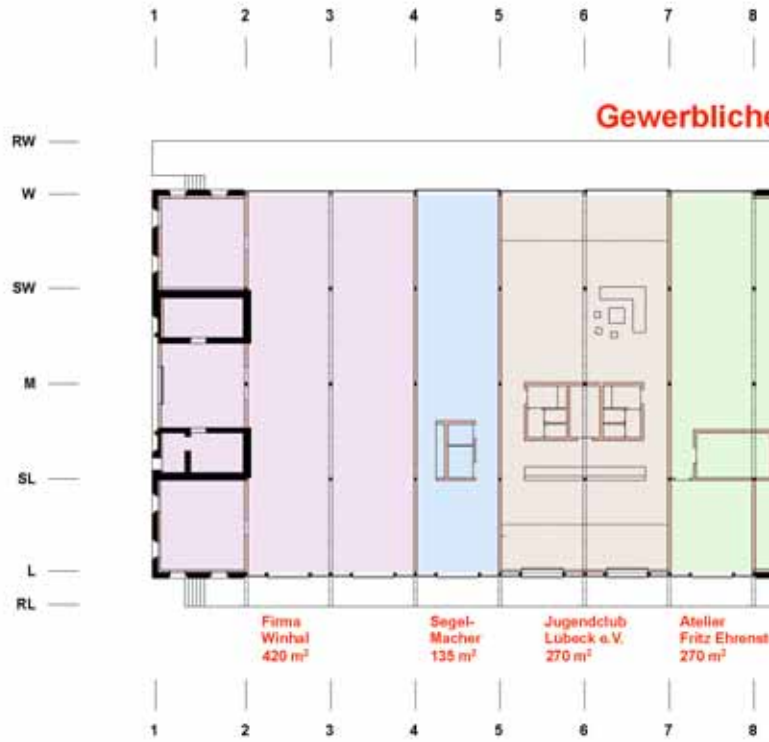


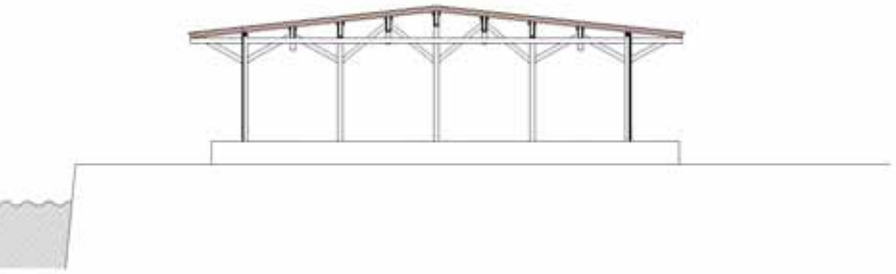
Süd-Ostansicht M 1|500

Erdgeschoss M 1|500

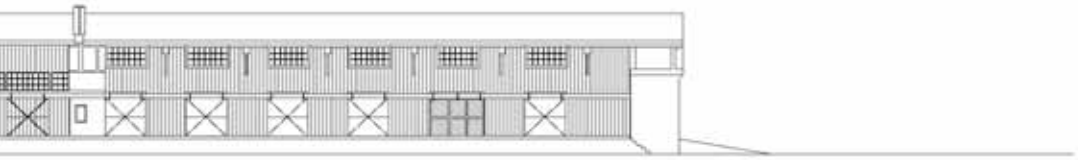
Planungsunterlagen des Kernkonzepts | Schuppen D



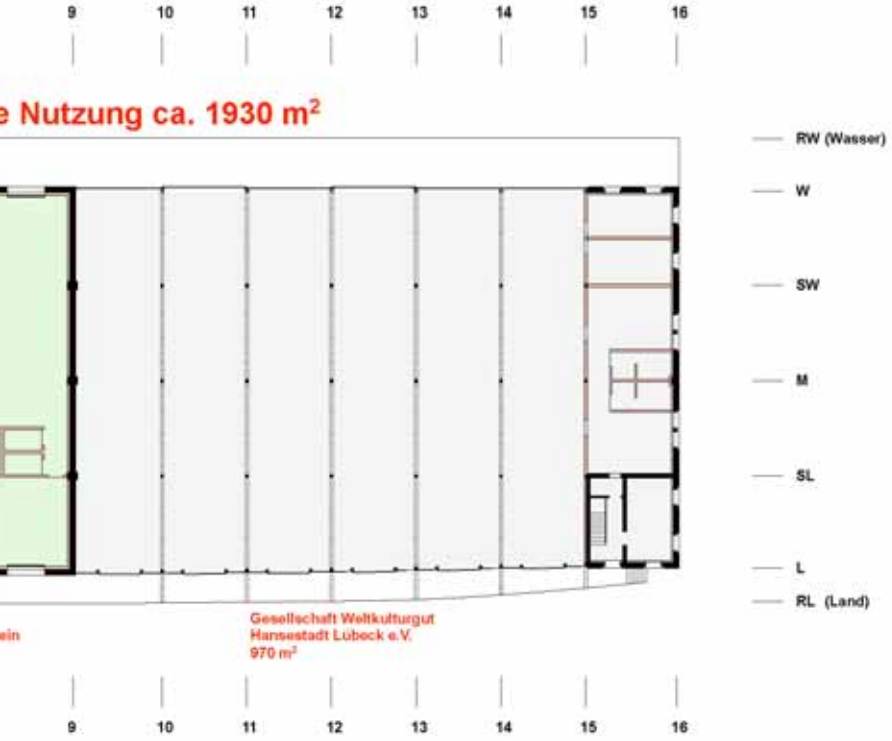




Schnitt M 1|500

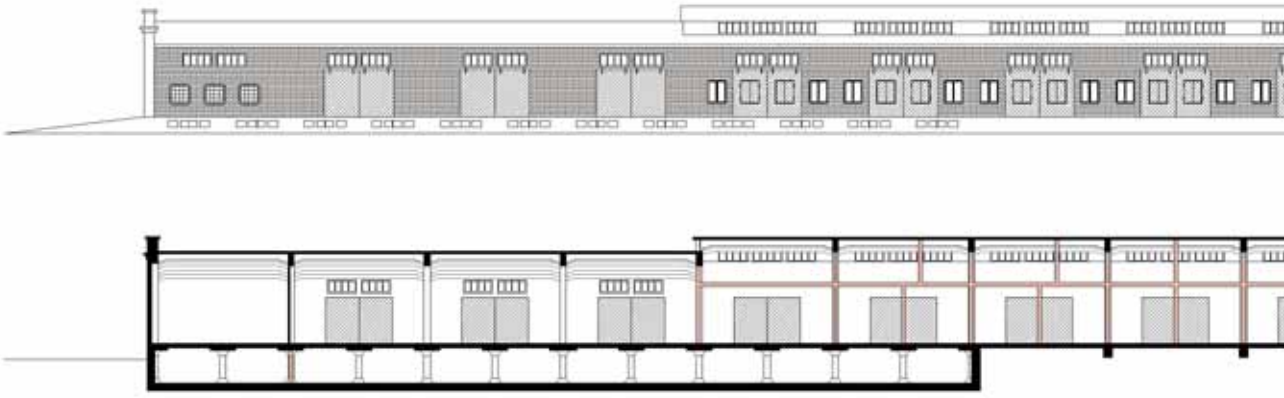


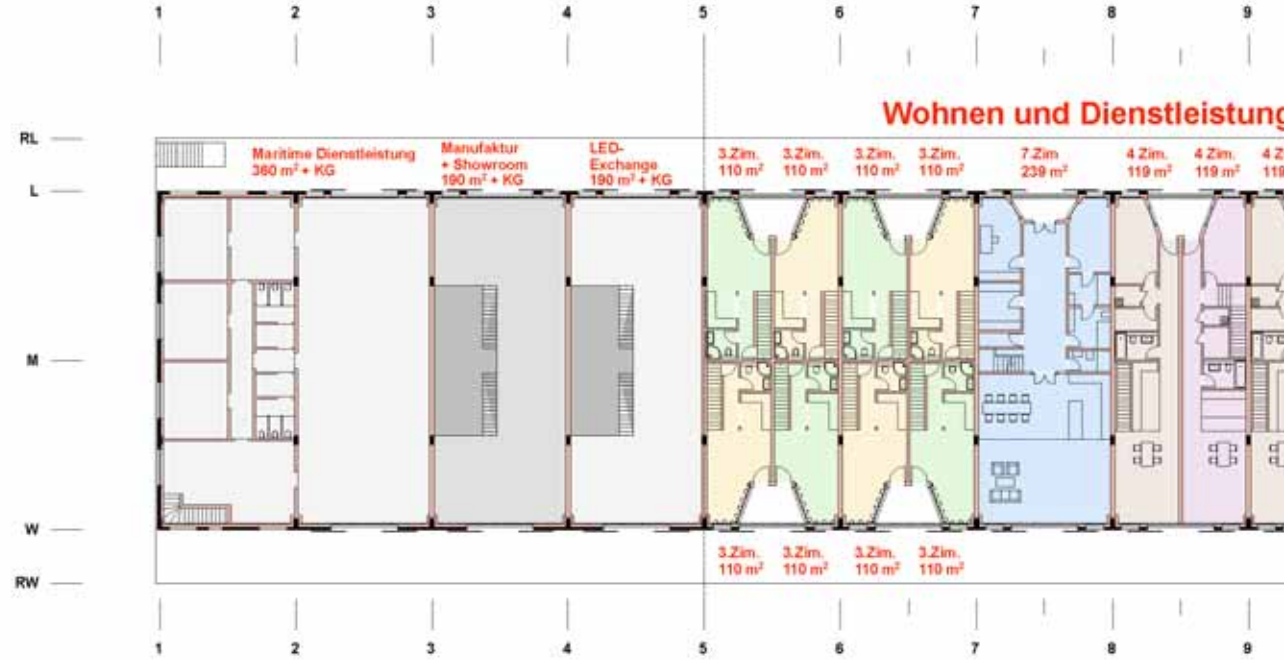
Südansicht M 1|500

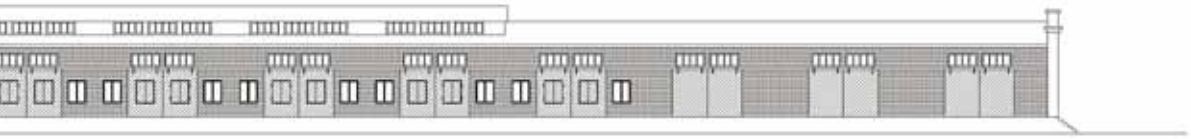


Erdgeschoss M 1|500

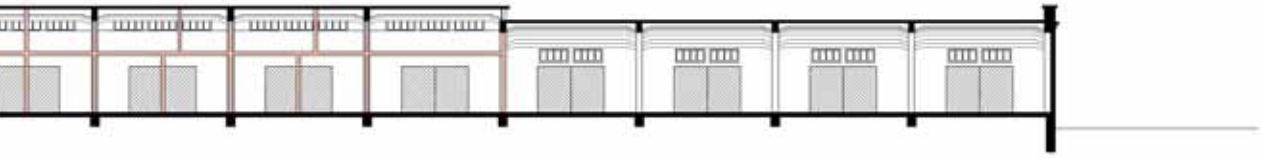
Planungsunterlagen des Kernkonzepts | Schuppen F



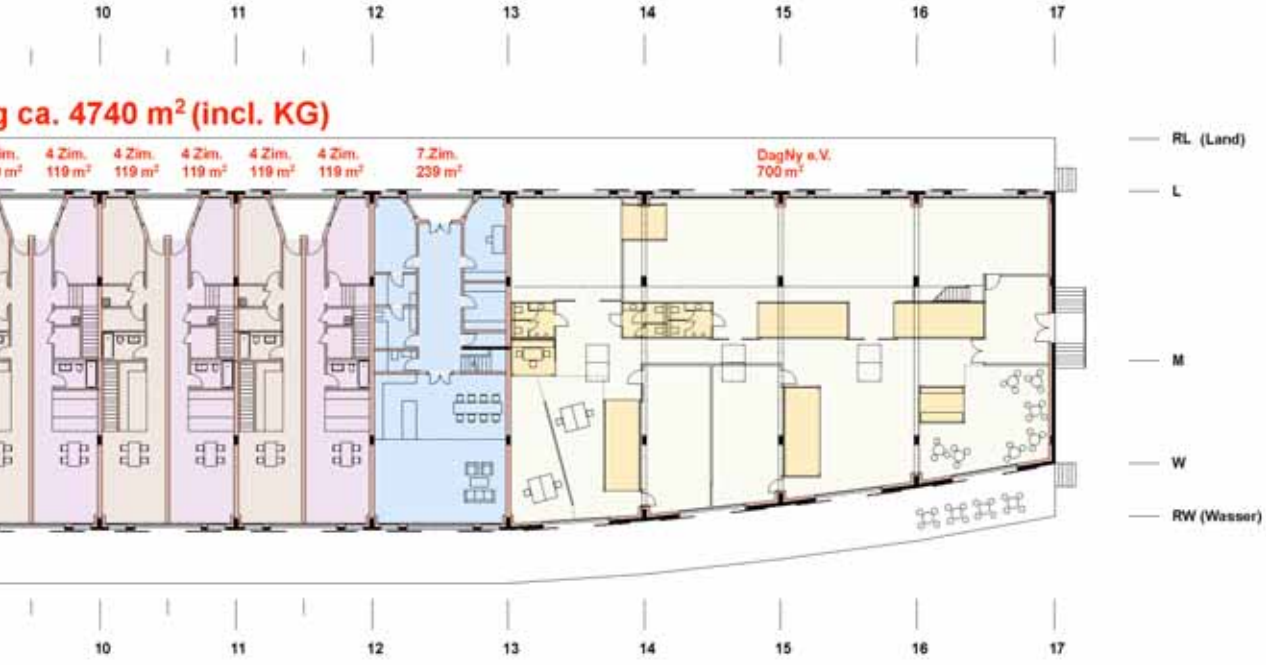




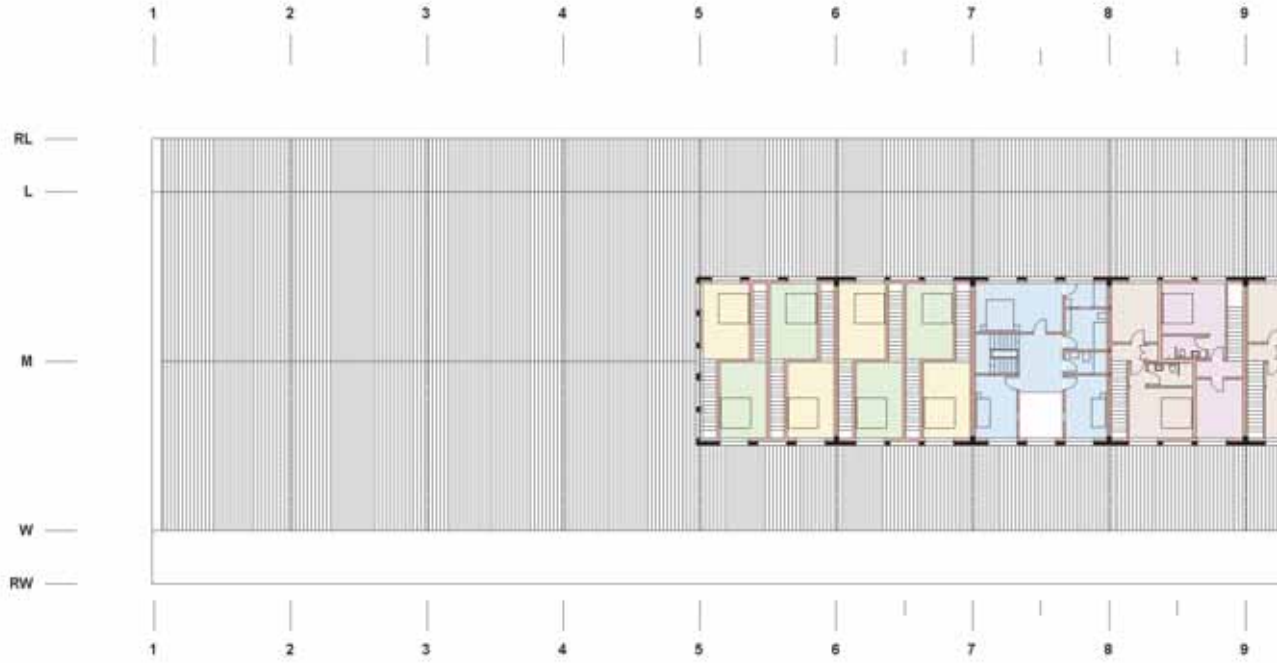
Südansicht M 1|500

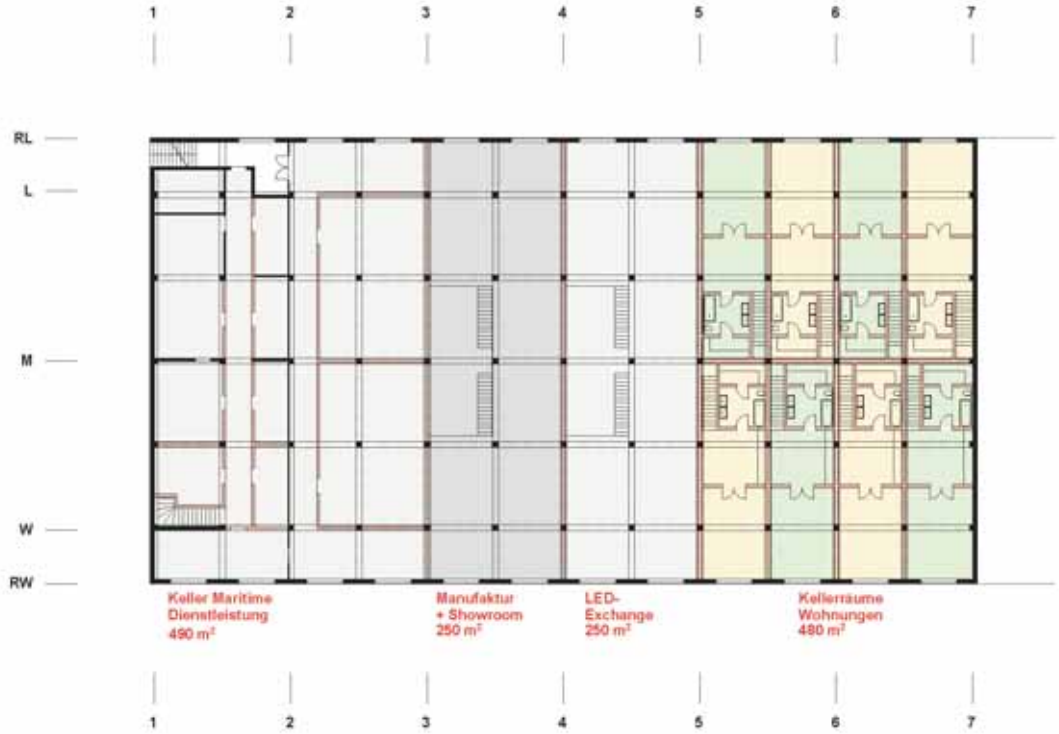


Schnitt M 1|500

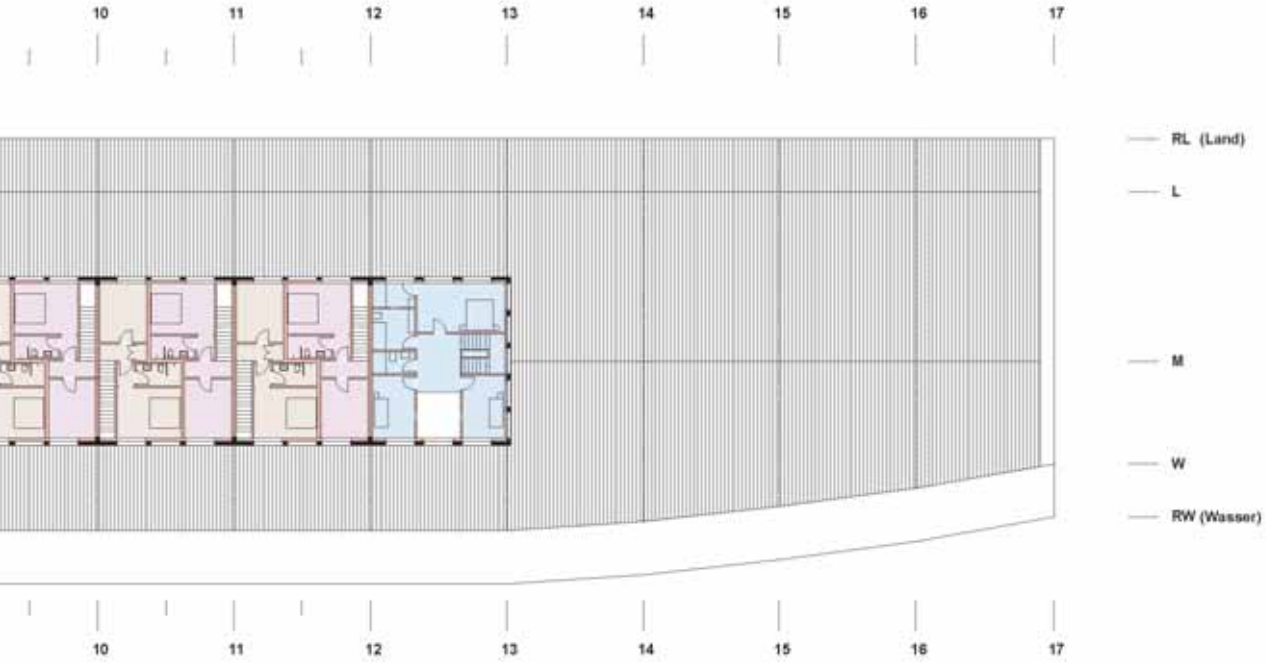


Erdgeschoss M 1|500

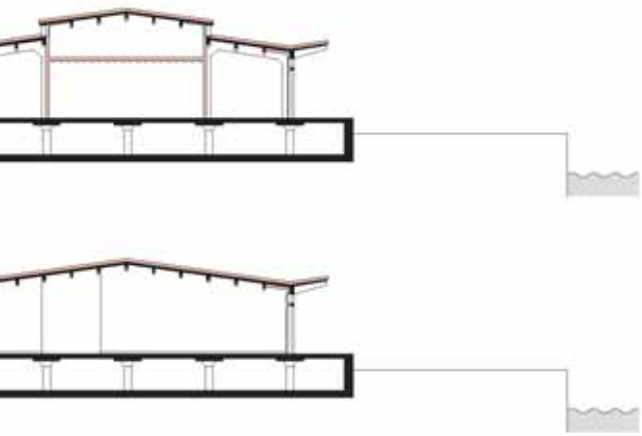




Untergeschoss M 1|500



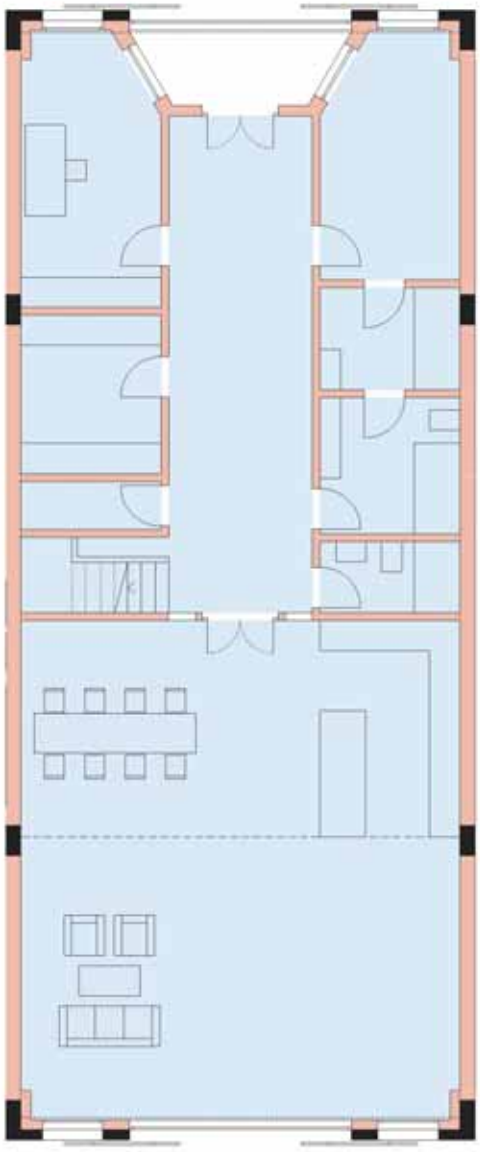
1.Obergeschoss M 1|500



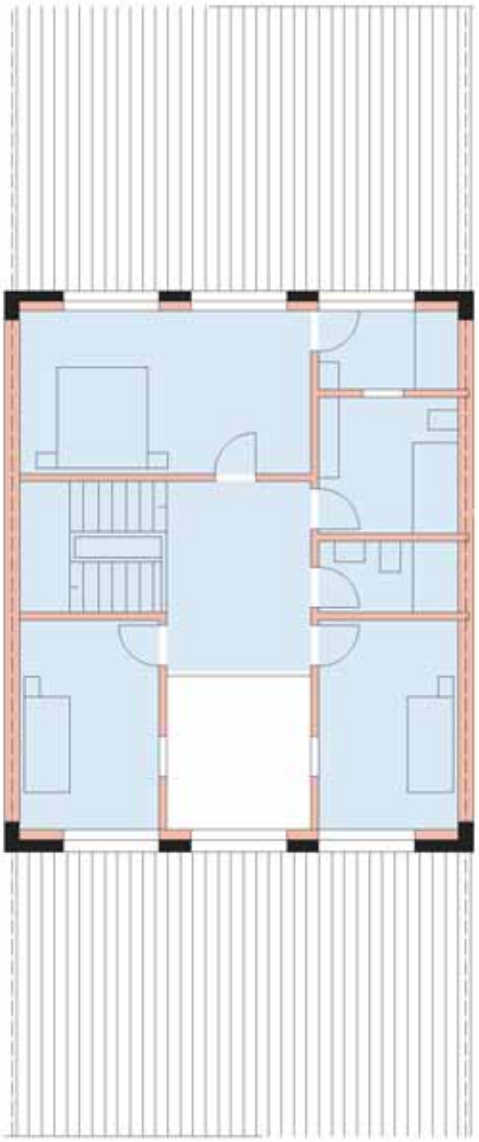
Schnitte M 1|500

Ansicht Westen M 1|500

7 Zimmer-Wohnung 239 m²

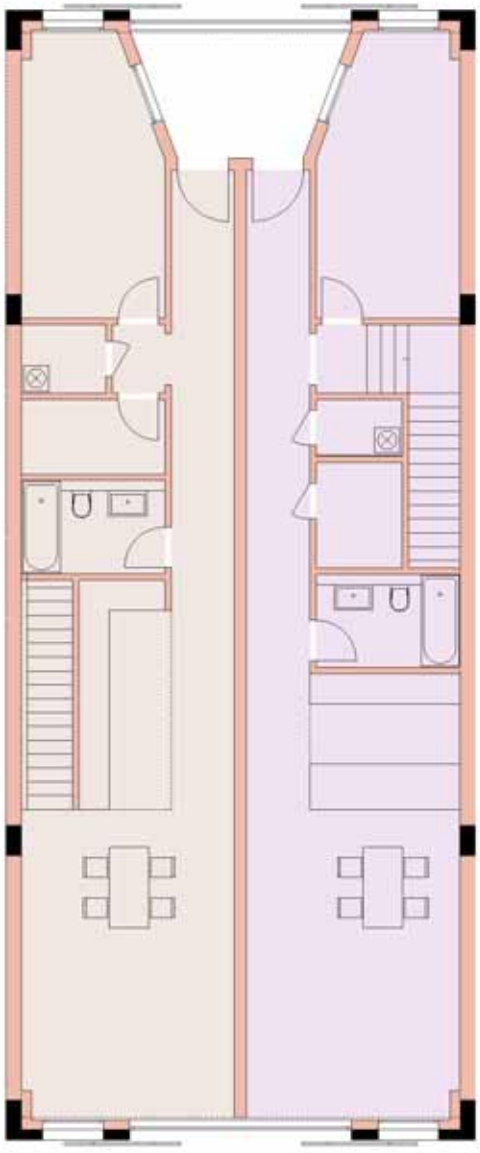


Erdgeschoss M 1|150

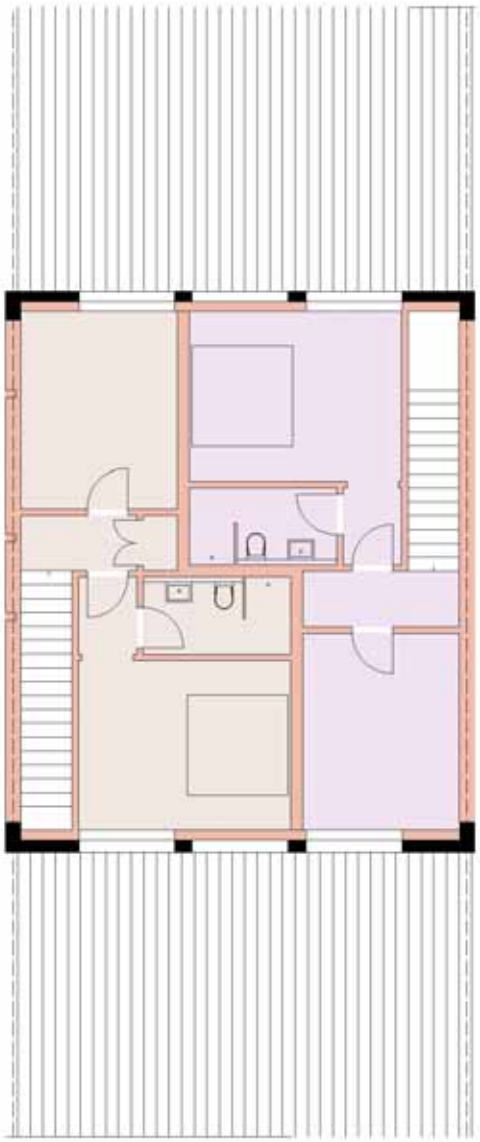


Obergeschoss M 1|150

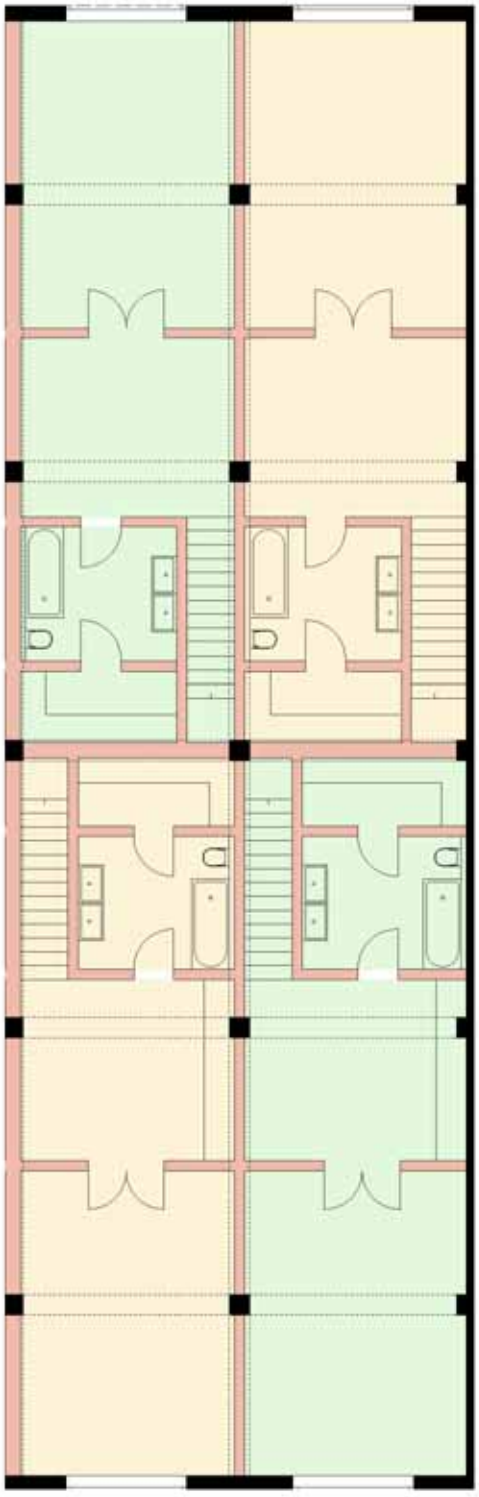
4 Zimmer-Wohnung 119 m²



Erdgeschoss M 1|150



Obergeschoss M 1|150

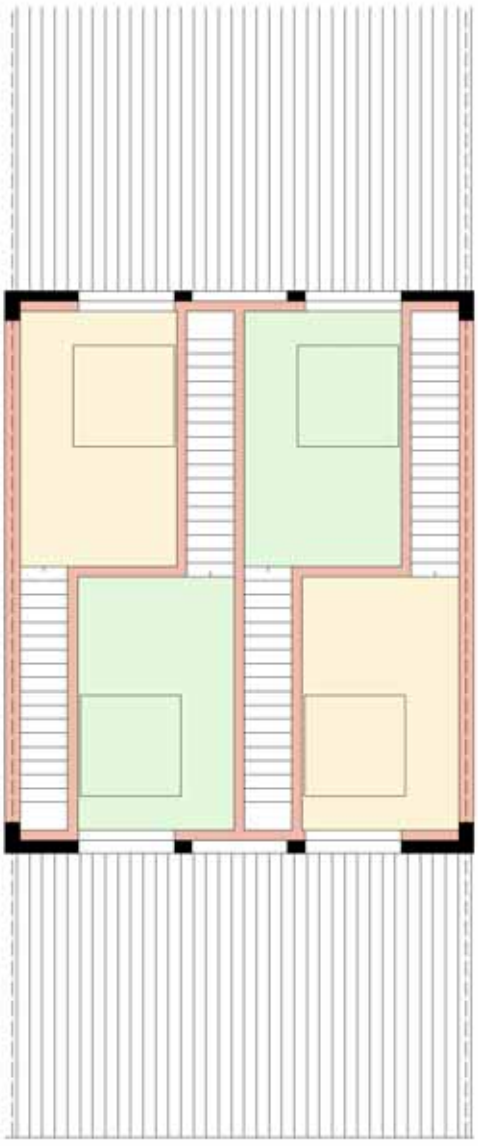


Keller M 1|150

3 Zimmer-Wohnung 11

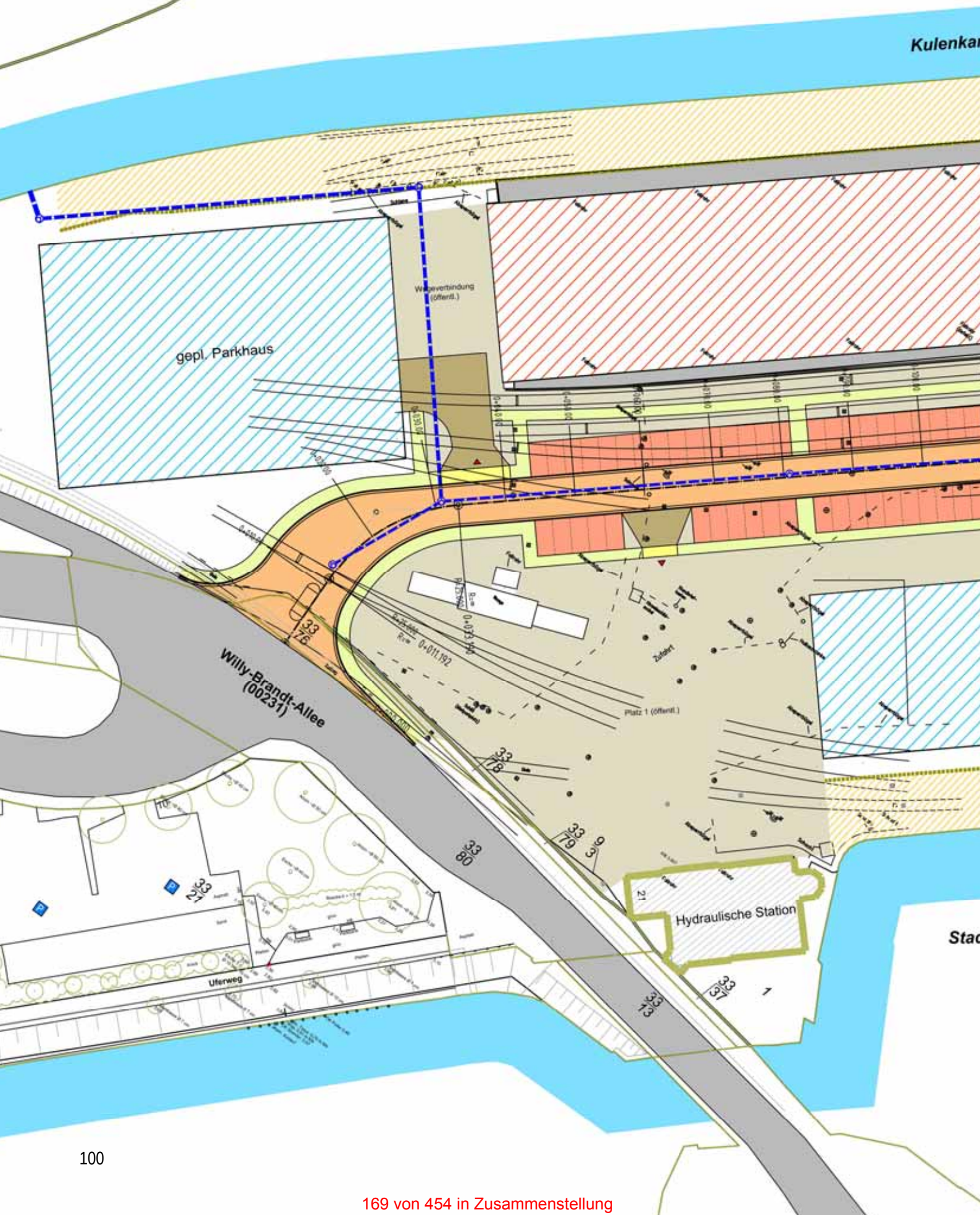
Erdgeschoss M 1|150

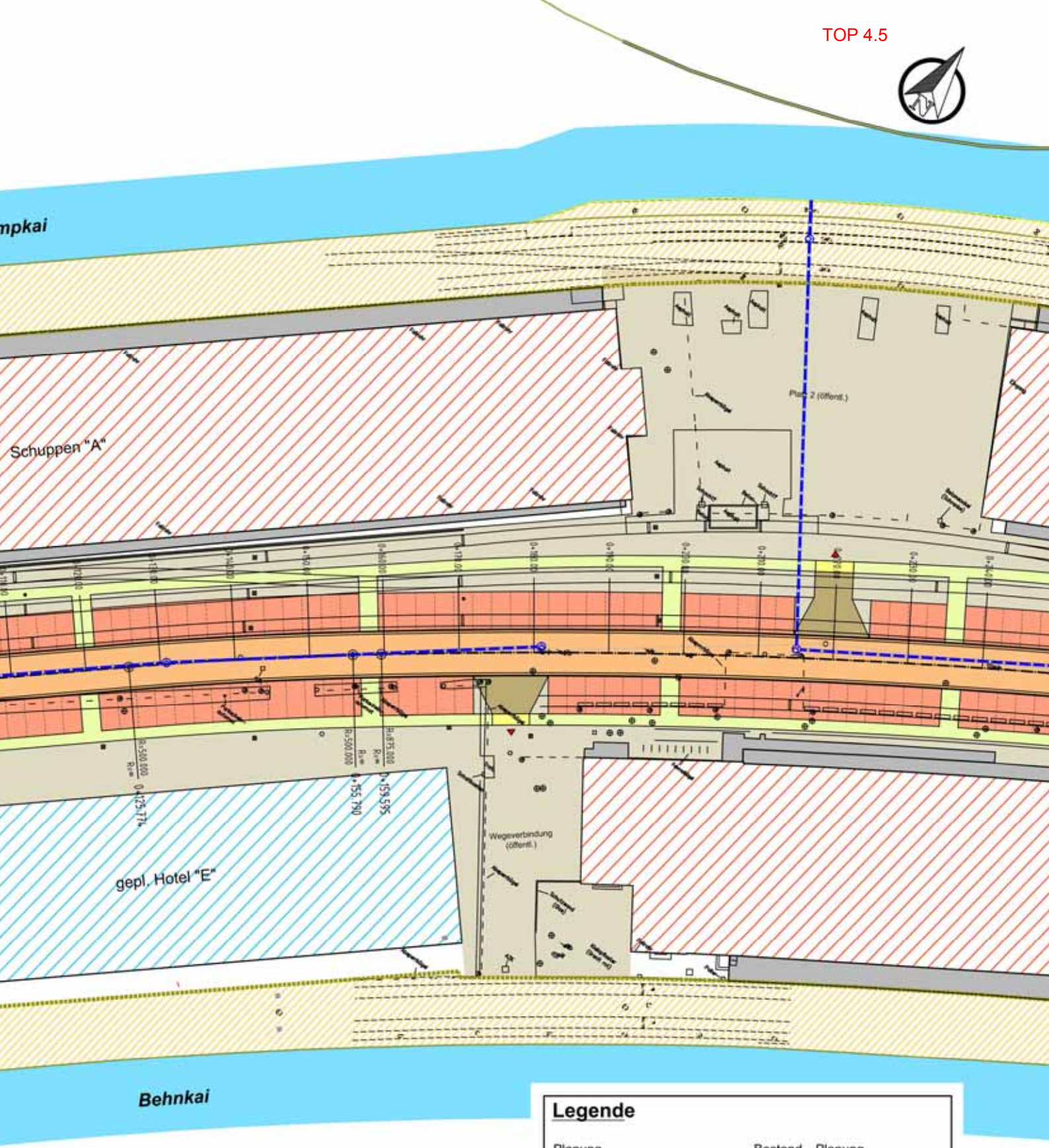
0 m²



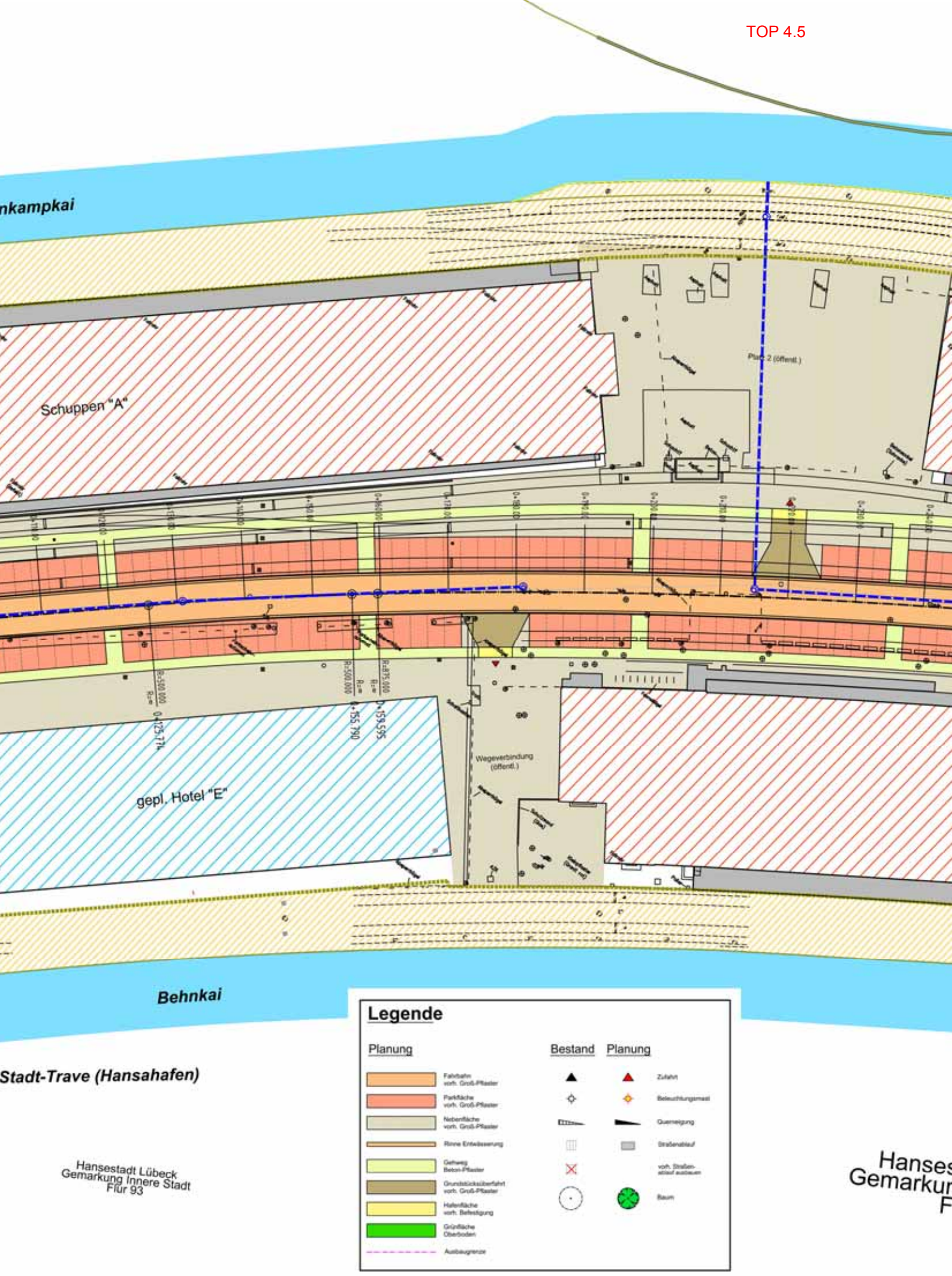
Obergeschoss M 1|150

Planungsunterlagen des Rahmenkonzepts | Erschließungsplanung und Freiflächenkonzept



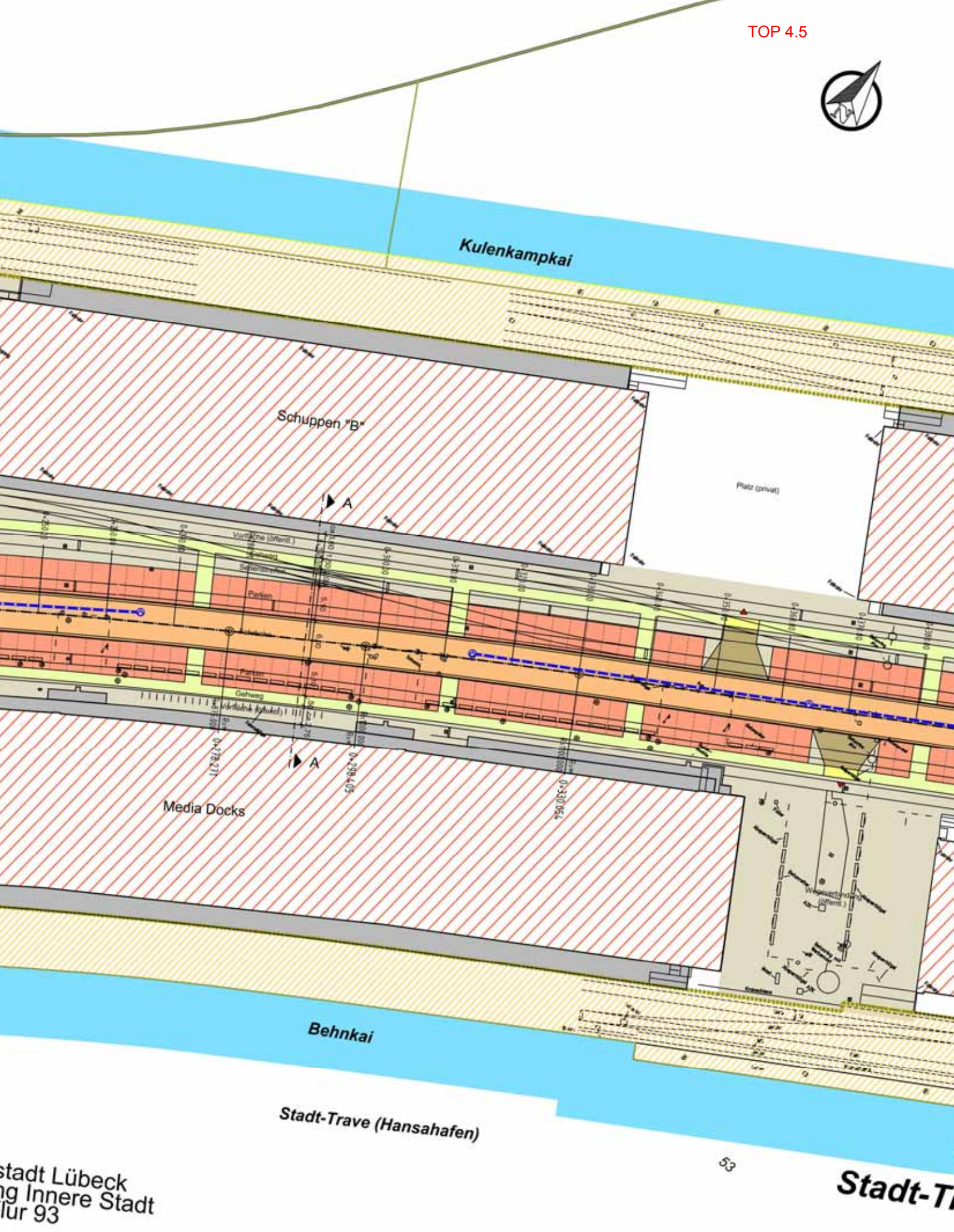


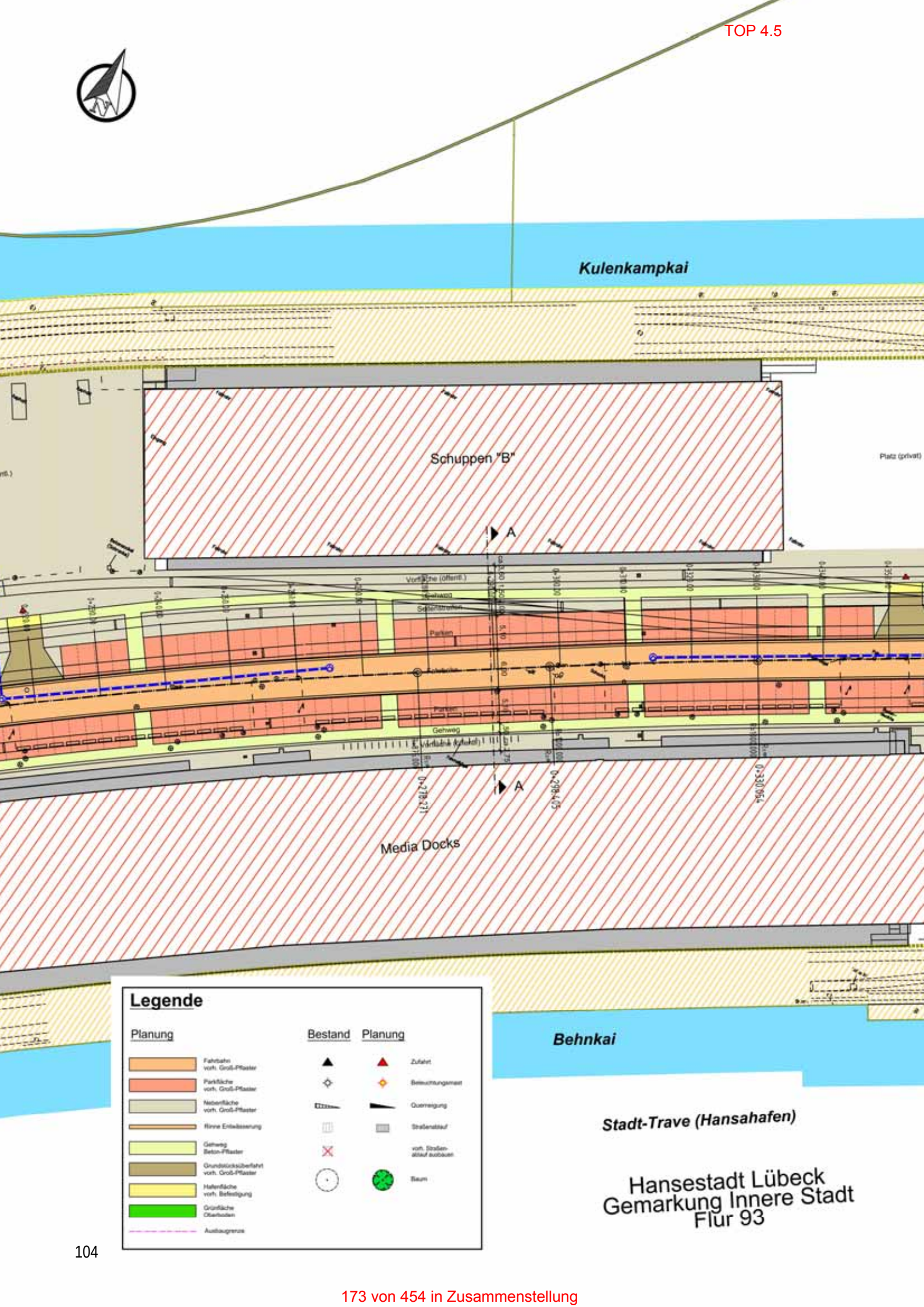
Hansestadt Lübeck
Gemarkung Innere Stadt
Flur 93



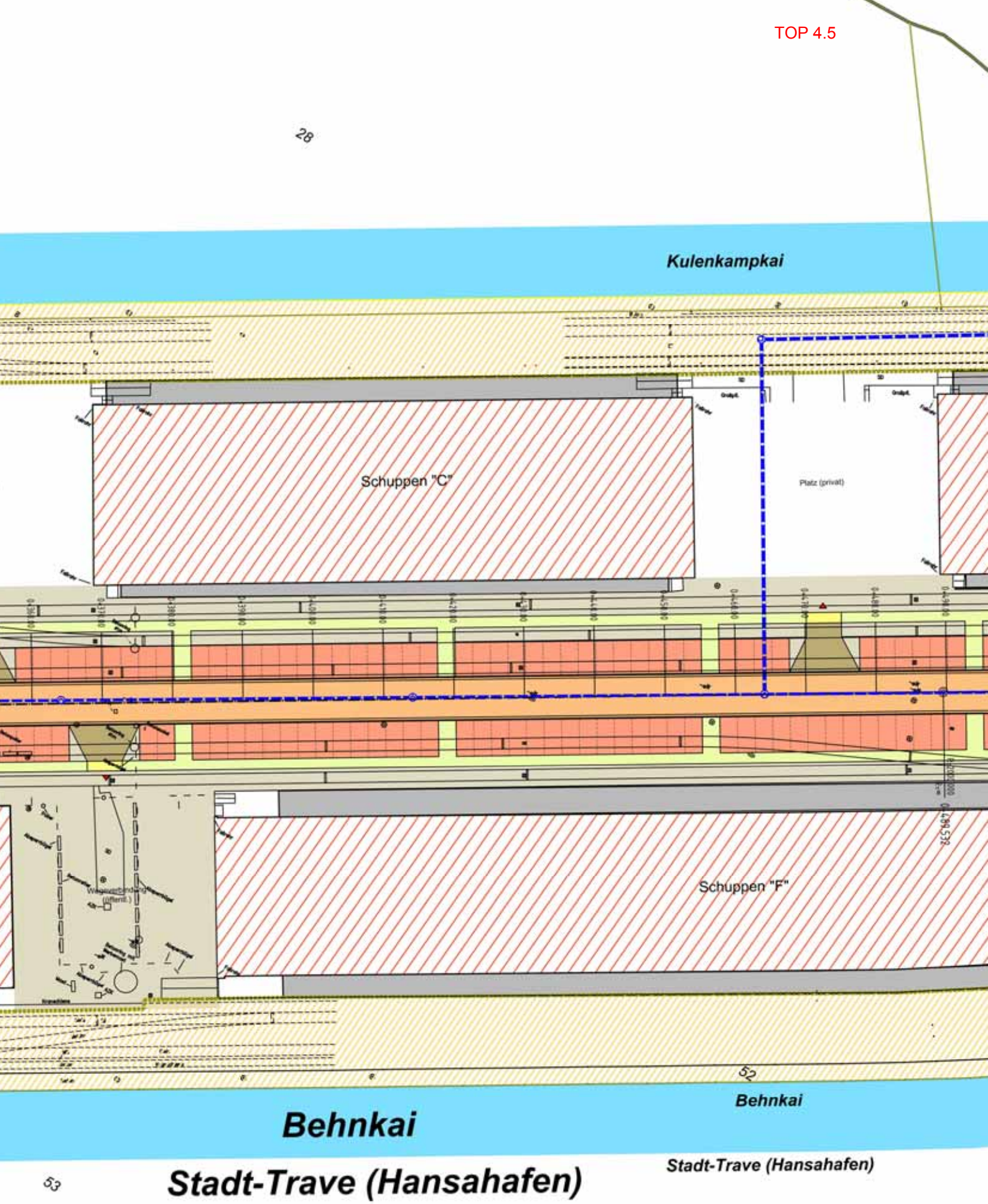
Hansestadt Lübeck
Gemarkung Innere Stadt
Flur 93

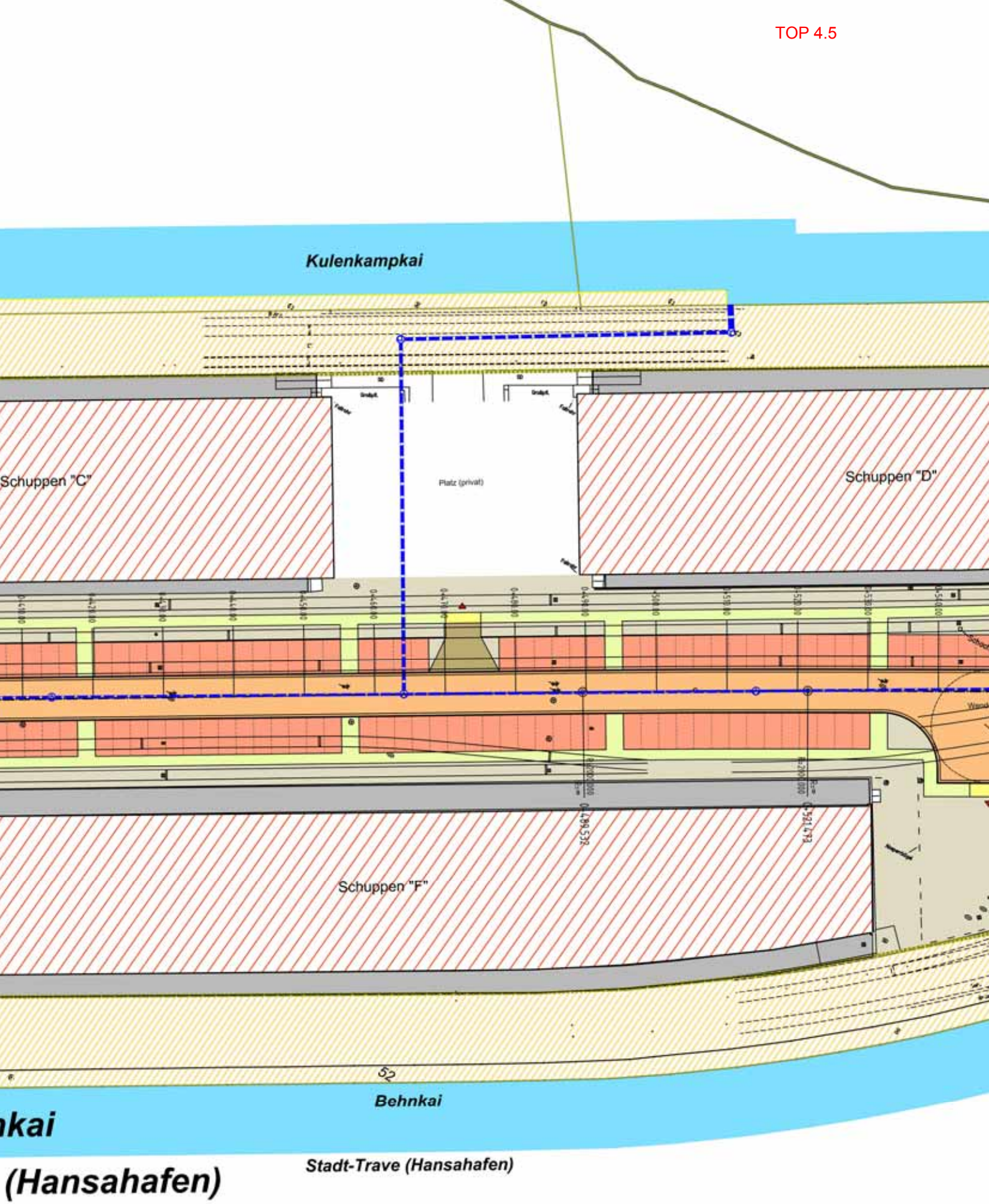
Hanses
Gemarkur
F

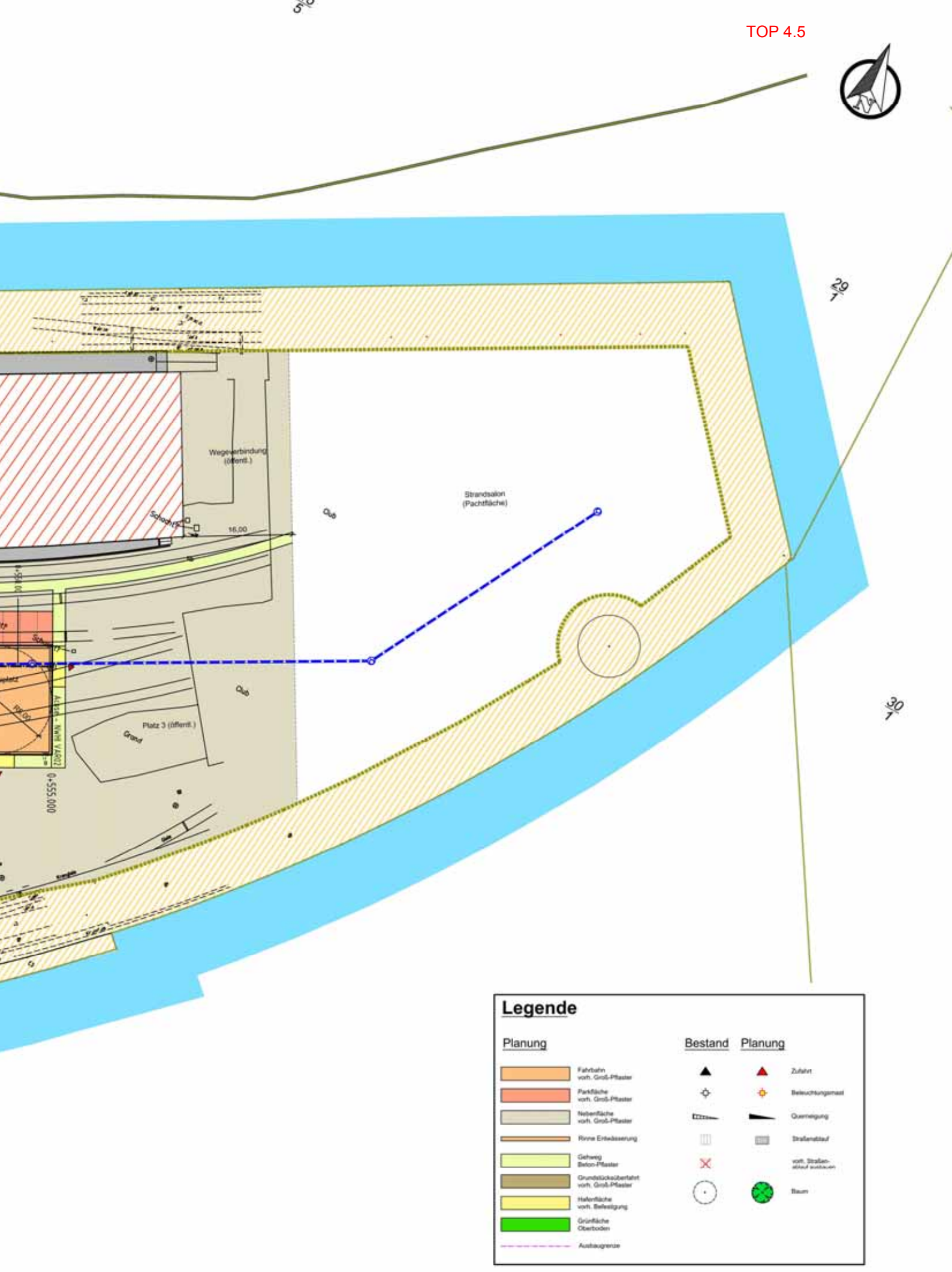

Kulenkampkai
Schuppen "B"
Platz (privat)
A
A
Media Docks
Behnkai
Stadt-Trave (Hansahafen)
53
stadt Lübeck
ng Innere Stadt
lur 93
Stadt-T



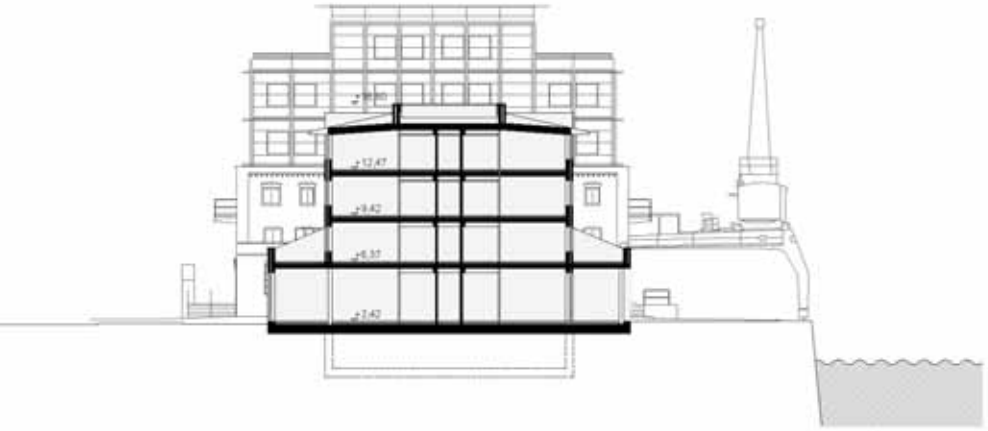
Hansestadt Lübeck
Gemarkung Innere Stadt
Flur 93


28
Kulenkampkai
Schuppen "C"
Platz (privat)
Schuppen "F"
52
Behnkai
Behnkai
Stadt-Trave (Hansahafen)
53
Stadt-Trave (Hansahafen)

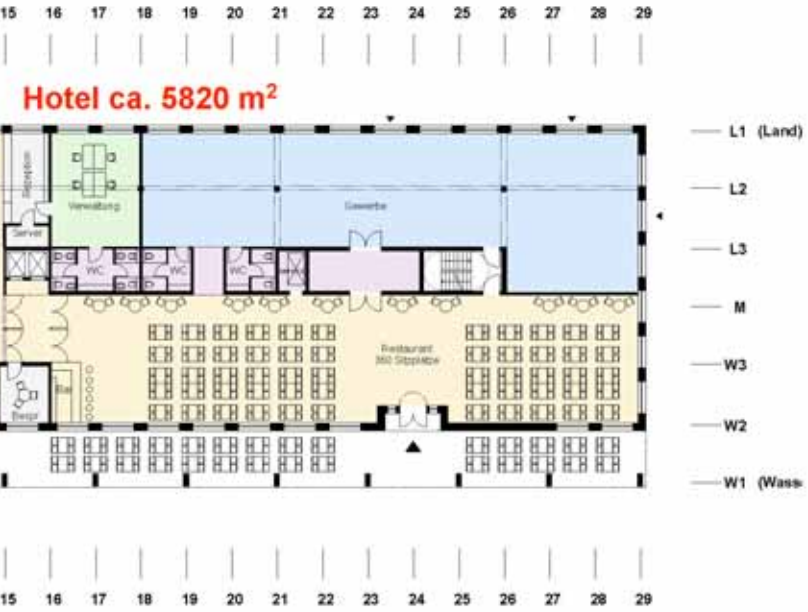

Kulenkampkai
Schuppen "C"
Platz (privat)
Schuppen "D"
Schuppen "F"
52
Behnkai
nkai
(Hansahafen)
Stadt-Trave (Hansahafen)


Wegeverbindung
(öffentl.)
Strandsalon
(Pachtfläche)
Schacht
16,00
Platz 3 (öffentl.)
Grand
Dü
Legende
Planung
Bestand
Planung
Fahrbahn
vorh. Groß-Pflaster
Parkfläche
vorh. Groß-Pflaster
Nebenfläche
vorh. Groß-Pflaster
Rinne Entwässerung
Gehweg
Beton-Pflaster
Grundstücksüberfahrt
vorh. Groß-Pflaster
Hafenfläche
vorh. Befestigung
Grünfläche
Oberboden
Ausbaugrenze
Zufahrt
Beleuchtungsmast
Querneigung
Straßenablauf
Baum

Planungsunterlagen des Rahmenkonzepts | Hotelneubau auf Baufeld MI 4



Schnitt M 1|500

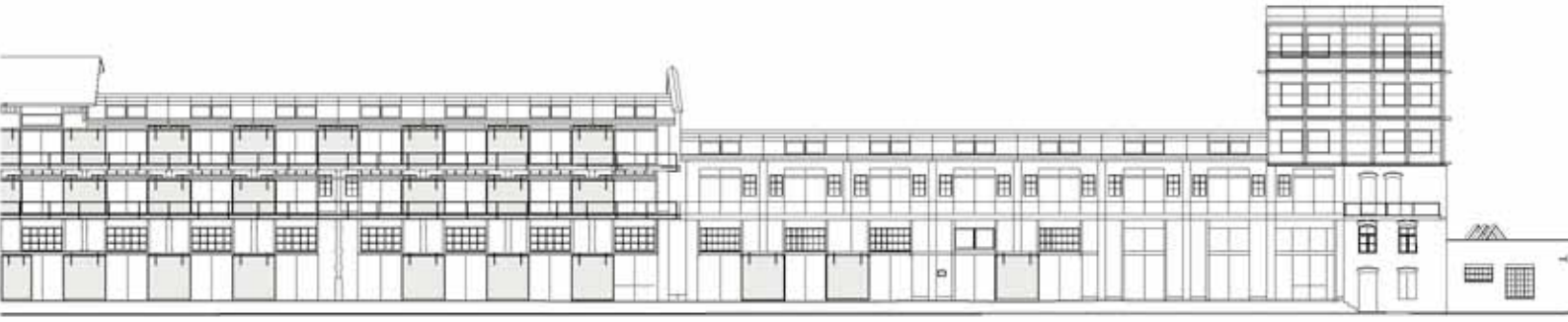


Erdgeschoss M 1|500

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
L1
L2
L3
M
W3
W2
W1
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

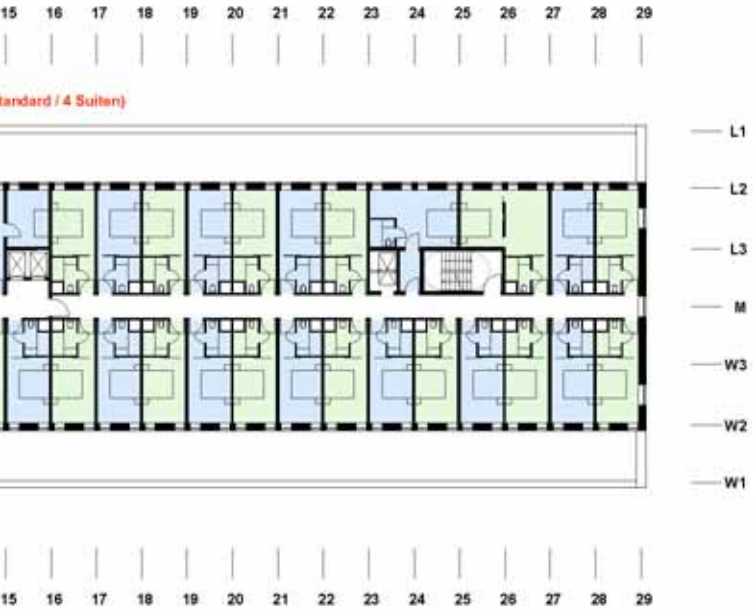
Westansicht M 1|500

1.Obergeschoss M 1|500



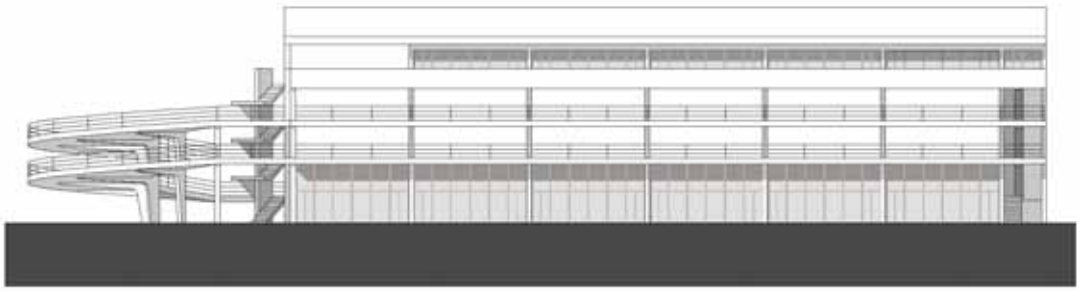
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
L1
L2
L3
M
W3
W2
W1
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14

Nordansicht M 1|500

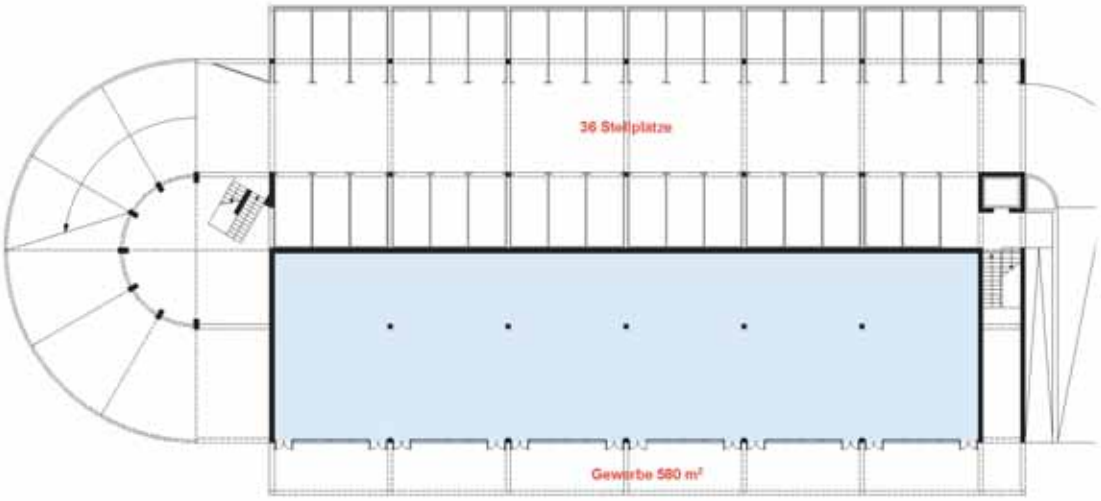


3.Obergeschoss M 1|500

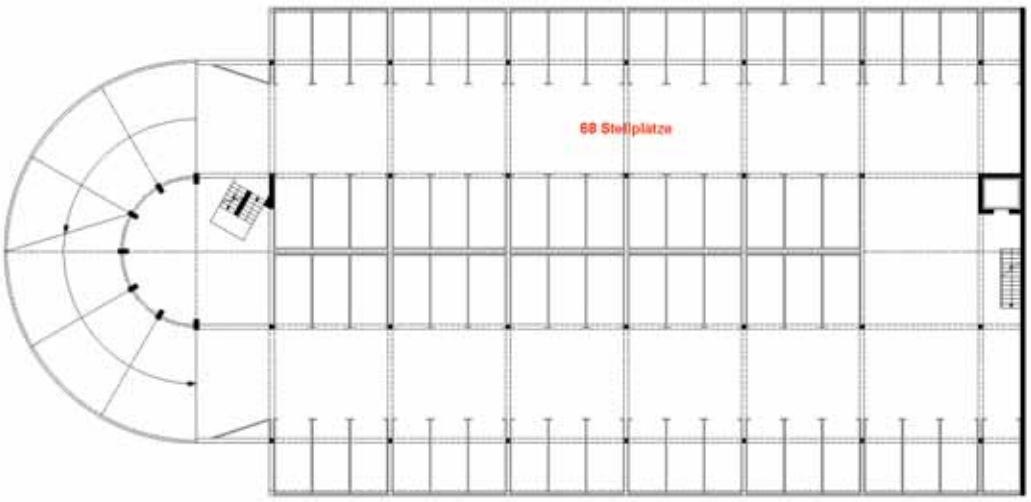
Planungsunterlagen des Rahmenkonzepts | Parkhausneubau auf Teilbaufeld MI 1A



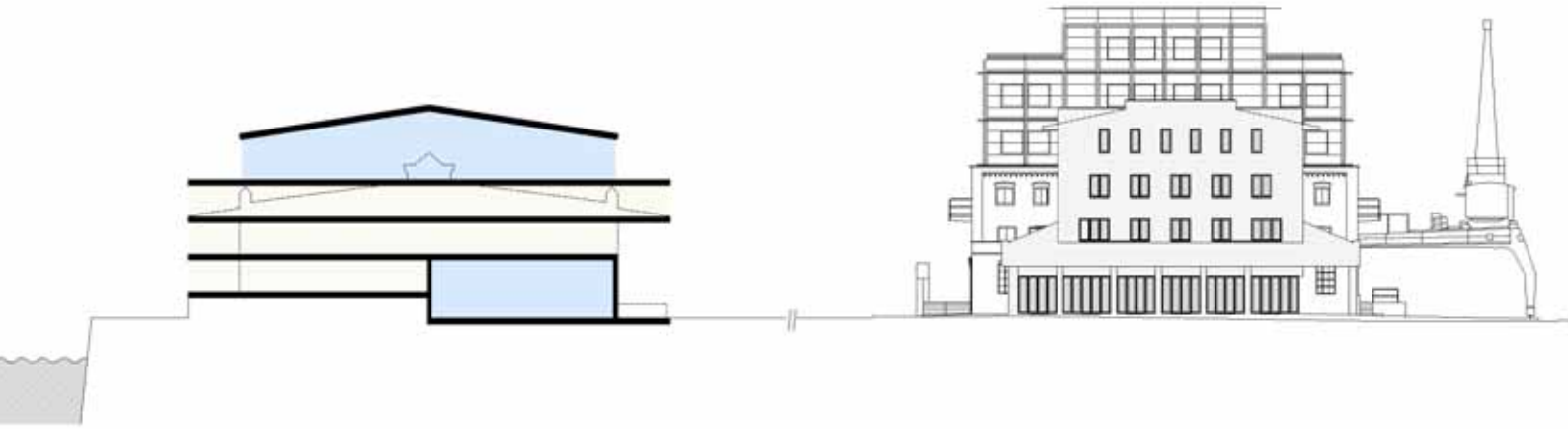
Süd - Westansicht M 1|500



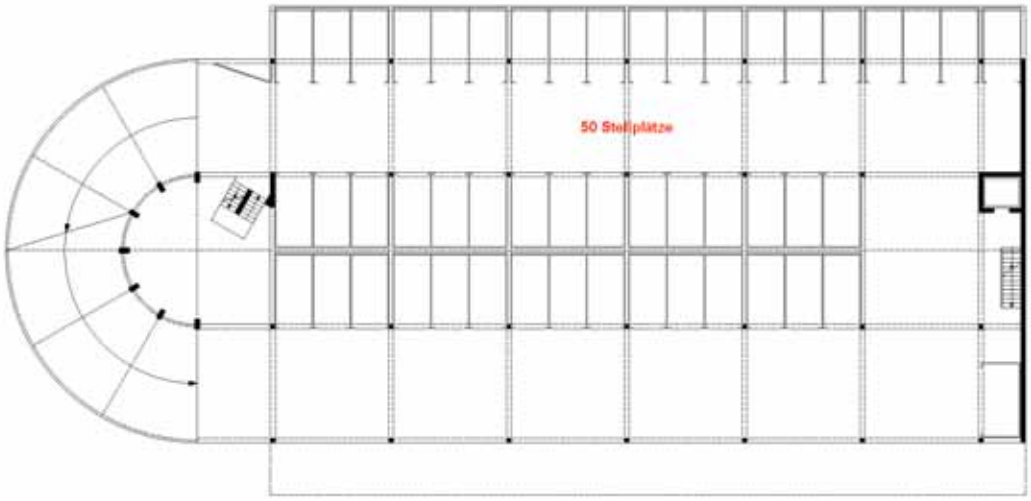
Erdgeschoss M 1|500



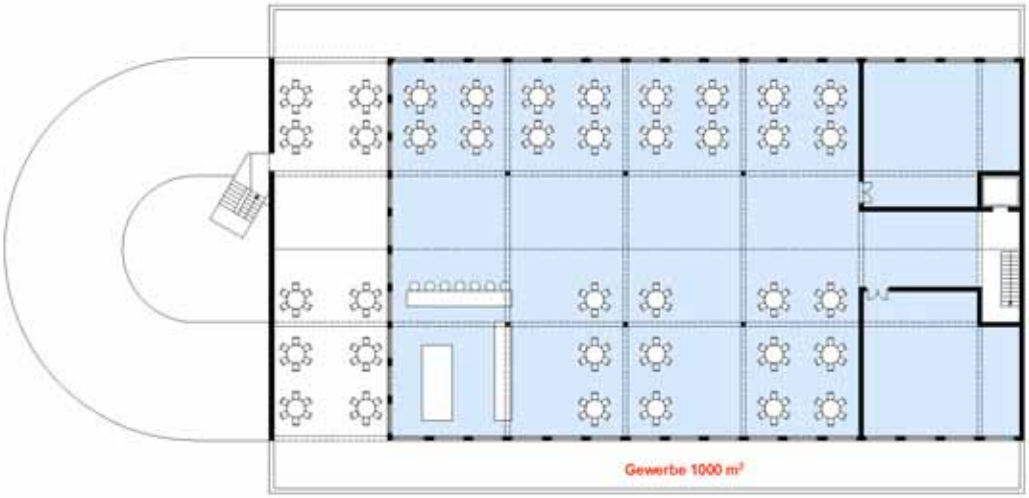
2.Obergeschoss M 1|500



Schnitt M 1|500



1.Obergeschoss M 1|500



3.Obergeschoss M 1|500

ISBN 978-3-00-051689-4

Anlage 2

Prüfthemen zum Konzept für die behutsame Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck (PIH-Konzept)

Aus Sicht der Verwaltung und der städtischen Tochtergesellschaften ergeben sich neben allgemeinen Prüfthemen fünf wesentliche Kernthemen die einer eingehender Prüfung unterzogen und im Laufe des Verfahrens geklärt werden müssen:

Kernthemen

1. Preisfindung

§ 90 GO schreibt vor, dass eine Veräußerung von Grundstücken in der Regel nur zum vollen Wert (Verkehrswert) erfolgt, wodurch gleichzeitig ein Verstoß gegen das Beihilferecht vermieden wird.
Das Angebot der PIH ist weder das Ergebnis einer Ausschreibung noch durch ein Verkehrswertgutachten ermittelt worden. Die im Bericht dargestellten Kalkulationsmodelle ersetzen grundsätzlich keine Verkehrswertermittlung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt den Verkehrswert auf der Grundlage bestehenden Planungs- oder Baurechtes. Bei einer Neubewertung würde der bestehende B-Plan mit wesentlich höheren Ausnutzungsziffern zu Grunde gelegt werden. Die planungsrechtlichen Rahmendaten wären so fortzuschreiben, dass der Gutachterausschuss eine Basis für eine Neubewertung hat. Möglicherweise ist eine Änderung des B-Plans erforderlich.

In der Kalkulation wird unterstellt, dass vom Verkehrswert eines Grundstückes Erschließungsbeiträge, Anschlussbeiträge und Straßenausbaubeiträge abgezogen werden können, um auf den Wert eines unerschlossenen Grundstückes zu kommen. Dies entspricht nicht den Grundsätzen einer Verkehrswertermittlung für Grundstücke. Der Verkehrswert wird ermittelt für ein erschlossenes Grundstück. Straßenausbaubeiträge sind darin ebenso wenig wie Anschlussbeiträge enthalten. Der Gutachterausschuss beschränkt sich auf die Ermittlung des Wertes eines erschlossenen Grundstückes und wird keine eigene Kostenschätzung der tatsächlichen Kosten für Erschließung, Straßenausbau und Bau von Entwässerungsleitungen vornehmen. Das erschwert die Überprüfung des Angebotes für die Schuppen A, B, C, D und F, für die im unerschlossenen Zustand 1.100 Mio € geboten werden.

2. Ausschreibung und Vergabe

Das bebotene Areal soll für den angebotenen Kaufpreis veräußert und im Vorwege für 15 Monate anhand gegeben werden. Käufer soll die PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH i.G. werden. Gesellschaftszweck dieser Gesellschaft ist aber laut übersandtem Gesellschaftsvertrag nicht der Kauf von Grundstücken sondern nur die Erschließung und die Bündelung von Kaufinteressenten. Daraus lässt sich schließen, dass für unbekannte Käufer eine Anhandgabe oder Kaufoption eingeräumt werden soll. Das ist ungewöhnlich und entspricht nicht den sonstigen Beschlussfassungen über Grundstücksgeschäfte der Hansestadt Lübeck.

Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass die Bürgerschaft einen Grundsatzbeschluss in diesem Jahr gefasst hat, dass Grundstücke generell auszuschreiben sind.
Dies entspricht auch bei Projekten dieser Größenordnung den Vorgaben des europäischen Beihilferechts für die Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand. Die einschlägige "Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand" (Amtsblatt der Europäischen Union Nr. C 209 vom 10.7.1997) fordert, dass der Marktwert eines Grundstückes entweder durch die Durchführung eines bedingungsfreien Bietverfahrens oder dass der Marktwert vor den Ver-

kaufsverhandlungen durch eine unabhängige Bewertung durch einen Sachverständigen ermittelt wird. Der so festgestellte Marktwert ist der Mindestkaufpreis, der vereinbart werden kann, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde.

Entsprechend dem vorliegendem Bericht soll kein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden, sondern die Erschließung durch die PIH durchgeführt und sich die Kosten zumindest teilweise erstattet werden zu lassen. Dies wirft weitere vergaberechtliche Fragen auf, da es sich um Bauleistungen handelt. Möglicherweise werden die Schwellenwerte für das EU-Vergaberecht überschritten.

3. Wohnraum und Nutzungsmischung

Die Bevölkerungsprognose und der darauf basierende Wohnungsmarktbericht 2015 gehen von einem Bedarf von rund 4000 zusätzlichen Wohneinheiten (WE) aus. Wie im Wohnungsmarktbericht 2015 dargelegt ist damit bis zum Jahr 2025 der Bau von 600 zusätzlichen WE pro Jahr (ohne Ersatzneubauten) in der Hansestadt Lübeck notwendig. Der derzeitige Stand beträgt 400 WE, Neubauten und Ersatzneubauten zusammen gerechnet.

Die Schaffung von Wohnraum ist damit ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung. Mit dem vorliegenden Konzept werden, im Gegensatz zu 420 Wohnungen im KaiLine-Projekt lediglich 50 Wohnungen geschaffen. Dringend notwendige Sozialwohnungen - wie beim KaiLine-Projekt eingeplant- sind nicht vorgesehen.

Ein weiteres stadtplanerisches Ziel ist die Schaffung eines lebendigen vielfältigen Stadtviertels auf der Nördlichen Wallhalbinsel und damit in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die Nutzung der Schuppen im derzeitigen Ausbauzustand macht eine Belebung der Nördlichen Wallhalbinsel außerhalb der Sommermonate unmöglich.

Dem Bebauungsplan und die Nutzungszuweisung der Nördlichen Wallhalbinsel liegt ein Lärmgutachten zu Grunde. Wohnnutzungen sind demnach teilweise nur unter erheblichen baulichen Mehraufwand und entsprechender Grundrissanordnung zulässig. Die Einrichtung eines Werftbetriebes, Außen- bzw. Eventgastronomie (Strandsalon) und emittierende Kultureinrichtungen auf der Nördlichen Wallhalbinsel sind planungsrechtlich in Nachbarschaft zu Wohnnutzung nur eingeschränkt zulässig.

4. Wirtschaftlichkeit

In dem vorgelegten Konzept ist lediglich eine oberflächliche Einnahmen-/Ausgaben-Rechnung enthalten. Eine vielschichtige Betrachtungsweise der doppischen Haushaltsführung wird nicht angestellt. In der vorgelegten Kalkulation ist von „der Hansestadt Lübeck als Holding“ die Rede. Hiermit sind Kostenpositionen der Hansestadt Lübeck, der EBL und der KWL subsumiert.
Grundsätzlich ist in der Kalkulation zu berücksichtigen, dass der KWL GmbH die bislang aufgelaufenen verauslagten Kosten in Höhe von zurzeit 650.000 € (ohne Personalkosten) zu erstatten sind, sollte das Projekt KaiLine nicht zu Tragen kommen.

Auf den Nachweis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Nutzungskonzeptes wird in dem vorgelegten Bericht nicht eingegangen. In der Mediationsrunde wurde kritisch hinterfragt, wie eine wirtschaftliche Nutzung insbesondere von Schuppen A („Kulturschuppen“), Schuppen C („Konzerthaus“), Schuppen D („Kreativschuppen“) und Schuppen F („Mixschuppen“) nachgewiesen werden kann. Der Nutzungsmix lässt den Rückschluss zu, dass das Mietpreisniveau auf einem sehr niedrigen Level angesetzt werden muss. Die Erfahrung mit vergleichbaren Immobilienprojekten zeigt, dass diese sehr kostenintensiv sind und einen extrem hohen Instandhaltungsaufwand erfordern. Darüber hinaus fallen deutliche höhere Aufwendungen für Nebenkosten an. Solche Immobilien sind in Bezug auf den Grundriss in der Regel nicht optimal zugeschnitten, so dass der Anteil der Verkehrsflächen im Vergleich zu Neubauten

deutlich höher ist. Der Aus- und Umbau der Media Docks zeigt, dass eine Wirtschaftlichkeit nur zu erreichen ist, wenn eine namhafte Förderung gewährt und Spitzenmieten erzielt werden. In dem vorgelegten Konzept heißt es lediglich „Der Ausbau der historischen Gebäude wird daher überwiegend auf mittlerem Niveau angestrebt, um möglichst vielfältige Nutzungen zuzulassen und zugleich ein hohes Maß an Flexibilität zu bewahren, welches gestattet, sich geänderten Marktverhältnissen ohne großen Aufwand anpassen zu können. Hierzu gehört auch die Offenheit für anfängliche Interimslösungen“. Lediglich die zu Wohnzwecken genutzten Schuppen sollen so umgebaut werden, dass sie den Ansprüchen in Bezug auf die Aufenthaltsqualität genügen. Die restlichen Schuppen werden nur mit geringem Aufwand ausgebaut und Instand gehalten“ (s. Seite 9). Dem Schuppen C kommt lediglich eine „Reservefunktion“ zu (s. Seite 24).
Eine Mietpreiskalkulation unter Zugrundlegung der Aus- und Umbaukosten sowie der Erschließungskosten für die einzelnen Schuppen liegt nicht vor. Das Argument, dass die Erwerber das wirtschaftliche Risiko tragen, ist problematisch zu bewerten, da der Hansestadt Lübeck nicht daran gelegen sein kann, dass die Nördliche Wallhalbinsel auf Dauer in einem Zustand der Improvisation verharrt oder gar Investitionsruinen entstehen, sollten die Investoren scheitern.

5. Kultur

Auffällig ist im vorgelegten Konzept zur Nutzung der Nördlichen Wallhalbinsel eine schwerpunktmäßige Nutzung im Bereich Kultur. Kultur- und Kreativwirtschaft sind durchaus Wachstumsfelder, die in der Stadtentwicklung insbesondere deshalb zu berücksichtigen sind, weil die Verbindung von Wohnen und Arbeiten verstärkt nachgefragt wird. Dabei liegen besondere Potentiale sogar im Bereich der Wirtschaftsförderung. Inwieweit dieses Konzept für Lübeck richtig ist, sollte aufgearbeitet werden.

Lübeck als Kulturstadt verfügt bereits in besonders hohem Maße über kulturelle Orte und Einrichtungen. Derzeit entsteht unweit der Nördlichen Wallhalbinsel die „Kulturwerft Gollan“. Es scheint erforderlich aufzuarbeiten welche Kulturangebote vorhanden sind und welche Angebote in Lübeck noch fehlen oder in zu geringem Maße vorhanden sind. An einer solchen Übersicht wird im Fachbereich Kultur bereits gearbeitet. Hinsichtlich des vorgelegten Konzepts ist wünschenswert im Vorfeld zu klären, inwieweit die langfristig nachhaltige kulturelle Nutzung der Schuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten abgesichert ist. Insbesondere wird der Fachbereich Kultur prüfen inwieweit dauernde Bezuschussungen erwartet werden.

Allgemeine Prüfthemen:

Diese Themen sind im Rahmen eines jeden großen Vorhabens vom Investor und der Hansestadt Lübeck abzuarbeiten. Aufgrund der Lage und der Komplexität des Grundstücks und der fehlenden Auseinandersetzung im Bericht sind sie stichwortartig zusammen gefasst:

Bereich Liegenschaften

- Gestaltung Anhandgabevertrag**,**
- Nachnutzungsvereinbarungen/Rückveräußerung
- wirtschaftliche, finanzielle und haushaltsmäßige Folgen für die HL
- Vergabe nicht durch Schuppen überbauter Grundstücke (transparente Vergabe)
- Finanzieller Auswirkungen im Vergleich zur Entwicklung nach Bebauungsplan

Bereich Recht

- Realistische Prüfung der wirtschaftlichen Auswirkungen für Lübeck in allen Teilaspekten
- Sicherstellung der Finanzierung
- Freihaltung der HL von weiteren Kosten

Fachbereich Umwelt, Sicherheit und Ordnung

- Ver- und Entsorgung
- Gebührenermittlung
- Wasserbehördliche Belange
- Altlasten / Sanierungskosten Altlasten
- Erfüllung aktueller Brandschutznormen, Rettungswege, Löschwasser
- Veranstaltungssicherheit
- Klimaschutzgerechtigkeit der Bauten und Anlagen

Fachbereich Planen und Bauen

Lübeck Port Authority

- Steuerliche Auswirkungen für den BgA Hafen
- Finanzierung der Kosten für den laufenden Unterhalt und Sanierungsmaßnahmen der Kaimauern, des Kaimauerstreifens und der denkmalgeschützten Kräne durch z.B. Erbbaurechte
- Finanzierung der erforderlichen Sanierung des Kaimauerstreifens für eine Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer und hinsichtlich der Regenwasserentwässerung
- Anschlussbeiträge für den Sportboothafen und sonstige Liegeplätze
- Berücksichtigung der erforderlichen Änderung des Schmutzwasseranschlusses für den Sportboothafen
- Oberirdische Entwässerung
- Konkurrenzsituation für die Vermarktung der Schuppen 6 und 9
- Werftplatz DagNy
- Größe und zukünftige Nutzung der verbleibenden Fläche zwischen Eutiner Eisenbahnbrücke und Baufeld MI 1- Parkhaus
- Ersatz für Wohnmobilparkplatz und ca. 150 bis 200 Parkplätze von Dauermietern (die außerhalb der nördlichen Wallhalbinsel wohnen oder arbeiten)

Stadtgrün und Verkehr

- Kostenkalkulation für Knotenpunkt, Signalisierung, Erschließungsanlagen, Freianlagen und Beleuchtung
- Technische Vorplanungen der Erschließungsstraße einschl. Entwässerung und Beleuchtung, Straßenquerschnitte
- Anbindung, Dimensionierung und Leistungsfähigkeit Knotenpunkt (Verkehrstechnische Untersuchungen)
- Berücksichtigung Verkehrsaufkommen nach Großveranstaltungen, Nachweis Gesamtverkehrsaufkommen
- Erhalt historischer Oberflächen / Abgleich Ausbaustandard öffentliche Erschließung / Verkehrssicherungspflicht (auch der Freiflächen und Kaianlagen) / Barrierefreiheit

- Anzahl erforderlicher Parkplätze und Ausbaustandard
- Bewirtschaftung Parken im Öffentlichen Raum
- Begrünung Stellplatzanlagen (Beschluss BA)
- Abgleich Planung Drehbrückenplatz
- Anschluss ÖPNV, geplanter Haltepunkt Drehbrücke
- KAG Beiträge

Stadtplanung und Bauordnung

- Änderung Bebauungsplan / Kostenübernahme
- Überangebot von schuppenaffinen kulturellen Einrichtungen und Konkurrenz zu bestehenden kulturellen Einrichtungen
- Dauerhaftigkeit der Nutzung
- Wettbewerbe für unbebaute Grundstücke (Anspruch an Gestaltung, städtische Grundhaltung) und öffentliche Plätze / Kostenübernahme
- Berücksichtigung Mediationsverfahren NWHI
- Stellplatzschlüssel

KWL

- Nachweis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Gesamtkonzept
- Verkaufserlös Bruttogrundfläche Parkhaus, Negativerlös
- Investor Parkhaus, Finanzierung Parkhaus
- Berechnung Stellplatzbedarf
- Berücksichtigung Kompromisslösung Mediation
- Beitragsveranlagung MediaDocks

EBL

- Anschlusskosten und Straßenausbaubeiträge im Detail
- Begleichung alter Beitragsforderungen (ca. 250.000 €)

Die eingehende Prüfung der dargelegten Kernthemen und der aufgelisteten allgemeinen Prüfthemen mit Darstellung der Prüfergebnisse und der Auswirkung für die Hansestadt Lübeck soll der Bürgerschaft in der kommenden Sitzung (April 2016) vorgelegt werden.

Beschlussvorlage für die Lübecker Bürgerschaft | Vorlage Nr. VO/2016/XXXX

Betrifft: Entwicklung und Erschließung der Nördlichen Wallhalbinsel

Hintergrund

Laut Bürgerschaftsbeschluss vom 26. September 2013 ist vorgesehen, dass bis zum Ende des Jahres 2015 ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept eingereicht werden kann, auf dessen Basis eine behutsame Entwicklung des gesamten Areals unter der Maßgabe der weitestgehenden Erhaltung der fünf historischen Kaischuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel ermöglicht werden soll. In Folge des Bürgerschaftsbeschlusses wurde von der *Projektgruppe Initiative Hafenschuppen* (PIH), einer Arbeitsgruppe des gemeinnützigen Vereins *Bürgerinitiative Rettet Lübeck (BIRL) e. V.*, das so genannte *PIH-Konzept* entwickelt und am 11. Dezember 2015 veröffentlicht.

Eine Käufergemeinschaft wurde gebildet, die sich dieses Konzept zu eigen macht und in der eigens gegründeten *PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH* (kurz *PIH EuE GmbH*) gebunden ist. Diese unterbreitete mit Datum vom 15. Dezember 2015 gegenüber der Stadt ein Kaufangebot für

a) die fünf historischen Kaischuppen A bis D und F und
b) für einzelne laut Bebauungsplan darüber hinaus definierte Bau- und Teilbaufelder.

Die Gesellschaft dient der Stadt ferner als Vertragspartnerin für die erforderliche Anhandgabe und als Vorhabenträgerin für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie die Umsetzung des Gesamtkonzepts.

Das *PIH-Konzept* und das Kaufangebot der *PIH EuE GmbH* wurden der Hansestadt Lübeck mit der Bitte übergeben, die für dessen Umsetzung bzw. für die Anhandgabe der zugrundeliegenden Liegenschaften erforderlichen Beschlüsse der Lübecker Bürgerschaft herbeizuführen.

Vor diesem Hintergrund möge die Bürgerschaft beschließen:

Beschluss

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die mit Schreiben der *PIH EuE GmbH* vom 15. Dezember 2015 bebotenen Liegenschaften durch den Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck die aktuellen Verkehrswerte ermitteln zu lassen — unter der Maßgabe, dass diese wie im zugrundegelegten *PIH-Konzept* beschrieben entwickelt und genutzt werden sollen. Diese sind im Einzelnen:

    a) Schuppen A inkl. Rampen und Anbauten sowie vor den Giebeln bzw. Kopfbauten einem zusätzlichem Grundstücksstreifen von 3 m Breite,

    b) Schuppen B inkl. Rampen sowie vor dem südlichen Kopfbau einem zusätzlichem Grundstücksstreifen von 3 m Breite und der Fläche von Halle BC,

    c) Schuppen C inkl. Rampen,

    d) Schuppen D inkl. Rampen sowie vor dem nördlichen Kopfbau einem zusätzlichem Grundstücksstreifen von 3 m Breite und der Fläche von Halle CD,

    e) Schuppen F inkl. Rampen sowie vor dem südlichen und nördlichen Kopfbau einem zusätzlichem Grundstücksstreifen von 3 m Breite,

    f) Baufeld MI 4A/B gemäß Bebauungsplan 01.75.00 - Nördliche Wallhalbinsel,

ENTWURF

g) Teilbaufeld MI 1A südlich von Schuppen A mit reduzierter Größe von 36 x 50 m für eine Überbauung mit einer Grundfläche von 36 x 34 m, die zum südlichen Ende von Schuppen A einen Abstand von 16 m wahrt,

h) Teilbaufeld MI 3B nördlich von Schuppen D mit reduzierter Größe von 36 x 33 m für eine Überbauung mit einer Grundfläche von 25 x 20 m, die zum nördlichen Kopfbau von Schuppen D einen Abstand von 16 m wahrt,,

i) die übrigen über das unter h) definierte Teilbaufeld hinausgehenden Freiflächen, die derzeit vom Strandsalon gepachtet sind.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die mit Schreiben der *PIH EuE GmbH* vom 15. Dezember 2015 bebotenen Liegenschaften für die Dauer von 15 Monaten mit der *PIH EuE GmbH* einen Anhandgabevertrag abzuschließen, und zwar

   a) für die unter 1. a) bis e) näher beschriebenen unerschlossenen Liegenschaften mit den Schuppen A bis D und F zu einem Kaufpreis von 1.100.000 Euro,

   b) für die unter 1. f) und g) näher beschriebenen erschlossenen Liegenschaften (Baufeld MI 4A/B und Teilbaufeld MI 1A) zu einem Kaufpreis von 1.250.000 Euro,

   sofern das jeweilige Kaufangebot mindestens dem vom Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck ermittelten aktuellen Verkehrswert entspricht. Sollte der gutachterlich ermittelte Wert höher ausfallen, wird der Bürgermeister beauftragt, entsprechende Nachverhandlungen zu führen.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die unter 1. h) näher beschriebene erschlossene Liegenschaft (Teilbaufeld MI 3B) mit der *PIH EuE GmbH* Verhandlungen über die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts nebst ergänzendem langfristigen Pachtvertrag für die anschließenden, aktuell vom *Strandsalon* genutzten Freiflächen zu führen. Das Erbbaurecht wie der Pachtvertrag sollen jeweils mit einer Laufzeit von 30 Jahren ausgestattet sein.

   Alternativ:

   Der Bürgermeister wird beauftragt, für die unter 1. h) näher beschriebene erschlossene Liegenschaft (Teilbaufeld MI 3B) mit der *PIH EuE GmbH* für die Dauer von 15 Monaten einen Anhandgabevertrag abzuschließen, und zwar zu einem Kaufpreis von 600.000 Euro, sofern das Kaufangebot mindestens dem vom Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck ermittelten aktuellen Verkehrswert entspricht. Sollte der gutachterlich ermittelte Wert höher ausfallen, wird der Bürgermeister beauftragt, entsprechende Nachverhandlungen zu führen.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, mit der *PIH EuE GmbH* Verhandlungen über einen langfristigen Pachtvertrag für den derzeitigen oder ggf. zukünftig vor den nördlichen Kopfbau von Schuppen F verlegten Werftplatz für die Restaurierung des historischen Steinfischers *DagNy* aufzunehmen; dieser ist wichtiger Bestandteil der im nördlichen Teil von Schuppen F untergebrachten medizinisch-therapeutischen Einrichtung. Der Pachtvertrag soll mit einer Laufzeit von 10 Jahren mit zweimaliger Verlängerungsoption von je 10 Jahren ausgestattet sein.

ENTWURF

Begründung

Das *PIH-Konzept* wurde in Folge des Bürgerschaftsbeschlusses vom 26. September 2013 entwickelt. Dieser sah vor, dass bis zum Ende des Jahres 2015 ein Nutzungs- und Entwicklungskonzept eingereicht werden kann, auf dessen Basis eine behutsame Entwicklung des gesamten Areals unter der Maßgabe der weitestgehenden Erhaltung der fünf historischen Kaischuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel ermöglicht werden soll. Das *PIH-Konzept* wurde unter Mitwirkung einer breiten interessierten Öffentlichkeit in Zusammenarbeit mit Projektentwicklern, Architekten, Stadtplanern und Bauingenieuren entwickelt und am 11. Dezember 2015 veröffentlicht. Eine Käufergemeinschaft wurde gebildet, die sich dieses Konzept zu eigen macht und in der eigens gegründeten *PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH* gebunden ist. Diese unterbreitet gegenüber der Stadt ein Kaufangebot für a) die fünf historischen Kaischuppen A bis D und F und b) für einzelne laut Bebauungsplan darüber hinaus definierte Bau- und Teilbaufelder. Die Gesellschaft dient der Stadt ferner als Vertragspartnerin für die notwendige Anhandgabe und als Vorhabenträgerin für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie die Umsetzung des Gesamt-Konzepts. Das *PIH-Konzept* sieht folgende Entwicklungen vor:

In den historischen Kaischuppen A bis D und F wird ein Mix aus Wohnen und Gewerbe sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen realisiert. Der Wohnanteil beträgt 40 % und wird in Schuppen B und in Teilen von Schuppen F mit zweigeschossigem Ausbau realisiert (etwa 5.000 m² Wohnfläche). Kulturelle und soziale Nutzungen werden in den Schuppen A, C und Teilen von Schuppen D und F untergebracht.

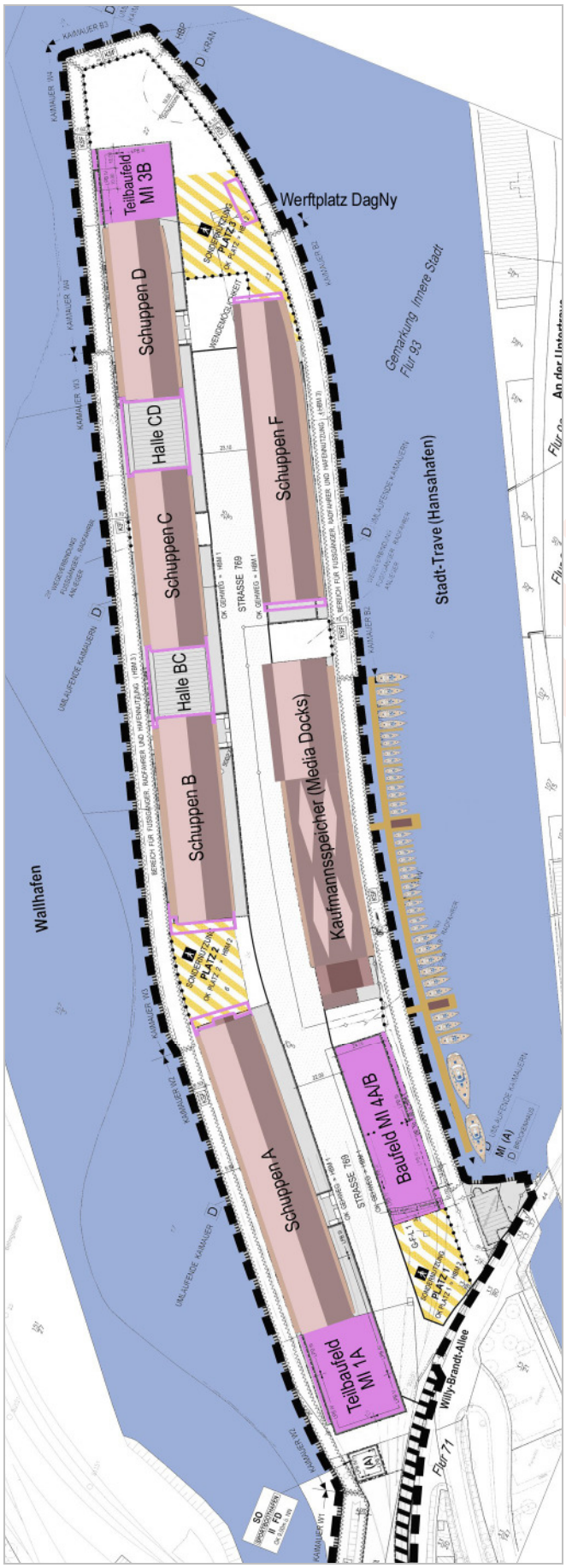
Schuppen A erhält eine Spielstätte für angewandte Popkultur und ein Musikzentrum mit Probe- und Produktionsräumen der *Deutschen Rockmusik Stiftung*. Schuppen C bleibt Veranstaltungsort für das Festival *Kunst am Kai*, wird Ausweichspielstätte für das *Schleswig-Holstein Musikfestival* und mit weiteren kulturellen Angeboten nachhaltig belebt. In Schuppen D bleibt die Werfthalle und Ausbildungsstätte des Vereins *Gesellschaft für Weltkulturgut Hansestadt Lübeck e. V.* erhalten, der sowohl mit der *Jugendbauhütte Lübeck* als auch mit dem medizinisch-therapeutischen Projekt des Vereins *DagNy e. V.* im Schuppen F kooperiert. Die südlichen Flächen im Schuppen D und F sind für kleingewerbliche Handelsgeschäfte, für traditionelles Lübecker Kunsthandwerk, für eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten des Kreativgewerbes sowie für maritime Dienstleistungen im Zusammenhang mit der im Hansahafen ab 2016 neu einzurichtenden Marina am Behnkai vorgesehen. In den historischen Gebäuden erhöht sich die Bruttogrundfläche (BGF) von derzeit 15.600 m² um 3.250 m² auf etwa 18.850 m² (inkl. des Kellers von Schuppen F).

Für das Neubaufeld MI 4 südlich des Kaufmannsspeichers (*media docks*) wird ein Hotel mit 150 Zimmern vorgeschlagen, für das ein unter großer öffentlicher Beteiligung entwickelter Entwurf und ein Investor bereit stehen. Für das Teilbaufeld südlich von Schuppen A wird ein Parkhaus vorgeschlagen, mit dem die 350 im öffentlichen Raum nachgewiesenen Stellplätze auf über 500 Stellplätze erhöht und durch Gewerbeflächen für Carsharing-Anbieter und Autovermieter sowie Büroflächen im Dachgeschoss ergänzt werden können. Für das Teilbaufeld nördlich von Schuppen D wird ein Erbpachtvertrag über 30 Jahre mit dem Betreiber des Strandsalons vorgeschlagen, um hier eine Neuordnung der provisorischen Bebauung zu ermöglichen. In Verbindung mit einem 30-jährigen Pachtvertrag für Freiflächen kann so eine Planungs- und Investitionssicherheit gewährt und ein für Lübeck wertvolles Pachtverhältnis bewahrt werden. Die durch die drei Neubauten geplante zusätzliche BGF beträgt etwa 12.600 m².

Die Erschließungsplanung folgt dem bisherigen Konzept mit einer Erschließungsstraße mit Ampelanbindung an die Kreisstraße, sieht jedoch den Erhalt von historischen Pflasteroberflächen und des alten Gleisfächers vor. Die Kosten werden anteilig von den alten und neuen Anrainern getragen, die Stadt wird von jeglichen Kosten freigehalten.

Der konsolidierte Reingewinn für die Stadt beträgt auf Basis der gänzlich neu ermittelten Erschließungskosten und des vorliegenden Kaufangebots mind. 900.000 Euro. Ferner erhält die Stadt kostenlos eine neu ausgebaute und erschlossene Straße mit öffentlichen Parkplätzen und gestalteten Freiflächen.

Anlage: Übersicht der Bebauung und der Bau- bzw. Teilbaufelder



PIH Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft mbH i. G.

Geschäftsführer
Volker Spiel

Hansestraße 24 | 23558 Lübeck

Fon (0451) 3 99 12-0
Fax (0451) 3 99 12-45

Sparkasse zu Lübeck
BLZ 230 501 01 | Kto. 0160288734
BIC NOLADE21SPL
IBAN DE38 2305 0101 0160 2887 34

PIH EuE GmbH | Hansestraße 24 | 23558 Lübeck

An die
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister, Rathaus
Breite Str. 62

23552 Lübeck

Lübeck, 15. Dezember 2015

Kaufangebot Nördliche Wallhalbinsel

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Saxe,

wie vereinbart unterbreiten wir Ihnen hiermit unser Kaufangebot für die Grundstücke mit den Schuppen A bis D und F, sowie die Neubaufelder auf der Nördlichen Wallhalbinsel.

In Erfüllung des Bürgerschaftsbeschlusses vom 26. September 2013 überreichen wir Ihnen ferner die Publikation des Konzepts der Projektgruppe Initiative Hafenschuppen, kurz PIH-Konzept, mit welcher der Nachweis der Tragfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen behutsamen Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel inklusive ergänzender Neubauten geführt wird. Dieser Publikation können Sie die Details zu vorgesehenen Nutzungen und deren Betreiber, zur Erschließungsplanung sowie die Kalkulation des erwarteten Reingewinns für die Stadt entnehmen.

Am 2. Dezember 2015 wurde unsere Gesellschaft von den zukünftigen Eigentümern und Nutzern gegründet, um als Vorhabenträgerin im Wesentlichen die Erschließung der Nördlichen Wallhalbinsel sicherzustellen. Den umfassenden Gesellschaftszweck können Sie dem als Anlage 2 beigefügten Gesellschaftsvertrag entnehmen.

Die Gesellschaft bietet für die Käufergemeinschaft für die fünf Hafenschuppen A, B, C, D und F einen (unerschlossenen) Gesamtkaufpreis von **1.100.000 Euro**, ausgehend von real abgeteilten Grundstücken in Größe der überbauten Flächen (inkl. Rampen), sowie vor den Giebeln beidseitig 3 m zusätzlichem Grundstücksstreifen. Hierbei ist unterstellt, dass die Grundstücksanteile der so genannten Zwischenhallen BC und CD, die wir auf eigene Kosten abreißen und herrichten werden, inkludiert sind, ebenso wie eine noch abzustimmende Fläche nördlich von Schuppen F als Werftplatz für die DagNy.

Bei derzeit von uns geplanten etwa 17.250 m² Bruttogrundflächen (BGF) ergeben sich bei den kalkulierten Gesamt-Erschließungskosten etwa 360 Euro pro m² BGF zzgl. etwa 1.600 m² BGF im Keller von Schuppen F, die wir mit etwa 180 Euro pro m² BGF ansetzen. Wir gehen davon aus, dass diese Ansätze für den in großen Teilen eingeschossigen und in den Wohnbereichen zweigeschossigen Ausbau in der Gesamtbetrachtung über dem Verkehrswert liegen, der auf Basis unserer Ausbauplanungen vom Gutachterausschuss möglichst kurzfristig zu ermitteln sein wird.

Auf dieser Grundlage könnte die Bürgerschaft beschließen, unserer Gesellschaft das bebotene Areal für den angebotenen Kaufpreis zu veräußern und im Vorwege für 15 Monate anhand zu geben, damit die erforderlichen Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließung und die verkehrliche Anbindung, wie auch die Gebäudeplanungen so forciert werden können, das die Finanzierung aller zukünftigen Eigentümer / Nutzer sichergestellt und das Areal erworben werden kann.

Unsere konsolidierte Gesamtbetrachtung für die Hansestadt Lübeck ergibt unter Berücksichtigung der drei zusätzlich zu schaffenden und zu veräußernden Baufelder Strandsalon, Hotel und Parkhaus ein Gesamtergebnis von mind. 900.000 Euro.

Weil sich die Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel aus einer Hand anbietet und wir für unser Rahmenkonzept bzgl. dieser Neubaufelder auch schon Investoren / Nutzer finden konnten, sind wir bereit, diese drei Neubaufelder mit den geplanten Bruttogrundflächen ebenfalls zu übernehmen, und zwar für einen (erschlossenen) Kaufpreis von **1.850.000 Euro**, um das konsolidierte Ergebnis von 900.000 Euro für die Hansestadt Lübeck abzusichern. Auch hier wäre der aktuelle Verkehrswert durch den Gutachterausschuss zu ermitteln.

Inhaltlich sind wir allerdings wie im PIH-Konzept dargestellt der Meinung, dass zumindest die nördliche Spitze (Strandsalon) im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben sollte, um für alle Zukunft den öffentlichen Gestaltungsspielraum zu erhalten und deshalb für die von uns favorisierte Nutzung des Strandsalons eine wirtschaftliche Basis zur Weiterentwicklung zu schaffen, die in einer Kombination aus Erbbaurecht und Pachtvertrag bestehen könnte. Sollte sich die Bürgerschaft dieser Sichtweise anschließen, würde sich unser Kaufangebot auf die Neubaufelder Hotel und Parkhaus beschränken, mit dementsprechend **1.250.000 Euro**.

Zusammenfassend dargestellt unterbreiten wir also folgende Teilgebote:

1. für Schuppen A, B, C, D und F (unerschlossen)	1.100.000 Euro
2. für Baufeld MI 4 und Teilbaufeld MI 1 (erschlossen)	1.250.000 Euro
3. für Teilbaufeld MI 3 B (erschlossen)	600.000 Euro
Zusammen	2.950.000 Euro

Für ergänzende Erläuterungen, auch in einem persönlichen Gespräch, stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Spiel

Anlagen

Anlage 1: PIH-Konzept der Projektgruppe Initiative Hafenschuppen
Anlage 2: Gesellschaftsvertrag der PIH EuE GmbH

Gesellschaftsvertrag

§ 1 - Firma

Die Firma der Gesellschaft lautet:

„PIH Entwicklungs- und Erschließungs-Gesellschaft mbH“.

§ 2 - Sitz

Sitz der Gesellschaft ist Lübeck.

§ 3 – Gegenstand des Unternehmens

Die Gesellschaft soll das von der Projektgruppe Initiative Hafenschuppen (PIH), eine Arbeitsgruppe der Bürgerinitiative „Rettet Lübeck“ – BIRL – Gemeinnütziger Verein e. V., entwickelte Nutzungskonzept für die Umnutzung und Sanierung der historischen Kaischuppen auf der Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck in die Realisierung führen.

Die Gesellschaft wird alle Kauf- und Nutzungsinteressenten bündeln und für diese ein Kaufangebot an die Hansestadt Lübeck abgeben, als Verhandlungs- und Ansprechpartner für die Politik und die Verwaltung fungieren, die Planung für die Erschließung, die Freiräume und Plätze, sowie des ruhenden Verkehrs übernehmen, das Marketing für das Gesamtquartier koordinieren, Gestaltungsvorgaben für die Sanierung entwickeln, die Prüfung aller Kaufinteressenten auf deren Finanzierbarkeit ihrer Projektbeteiligung vornehmen, ein Kostenverteilungsmodell entwickeln, eine eventuell erforderliche Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplans begleiten und finanzieren, als Vertragspartner für die angestrebte Anhandgabe und den möglichen städtebaulichen Vertrag / den notwendigen Durchführungsvertrag für die Erschließung auftreten, die Kaufvorgänge begleiten sowie im Anschluss das Quartiersmanagement entwickeln und umsetzen.

§ 4 – Stammeinlage und Stammkapital / Gesellschafterversammlung

1. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,-- € (in Worten: Fünfundzwanzigtausend Euro). Es besteht aus 125 Stammeinlagen in Höhe von je 200,-- €, die durch die Gründungsgesellschafter an die Gesellschaft eingezahlt sind. Pro gewünschtem Gebäuderiegel und pro Geschoss (an den Schuppenachsen orientiert) ist eine Stammeinlage zu erbringen.

2. Es übernehmen:

a) Bürgerinitiative „Rettet Lübeck“ - BIRL – Gemeinnütziger Verein e. V.	5 Stammeinlagen	1.000 Euro
b) Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH	73 Stammeinlagen	14.600 Euro
c) Verein zur Förderung angewandter Popkultur e. V.	13 Stammeinlagen	2.600 Euro
d) Deutsche Rockmusik-Stiftung	12 Stammeinlagen	2.400 Euro
e) HSP Holz und Projekte uG	2 Stammeinlagen	400 Euro
f) Nicas Tchibo Otto	1 Stammeinlage	200 Euro
g) Peter Messerschmidt	1 Stammeinlage	200 Euro
h) Jugendclub Lübeck e. V.	2 Stammeinlagen	400 Euro
i) Fritz Ehrenstein	2 Stammeinlagen	400 Euro
j) Mirja Schellbach	1 Stammeinlage	200 Euro
k) Till Schulze-Hagenest	1 Stammeinlage	200 Euro
l) Bootshop Lübeck & Charter GmbH	1 Stammeinlage	200 Euro
m) Lars Hunsche	2 Stammeinlagen	400 Euro
n) Bernd Ahrens	4 Stammeinlagen	800 Euro
o) Grauzone Gesellschaft für Restaurationsbetriebe GmbH	5 Stammeinlagen	1.000 Euro
Gesamt	125 Stammeinlagen	25.000 Euro

3. Auf je 200 € Stammkapital entfällt eine Stimme. Eine Stimmrechtsübertragung bedarf der Schriftform und ist nur an Mitgesellschafter möglich.

4. Die ordentliche Gesellschafterversammlung ist wenigstens einmal jährlich abzuhalten. Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe der Tagesordnung per email oder auf ausdrücklichen Wunsch schriftlich per einfachem Brief mit einer Frist von mindestens vier Wochen.

   Sollte eine email oder eine schriftliche Einladung als unzustellbar zurückkommen, so genügt die Einladung per eingeschriebenem Brief an die letzte der Gesellschaft bekannt gegebene Postadresse.

   Außerordentliche Gesellschafterversammlungen können mit einer Frist von mindestens zwei Wochen von der Geschäftsführung jederzeit wie vorstehend geregelt einberufen werden. Dazu ist die Geschäftsführung verpflichtet, wenn dieses von Gesellschaftern mit zusammen mindestens 15 % des Stammkapitals schriftlich unter Angabe der gewünschten Tagesordnungspunkte gefordert wird.

   Beschlüsse werden mit Drei-Viertel-Mehrheit gefasst. Ist zu einer Gesellschafterversammlung ordnungsgemäß geladen, so ist diese beschlussfähig, wenn mindestens zwei Drittel des Stammkapitals anwesend oder vertreten ist. Ist eine Gesellschafterversammlung nicht beschlussfähig, weil nicht mindestens zwei Drittel des Stammkapitals anwesend oder vertreten sind, so ist eine Folgeversammlung, die mit Frist von mindestens sieben Tagen einberufen wird, in jedem Fall beschlussfähig.

5. Der Gesellschafter Bürgerinitiative „Rettet Lübeck“ – BIRL – Gemeinnütziger Verein e. V. hat in Gestaltungsfragen bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes der zu sanierenden / umzubauenden Schuppen, sowie bzgl. der Freiflächen ein Vetorecht in Abstimmungen über diesbezügliche Beschluss-Vorschläge.

§ 5 – Geschäftsführung

Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer, die durch die Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen werden. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt dieser die Gesellschaft alleine. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer gemeinsam oder durch einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschafterversammlung kann auch bei Vorhandensein mehrerer Geschäftsführer einzelnen oder allen von ihnen Alleinvertretungsbefugnis erteilen.

Der / die Geschäftsführer ist / sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 6 – Projektentwicklung / Durchführung / Finanzierung

Die für die Projektentwicklung bis zum geplanten Kauf der Grundstücke durch die Gesellschafter anfallenden Kosten werden von den Gesellschaftern im Verhältnis der von diesen gewünschten Bruttogrundflächen getragen.

Dazu erbringen die Gesellschafter neben dem Stammkapital (das als Rücklage ungeschmälert vorzuhalten ist, mit Ausnahme der Gründungskosten der Gesellschaft) weitere unverzinsliche Kapitaleinlagen, über deren Höhe und Fälligkeit die Gesellschafterversammlung gem. § 4, Abs. 4 beschließt und zwar unter der Voraussetzung, dass die Gesellschaft die o. g. Anhandgabe erhalten hat.

Die Projektentwicklungskosten sind Teil der Gesamtkosten der auf die zu erschließenden Grundstücke entfallenden Kostenbeiträge, für die die Gesellschaft ein Kostenverteilungsmodell entwickeln und beschließen wird, so dass die vorgenannten weiteren Kapitaleinlagen mit diesen später fälligen Beiträgen zu verrechnen sind.

Sollte das Gesamtprojekt endgültig nicht zur Durchführung kommen, wird das restliche Kapital im Verhältnis der Einlagen an die Gesellschafter zurück verteilt.

Im Falle des Ausscheidens aus der Gesellschaft werden die weiteren Kapitaleinlagen unverzinst zurückgezahlt, sobald ein Nachfolge-Gesellschafter den Anteil des ausscheidenden Gesellschafters übernommen und die entsprechenden weiteren Kapitaleinlagen getätigt hat.

§ 7 – Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister und endet mit dem darauf folgenden 31. Dezember.

§ 8 – Bekanntmachungen

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im elektronischen Bundesanzeiger.

§ 9 – Veräußerung und Belastung von Geschäftsanteilen

1. Zur Veräußerung eines Geschäftsanteils oder eines Teiles eines Geschäftsanteiles bedarf es der schriftlichen Zustimmung von ¾ aller Gesellschafter und der Gesellschaft. Zur Abtretung und Belastung eines Geschäftsanteils oder eines Teiles eines Geschäftsanteils ist die schriftliche Zustimmung sämtlicher Gesellschafter und der Gesellschaft erforderlich.

2. Falls diese Gesellschaft persönlich haftende Gesellschafterin einer Kommanditgesellschaft ist, an welcher der Veräußerer als Gesellschafter beteiligt ist, ist die Veräußerung eines Geschäftsanteiles oder nur eines Teiles eines Geschäftsanteils ferner nur wirksam, wenn gleichzeitig der Kommanditanteil an der Kommanditgesellschaft an den selben Erwerber abgetreten wird, bei der Veräußerung eines Teilgeschäftsanteiles ein entsprechender Teilkommanditanteil, der demselben Beteiligungsverhältnis entspricht.

3. Am Geschäftsanteil eines jeden Gesellschafters steht den übrigen Gesellschaftern einzeln ein Vorkaufsrecht zu, und zwar im Verhältnis ihrer Beteiligung. Macht ein Gesellschafter davon nicht innerhalb eines Monats nach Mitteilung des Verkaufsfalles durch schriftliche Erklärung Gebrauch, geht das Recht anteilig auf die verbleibenden Gesellschafter und letztlich auf die Gesellschaft über. Etwaige unteilbare Spitzenbeträge stehen den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Beteiligung zu.

§ 10 – Kündigung

1. Jeder Gesellschafter kann das Gesellschaftsverhältnis mit einer Frist von sechs Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres kündigen, erstmals zum 31.12.2016. Die Kündigung hat durch eingeschriebenen Brief zu erfolgen; sie ist an die Gesellschaft zu richten.

2. Die Kündigung hat nicht die Auflösung der Gesellschaft, sondern nur das Ausscheiden des kündigenden Gesellschafters zum Ende des betreffenden Geschäftsjahres zur Folge. Vom Zeitpunkt der Kündigung an ruhen die Gesellschaftsrechte des ausscheidenden Gesellschafters.

3. Der ausscheidende Gesellschafter ist verpflichtet, seinen Geschäftsanteil auf die übrigen Gesellschafter im Verhältnis ihrer Beteiligung oder – nach Wahl der Gesellschaft – auf diese oder auf einen von der Gesellschaft zu benennenden Dritten zu übertragen oder die Einziehung zu dulden. Bei der anteiligen Übertragung auf die Gesellschafter entstehende unteilbare Spitzenbeträge sind den Gesellschaftern zu Bruchteilen entsprechend ihrer Beteiligung zu übertragen.

4. Der ausscheidende Gesellschafter erhält ein Entgelt, das gemäß § 12 dieses Vertrages zu berechnen und auszuzahlen ist.

§ 11 – Einziehung

1. Die Gesellschaft ist berechtigt, jederzeit mit Zustimmung des betroffenen Gesellschafters die Einziehung von Geschäftsanteilen zu beschließen.

2. Ohne Zustimmung des betroffenen Gesellschafters kann die Gesellschaft seine Geschäftsanteile durch Beschluss einziehen, wenn
    a. über das Vermögen des Gesellschafters die Eröffnung des Insolvenz - oder Vergleichsverfahrens angeordnet oder mangels Masse nicht eröffnet worden ist oder
    b. der Geschäftsanteil aufgrund eines nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titels gepfändet und die Pfändung nicht innerhalb von drei Monaten wieder aufgehoben ist oder
    c. in seiner Person oder bei juristischen Personen, in deren Organisation ein wichtiger Grund vorliegt oder
    d. er die Gesellschaft gekündigt hat oder
    e. der Gesellschafter verstorben ist oder
    f. bei juristischen Personen in Liquidation befindlich oder aufgelöst ist.

3. Ein sonstiger wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Gesellschaft ein weiteres Verbleiben des betroffenen Gesellschafters in der Gesellschaft nicht mehr zumutbar ist oder der Gesellschafter eine ihm nach dem Gesellschaftsvertrag obliegende wesentliche Verpflichtung vorsätzlich oder aus grober Fahrlässigkeit verletzt oder die Erfüllung einer solchen Verpflichtung unmöglich ist.

4. Die Beschlussfassung über die Einziehung des Geschäftsanteils erfolgt mit Drei-Viertel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen; dabei hat der betroffene Gesellschafter kein Stimmrecht.

5. Steht der Geschäftsanteil mehreren Berechtigten zu, so genügt es, wenn die Voraussetzungen zur Einziehung nur bei einem von ihnen vorliegen.

6. Die Einziehung wird mit Zugang des Einziehungsbeschlusses an den betroffenen Gesellschafter wirksam. Sofern die Gesellschaft Komplementärin einer Kommanditgesellschaft ist, ist eine Einziehung nur zulässig, wenn zugleich wirksam auch der auf denselben Gesellschafter entfallende Geschäftsanteil an der Kommanditgesellschaft wirksam eingezogen wird.

7. Statt der Einziehung kann die Gesellschaft mit der notwendigen Mehrheit beschließen, dass der Geschäftsanteil von der Gesellschaft selbst erworben oder auf eine oder mehrere von ihr benannte Personen, die auch Gesellschafter sein können, übertragen wird.

8. Der ausscheidende Gesellschafter erhält ein Entgelt, dass gemäß § 12 dieses Vertrages zu berechnen und auszuzahlen ist.

9. Im Todesfall ist der Geschäftsanteil nach den vorstehenden Regelungen einzuziehen; die Gesellschaft wird mit den Erben nicht fortgesetzt.

§ 12 – Bewertung und Zahlung des Abfindungsentgeltes

In allen Fällen des Ausscheides aus der Gesellschaft, gleich aus welchem Grund, erhält der Gesellschafter oder seine Erben das eingezahlte Stammkapital unverzinst zurück. Die Auszahlung erfolgt unverzinslich 6 Monate nach dem Ausscheidungstag.
Weitergehende Ansprüche bestehen nicht.

§ 13 – Gründungsaufwand

Die Gesellschaft trägt die mit der Gründung verbundenen Kosten, insbesondere Beratungs-, Notar-, Gerichts- und Veröffentlichungskosten sowie etwaige Steuern bis zu 2.500,00 €; darüber hinausgehende Kosten tragen die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Stammeinlagen.

§ 14 – Befreiung von Wettbewerbsverboten

Die Geschäftsführer sind von einem etwaigen Wettbewerbsverbot insgesamt befreit.

§ 15 – Salvatorische Klausel

Sollte sich eine Bestimmung dieses Vertrages als unwirksam erweisen, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Die Gesellschafter sind in einem solchen Fall verpflichtet, anstelle der unwirksamen Regelung eine dem Sinn und Zweck dieses Vertrags entsprechende Bestimmung zu treffen, durch die gesetzlich zulässig ein der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahekommendes Ergebnis erzielt wird.

Lübeck, 02.12.2015

Die Gründungsgesellschafter

Hansestadt Lübeck: Nördliche Wallhalbinsel
Sachstandsbericht: Mediation

Ziel

Ziel der Mediation war es, in einem kompakten Zeitraum von Mitte Januar bis Mitte Mai 2015 über die wesentlichen Eckpunkte der städtebaulichen Entwicklung der „Nördlichen Wallhalbinsel“ zwischen den Vertretern der PIH und den Vertreterinnen und Vertretern der Hansestadt Lübeck und der KWL eine Verständigung zu erreichen. Damit sollte eine verbindliche Grundlage für die Konkretisierung des vorliegenden Nutzungskonzeptes der PIH und eines Kaufpreisangebotes durch die von der PIH zu gründenden Gesellschaft geschaffen werden, um bis zum Ablauf des Moratoriums Ende dieses Jahres zu einer Entscheidungsvorlage zu kommen.

Ablauf

An den Sitzungen, die von Kunibert Wachten moderiert wurden, haben teilgenommen: Franz-Peter Boden, Dirk Gerdes, Frank Herion, Detlev Holst, Christine Koretzky, Karsten Schröder, Jörg Sellerbeck und Volker Spiel.

Vier Sitzungen haben insgesamt stattgefunden. In der ersten Sitzung am 15. Januar 2015 wurden die wesentlichen Positionen der PIH, der Bauverwaltung und der KWL ausgetauscht und der Ablauf der Mediation besprochen. In der zweiten Sitzung am 12. März 2015 wurden erste Eckpunkte festgehalten, in denen Übereinstimmung bei allen Beteiligten herrscht. Darüber hinaus wurden die noch offenen Punkte definiert. Die vorläufige Klärung der offenen Punkte und die Diskussion über das konkretisierte Nutzungskonzept der PIH waren Gegenstand der dritten Sitzung am 30. März 2015. Und in der vierten und vorerst letzten Sitzung am 12. Mai 2015 wurden u. a. zwei unterschiedliche Entwicklungsoptionen gegenübergestellt, die sich im Wesentlichen in der Anzahl der zu erhaltenden Schuppen und in der Entwicklungsträgerschaft unterscheiden.

Eckpunkte

Intensiv wurden die Rahmenbedingungen der Entwicklung diskutiert, um sich in einigen Zielvorstellungen anzunähern, wenn auch die generelle Bedeutung der „Nördlichen Wallhalbinsel“ für die Stadtentwicklung kontrovers gesehen wird. Die Verständigung auf einige Eckpunkte dient auch dazu, eine Basis für die Kalkulation der Kosten zu definieren, was insbesondere hinsichtlich der notwendigen Ausbaustandards von Bedeutung ist. In folgenden Punkten herrscht Einigkeit:

1. Der Erlös für die Veräußerung der Liegenschaft für das PIH-Konzept muss mindestens 900.000,- € umfassen. Dies war der kalkulierte Gewinn für die Hansestadt Lübeck in den B-Pan-bezogenen Erlös- und Kostenkalkulationen. Wohl wissend, dass heute für die Veräußerung der Liegenschaft unter den Nutzungsbedingungen des B-Plans ein höherer Erlös erzielbar wäre, haben sich die Beteiligten auf diesen Mindestwert verständigt.

2. Es muss für den Erwerb der Liegenschaft einen rechtlich eindeutigen Käufer geben, der Verhandlungspartner der Hansestadt Lübeck ist und gegenüber der Stadt alle notwendigen Pflichten einlöst.
3. Das gesamte Areal soll nach seiner Entwicklung künftig mindestens fünf Eigentümer haben, um dem Anspruch an Vielfalt Rechnung zu tragen. Dafür muss eine sinnvolle Realteilbarkeit nachgewiesen werden. Es muss sichergestellt sein, dass die künftigen Eigentümer einzelner Schuppen einem noch zu konkretisierenden Gesamtkonzept verpflichtet sind.
4. Es muss ein Höchstmaß an öffentlich nutzbaren Durchwegungen innerhalb des Areals, insbesondere entlang der Kaimauern und zwischen den Schuppen oder Baufeldern gewährleistet sein. Diesen Anspruch gilt es unabhängig von der Widmung als private oder öffentliche Verkehrsflächen einzulösen. Unabhängig von der Widmung ist auch zu gewährleisten, dass die Erschließungsflächen den Mindeststandards öffentlicher Erschließungen gerecht werden. Dazu gehört auch die Ertüchtigung des Anschlusses an die Willy-Brandt-Allee. Für die Oberflächengestaltung der Freiflächen muss deren Qualität dem Anspruch der Barrierefreiheit für die wesentlichen Durchwegungen genügen. Für die Gestaltung und Nutzbarkeit der Stadträume muss auch ein plausibles Parkraumkonzept sichergestellt sein.
5. Der Anspruch, ein nutzungsgemischtes, lebendiges und vielfältiges Quartier zu entwickeln, muss eingelöst werden. Dafür ist auch ein nennenswerter Wohnanteil zu realisieren, der im B-Plan-Konzept rund 50 % ausmacht und im PIH-Konzept zwangsläufig deutlich geringer ausfällt. Das „Delta“ sollte allerdings nicht zu groß sein.
6. Eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans wird vorerst als nicht notwendig angesehen, wenn über privatrechtliche Vereinbarungen oder über Dienstbarkeiten die gemeinsam erarbeiteten Eckpunkte und die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung sichergestellt sind.

Noch offen und notwendigerweise zu prüfen ist dabei, ob

1. die Ausschreibung der Liegenschaft aus vergaberechtlichen Gründen zwingend öffentlich erfolgen muss oder ob auf der Grundlage eines Bürgerschaftsbeschlusses davon Abstand genommen werden kann,
2. die Hansestadt Lübeck bei der Festlegung eines Mindestkaufpreises von 900.000,- € dem Grundsatz wirtschaftlichen Handelns im Lichte der Kommunalaufsicht gerecht wird und
3. der stadtentwicklungspolitisch gewünschte Anteil von 50% Wohnnutzung an der gesamten Nutzfläche im Rahmen des PIH-Konzeptes mit dem Charakter der Schuppen vereinbar ist.

Entwicklungsoptionen
Auf der Basis der Eckpunkte, über die Einigkeit herrscht, und der noch offenen Punkte wurde noch einmal über zwei Entwicklungsoptionen mit unterschiedlicher Intensität diskutiert:

1. Die PIH versucht, eingedenk der definierten Eckpunkte ihr Konzept im Wesentlichen (gegebenenfalls mit Abstrichen zugunsten einer höheren

Wohnquote) zu realisieren, benennt einen Käufer als juristische Person, gibt ein Kaufpreisangebot ab, legt ein Nutzungs- und Erschließungskonzept vor und trägt das wirtschaftliche Entwicklungsrisiko.

2. Die PIH verzichtet in ihrem Konzept auf einen Teil der Schuppen und entwickelt beispielsweise nur die Schuppen A-D oder nur A+B im Rahmen eines von der Stadt erschlossenen Areals, das mit Ausnahme der von der PIH entwickelten und von einer noch zu gründenden Gesellschaft erworbenen Schuppen auf der Basis des rechtsgültigen B-Plans realisiert werden soll. Das Entwicklungsrisiko liegt wie bis dato bei der Hansestadt Lübeck.

Die zweite Option wurde vom Mediator in die Diskussion gebracht, weil im Rahmen des PIH-Konzeptes der gewünschte Wohnanteil kaum umsetzbar ist, weil die „Reserven“ dafür lediglich auf der Neubaufläche E, im Schuppen F oder auf seinem Standort und auf dem „Parkhaus-Standort“ liegen. Überdies bestehen auf Seiten der Bauverwaltung und der KWL Zweifel an der Stabilität der von der PIH vorgeschlagenen Nutzungen, insbesondere für den Schuppen F.

Die zweite Option wurde von der PIH sehr kritisch beurteilt, weil sie nicht der obersten Priorität der PIH eines hundert prozentigen Schuppenerhalts gerecht wird. Dennoch wurde seitens der Bauverwaltung, der KWL und vor allem des Mediators empfohlen, diese bei der Konkretisierung des PIH-Konzeptes auch zu prüfen. Die Bauverwaltung hat für beide Optionen ihre Beratung wie bei jedem Bauvorhaben in der Stadt zugesagt.

Derzeitiger Stand des PIH-Konzeptes
Die PIH will von der zweiten Option keinen Gebrauch machen und hat ihr Konzept unter Berücksichtigung einiger Anregungen aus den gemeinsamen Gesprächen wie Verbesserung der Wohnquote und der Oberflächenqualität der Freiräume folgendermaßen konkretisiert:

1.Kernpunkte
- Dauerhafter Erhalt aller Schuppen (exkl. der Zwischenbauten BC und CD) und des maritimen Hafenensembles, sowie der städtebaulichen Maßstäblichkeit
- Nutzungsmix aus der Innenstadt dienenden, öffentlichen Funktionen und untergeordnetem Wohnen
- Partizipative Quartiersentwicklung zur Schaffung nachhaltiger Nutzer- und Bewohner-Identifikation inkl. kleinteiliger Eigentümerstruktur, (Teil-)Schuppen-bezogen (kein Gesamt-Investor)

2. Aktuelles Nutzungskonzept
- Schuppen A als Kulturschuppen: IG Popkultur mit Veranstaltungszentrum und Gastronomie (ähnlich Kampnagel in Hamburg) / Deutsche Rockmusik Stiftung mit Übungsräumen, sowie ergänzenden Gewerbeflächen für Musikgeschäfte, Tonstudio, Ateliers, Werkstätten, …
- Schuppen B: Baugemeinschaft mit etwa 35 Wohnungen (60 – 200 qm)
- Schuppen C: Kunst am Kai mit erweitertem Programm
- Schuppen D: Maritime Dienstleistungen (Bootsausrüstungen, Werkstatt, Segelmacherei, Skipper-Café) und Werfthalle für die Gesellschaft Weltkulturgut

(Lisa von Lübeck), sowie Werkstatt für das Sozial-Projekt Dagny-Seelenschiff
- Schuppen F: Kreativwirtschaft in Verbindung mit Wohnen (Baugemeinschaft mit etwa 20-25 Einheiten, davon etwa 12 – 15 Wohnungen)
- Für alle Schuppen liegen laut PIH geprüfte, finanziell fundierte Interessensbekundungen vor, die durch Kapitaleinlagen zur Gründung der Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft (GmbH in Kürze verbindlich werden.

3. Rahmenkonzept
- Fläche Strandsalon: öffentliche und gastronomische Nutzung, sowie örtliche Gestaltung noch zu entwickeln
- Hotelnutzung auf Baufeld E / MI4 noch zu entwickeln (die o. g. Nutzungen, sowie die Media Docks und die geplante Marina ergänzende Funktionen; öffentliche Ausschreibung und Wettbewerb)
- Öffentliche Plätze über Wettbewerb entwickeln
- Erschließung unter weitest möglichem Erhalt der Gleisanlagen und der Pflasterungen
- Ruhender Verkehr Straßen begleitend und aufgelockert, ergänzt um ein Parkhaus-Konzept mit weiteren Gewerbeflächen südlich von Schuppen A
- Gründung einer Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft (GmbH) aller zukünftigen Schuppeneigentümer, die als Verhandlungs-/Vertragspartner fungiert und die Erschließung sicherstellen wird, mit folgenden weiteren Aufgaben: Marketing, Vorgaben zur Gestaltung und zu Sanierungsverpflichtungen, Nutzungskonzept, Kostenverteilung, Prüfung der Machbarkeit einzelner Nutzer und deren Konzepte

Abschluss der Mediation

Im Konsens aller Beteiligten wurden die Eckpunkte für die städtebauliche Entwicklung der „Nördlichen Wallhalbinsel“ und die Entwicklungsoptionen erarbeitet. Diese sind jetzt durch die PIH in weiteren Schritten auszuarbeiten und mit einem belastbaren Nutzungs- und Erschließungskonzept, das nach der Sommerpause (Septemberbürgerschaft) in den politischen Gremien der Hansestadt Lübeck vorgestellt werden soll, zu hinterlegen. Entsprechend des Bürgerschaftsbeschlusses vom 26.09.2013 ist bis zur Novemberbürgerschaft dann ein entscheidungsreifes wirtschaftlich tragfähiges Konzept vorzulegen und die Entwicklung der Nördlichen Wallhalbinsel durch ein entsprechendes Kaufpreisangebot an die PIH bzw. deren rechtlicher Vertreter zu übergeben.

Für den weiteren Zeitablauf gibt’s es noch kontroverse Interpretationen, ob das Moratorium als befristete Anhandgabe der Liegenschaft zu werten ist und damit der Hansestadt Lübeck vor Jahresfrist ein verbindliches Kaufpreisangebot vorliegen muss (so die Sicht der Bauverwaltung und der KWL), oder ob bis zum Ende des Moratoriums ein Konzept vorliegen muss, das dann erst eine Anhandgabe der Liegenschaft nach sich zieht (so die Sicht der PIH).

Unabhängig davon bedarf es aber noch der Sicherstellung durch die Hansestadt Lübeck, dass keine öffentliche Ausschreibung mehr gewünscht wird, resp. nicht erforderlich ist. Eine Anpassung des B-Planes ist kurzfristig nicht notwendig und kann später erfolgen.

Mit diesem Stand der gemeinsamen Gespräche kann die Mediation vorerst einen Abschluss finden, weil die notwendige Konkretisierung alleinige Aufgabe der PIH, resp. der kurzfristig zu gründenden Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft unter Nutzung des Beratungsangebotes der Bauverwaltung ist.

Prof. Kunibert Wachten
Lehrstuhl und Institut für Städtebau und Landesplanung
UNESCO Chair in World Cultural and Urban Landscapes
RWTH Aachen University

8. Juni 2015

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2015/03216
öffentlich

Lübeck, 24.11.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Claus Strätz (E-Mail: claus.straetz@luebeck.de Telefon: 122-2300)

Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.12.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.01.2016	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Vorberatung
26.01.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.01.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechtes gegeben.

2. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes zu folgenden Eckpunkten gegeben:

   a) Laufzeit ab Vertragsschluss zwischen 30 und 60 Jahre unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte..

   b) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.

   c) Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechtes auf 60 Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes zuzüglich 10 % unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes ergibt. Diese Ermäßigungsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren und bei denen die Erbbauberechtigten bereits 20 Jahre das Erbbaurecht bewohnen.

   d) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich auf 2 % ermäßigt, wenn der/die Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtige/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Ermäßigung bleibt bestehen, so lange die Voraussetzungen nachgewiesen werden können.
   Diese Ermäßigung gilt jedoch längstens für 10 Jahre ab Beurkundung des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

e) Der Erbbauzins unter c) (Misch-Erbbauzins) und d) (Härtefallregelung) darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

f) Es ist zu regeln, dass die vollen 4 % Erbbauzins fällig werden, wenn
- das Erbbaurecht im Wege des Verkaufs oder der Schenkung an einen Dritten übertragen wird oder
- im Wege der Erbfolge auf einen Dritten übergeht. Dies gilt nicht, solange der überlebende Ehepartner das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

g) Eine Ermäßigung gem. Ziffer 2 c) oder d) findet nicht statt, wenn die auf dem Erbbaurecht belegene Immobilie an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschliesslich vom Erbbaurechtsnehmer genutzt wird.

3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden.

4. Beim Verkauf des Grundstückes sind mindestens die Bodenrichtwerte für ein unbelastetes Grundstück zuzüglich 10 % zu erzielen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne oder bei weiteren Bebauungsmöglichkeiten sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

5. Bei Verlängerung des Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstückes sind Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und vertraglich durch Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Nachzahlungsverpflichtungen und/oder Heimfallregelungen abzusichern.

Verfahren:

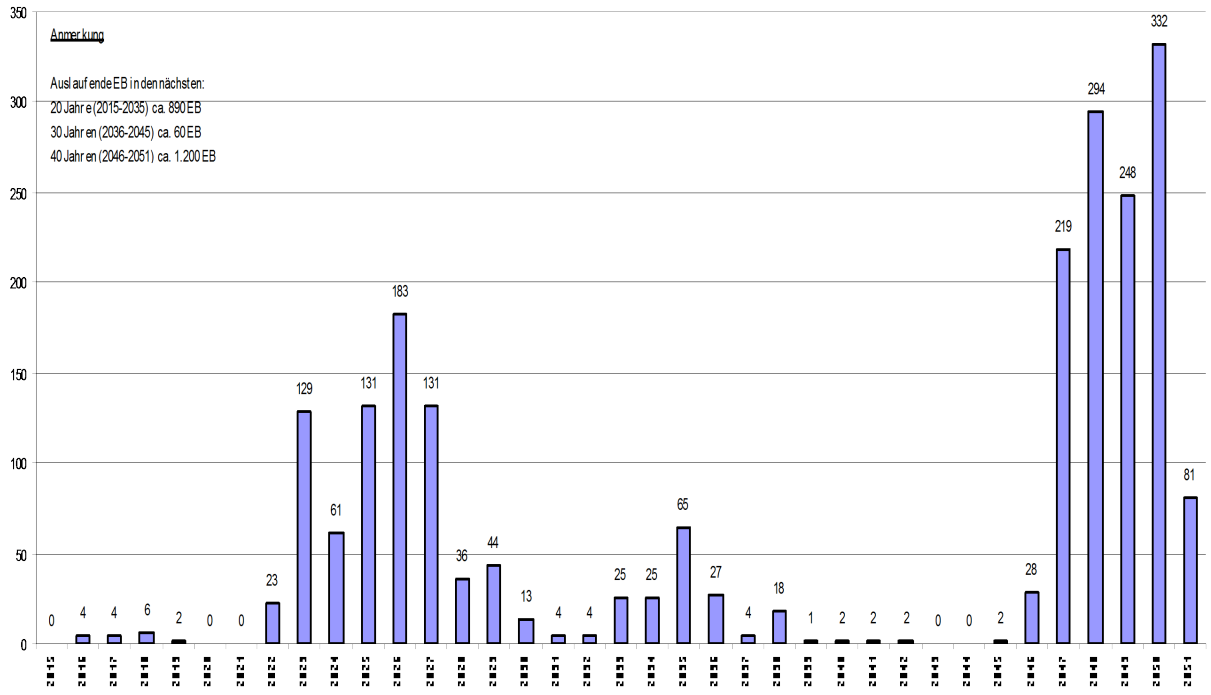
Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: Ergebnis:	1.201 – Haushalt und Steuerung = zustimmend 1.300 – Recht = keine rechtlichen Bedenken 5.610 – Stadtplanung = zustimmend
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [x] Nein Kinder und Jugendliche sind nicht Erbbauberechtigte
Die Maßnahme ist:	[x] neu [x] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Nein [x] Ja, es werden Mehreinnahmen bei den Erbbauzinsen und ggf. bei Verkaufserlösen erwartet. Zum heutigen Zeitpunkt kann jedoch nicht gesagt werden, wann diese budgetrelevant sind.

Begründung:

I. Allgemeines

Die Hansestadt Lübeck ist nach wie vor größter kommunaler Erbbaurechtsausgeber in der Bundesrepublik Deutschland. Insgesamt sind diese Erbbaurechte nach heutigem Stand in ca. 8.700 Verträgen (inkl. Wohnungs- und Teilerbbaurechten) geregelt. Die jährlichen Einnahmen gem. Haushaltsanmeldung 2015 belaufen sich auf ca. 3,7 Mio. EUR.

In den nächsten 20 Jahren, d. h. im Zeitraum von 2015 bis 2035 laufen ca. 890 Erbbaurechte aus, im Zeitraum 2036 -2045 sind weitere 60 Erbbaurechte betroffen. Besonderes Augenmerk muss allerdings auf den Zeitraum bis 2027 gelegt werden. In dieser Zeit laufen rd. 674 Erbbaurechte aus, mit einer Ballung von 635 in einem Zeitraum von über 5 Jahre (2023 – 2027). Das Auslaufen dieser Verträge bietet die Möglichkeit, die Grundstücke entweder zu aktuellen Werten zu veräußern oder die Erbbauzinsen heutigen Konditionen anzupassen.



Die in Rede stehenden Erbbaurechte sind auf das gesamte Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck verteilt und betreffen nicht einzelne Stadtteile. Bei diesen Erbbaurechten handelt es sich bis auf wenige Ausnahmen um 99jährige Erbbaurechte, die für eine Wohnnutzung bestellt wurden.

Sollten die Erbbaurechte nicht rechtzeitig verlängert werden können bzw. die jeweiligen Grundstücke nicht an die derzeitigen Erbbauberechtigten verkauft werden, so würde bei Zeitablauf des Erbbaurechts das auf dem Grundstück befindliche Gebäude in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen. Je nach Vertragsgestaltung in den Erbbaurechtsverträgen müsste dann der in jedem Falle durch Gutachten zu ermittelnde Wert des Gebäudes durch die Hansestadt Lübeck entschädigt werden. Die Entschädigungsspanne liegt dabei in der Regel zwischen 2/3 des Verkehrswertes und dem vollen Wert.

Die genaue Höhe der dann zu leistenden Entschädigungsbeträge kann vom Bereich Wirtschaft und Liegenschaften nicht abschließend benannt werden. Da angestrebt wird, rechtzeitig eine Verlängerung der Erbbaurechte bzw. einen Verkauf des jeweiligen Grundstückes zu erreichen, geht der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften auch aufgrund früherer Erfahrungen beim Ablauf von Erbbaurechten davon aus, dass nur ein Bruchteil der Erbbaurechte zu entschädigen sein wird. Nachstehende Aufstellung geht von Durchschnittswerten im worst-case aus, die im städtischen Haushalt zu planen sind:

Jahrgang	Anzahl der auslaufenden EB	Entschädigung von 3 % der Fälle	durchschnittl. Entschädigungs-summe	Zu zahlende Gesamtsumme d. Entschädigung
2017	2	0,06	60.000,00 €	3.600,00 €
2018	2	0,06	60.000,00 €	3.600,00 €
2022	22	0,66	60.000,00 €	39.600,00 €
2023	120	3,6	60.000,00 €	216.000,00 €
2024	58	1,74	60.000,00 €	104.400,00 €
2025	111	3,33	60.000,00 €	199.800,00 €
2026	162	4,86	60.000,00 €	291.600,00 €
2027	119	3,57	60.000,00 €	214.200,00 €
2028	36	1,08	60.000,00 €	64.800,00 €
2029	45	1,35	60.000,00 €	81.000,00 €
2030	4	0,12	60.000,00 €	7.200,00 €

Gesamt **1.225.800,00 €**

Mit Ablauf des Erbbaurechtes treten die gesetzlichen Rechtsfolgen aus dem Erbbaurechtsgesetz ein und die Hansestadt Lübeck wird Eigentümerin der auf dem jeweiligen Erbbaurecht befindlichen baulichen Anlagen und ist zur Zahlung der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Entschädigungssumme verpflichtet. Aus doppischer Sicht erhält die Hansestadt Lübeck durch Zahlung der Entschädigungssumme als Gegenwert die baulichen Anlagen in Eigentum, so dass entsprechend das sich der Bilanzwert des Vermögens erhöht. Entsprechend sind Entschädigungsbeträge über das Konto Grunderwerb im technischen Produkt zu planen. Die Höhe des dann zu bilanzierenden Gebäudewertes würde mithilfe der Anschaffungskosten ermittelt werden. Die Grundlage wird hierfür hauptsächlich die Höhe der Entschädigungszahlung sowie ggf. anfallende Nebenkosten sein. Der Gebäudewert ist nach dem Erwerb regelmäßig abzuschreiben. Hierfür ist eine voraussichtliche Restnutzungsdauer pro Immobilie zum Zeitpunkt des Erwerbs festzulegen. Die lineare Abschreibung ist dann haushalterisch zu planen.

Bei Erbbaurechtsverträgen, die kurz vor Zeitablauf stehen, gibt es folgende Alternativen :

a) das Grundstück wird aufgrund der jeweils aktuellen Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck an die bisherigen Erbbauberechtigten verkauft oder

b) den Erbbauberechtigten wird eine Verlängerung des Erbbaurechts mit aktualisierten Erbbauzins angeboten, um möglichst eine Entschädigungszahlung zu vermeiden oder
c) den Erbbauberechtigten wird eine Verlängerung des Erbbaurechtes zu den bisherigen Bedingungen für die restliche Standdauer des Bauwerkes angeboten, um dadurch die Verpflichtung zur Entschädigungszahlung für die Gebäude bei Zeitablauf zu vermeiden.
Die Alternative c) sollte aus Sicht der Verwaltung allerdings nicht weiter verfolgt werden, da es sich bei diesen Erbbaurechten im Regelfall um Erbbaurechte mit einer äußerst niedrigen Rendite handelt und eine Verlängerung des Erbbaurechts zu den bisherigen Bedingungen daher auch bei einer möglichen Vermeidung der Entschädigungszahlung unwirtschaftlich ist.

II. Bisherige Beschlusslage

Der Umgang mit auslaufenden Erbbaurechten ist kein neues Thema, auch in der Vergangenheit hat es Ende der 90'er Jahre in größerer Zahl (rd. 140 Erbbaurechtsverträge) die Beendigung von Erbbaurechten durch Zeitablauf gegeben (z.B. Dornbreite und Falkenhusener Weg). Regelmäßig kommt es auch zur Verlängerung von Erbbaurechten oder den Verkauf des Grundstückes, wenn insbesondere im Zusammenhang mit Finanzierungen von den Banken die kurze Restlaufzeit eines Erbbaurechtes nicht mehr akzeptiert wird.

Es gelten bisher auf Grund früherer Beschlüsse der Bürgerschaft folgende Grundsätze (s. Anlagen 2a – 2c):

a) Verkauf v. Wohngrundstücken d. mit einem Erbbaurecht belastet sind zum vollen Bodenwert

Die Bürgerschaft hat am 29.11.2009 zu TOP 13.19 Drs.Nr.: 142 den in der **Anlage 2a** beigefügten Beschluss gefasst. Gemäß Ziffer 4 dieses Beschlusses werden die jeweiligen Grundstücke zum vollen Bodenwert veräußert. Die ebenfalls in diesem Beschluss unter Ziffer 1 genannten Sonderkonditionen galten nur befristet bis zum 31.12.2013.

b) Erbbauzinsen

Die Bürgerschaft hat am 26.03.1992 zu TOP 10.7, Drs.Nr. 1564 den in der **Anlage 2b** beigefügten Beschluss gefasst, nach dem der Erbbauzins u.a. bei neu zu bestellenden Erbbaurechten auf 4 v.H. des Bodenwertes festgesetzt wird :

Ferner gibt es noch Sonderegelungen für Sportvereine, Kirchen und anderen Vereinigungen, die sozialen Zwecken dienen, die allerdings für Erbbaurechte für Wohnbebauung nicht anwendbar sind.

c) Sonderregelungen für die auslaufenden Erbbaurechte in der Dornbreite und Falkenhusener Weg

Die Bürgerschaft hat hierzu den in der **Anlage 2c** beigefügten Beschluss vom 26.11.998 zu TOP 11.24 Drs.Nr.: 369 gefasst.

III. Erläuterung der einzelnen Beschlusspunkte

Zu Ziffer 2a - Laufzeit

Die Laufzeit der Erbbaurechte für Wohngrundstücke lagen in der Vergangenheit bei 99 Jahren. Üblicherweise orientiert man sich an der mutmaßlichen Lebensdauer des Bauwerkes. Für die Verlängerung des Erbbaurechtes wird eine im Einzelfall auszuhandelnde Laufzeit zwischen 30 und 60 Jahren unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte vorgeschlagen. Die Verlängerung der Laufzeit wird gerechnet ab Vertragsschluss, d.h. die Verlängerungszeit wird nicht an die Restlaufzeit angeschlossen, sondern beginnt mit Abschluss des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

Zu Ziffer 2b – Erbbauzinsberechnung
Die Berechnung des Erbbauzinses erfolgt auf Grundlage der jeweils gültigen aktuellen Bodenrichtwertkarte ohne ggf. zu gewährende Abschläge für mögliche Lagenachteile oder Zuschläge aufgrund von Lagevorteilen.
Die Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der jeweils geltenden Fassung, und gemäß §§ 14 ff. der Landesverordnung über die Bildung von Gutachterausschüssen und die Ermittlung von Grundstückswerten in der jeweils geltenden Fassung alle 2 Jahre ermittelt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens, die für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m². Diese Bodenrichtwerte werden mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren auf die jeweilige Grundstücksgröße umgerechnet.

Eine Berechnung des Erbbauzinses aufgrund eines individuell ermittelten Verkehrswertes ist nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss im Februar 2015 aus folgenden Gründen nicht praktikabel:

a) Verkehrswertberechnung
Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes ist die jeweils gültige Bodenrichtwertkarte. Das betroffene Grundstück wird sich in dieser Richtwertzone genau angesehen und auf Lagenach- oder auch vorteile überprüft. In diesem Zusammenhang werden dann ggf. Abschläge oder Zuschläge auf den Bodenwert genommen. Im Ergebnis ist jedoch festzuhalten, dass der Verkehrswert nicht immer über dem Bodenrichtwert liegt. Der Verkehrswert kann auch unter dem Bodenwert liegen, wenn Lagenachteile bestehen (z.B. ungünstiger Grundstückzuschnitt, besondere Lärmimmissionen)
Der gem. Beschlußpunkte 2 b und 4 vorgesehene Aufschlag von 10 % auf den Bodenrichtwert kompensiert mögliche Differenzen zu einem gutachterlichen Verkehrswert. Der 10 % Aufschlag folgt der Vorgabe der Ziffer 5 der GA Transparenz von Grundstücksverkäufen vom 12.8.2015, dass auch bei der Ermittlung des Erbbauzinses ein Aufschlag von 10 % auf den Bodenwert einzuberechnen ist.

b) Bearbeitungszeit eines Verkehrswertgutachtens
Die Bearbeitungszeit kann im Einzelfall ggf. mit mehr als 12 Wochen dauern

c) Kosten der Verkehrswertgutachten
Die Vorlage weist in den nächsten 20 Jahren 890 auslaufende EB aus. Im Durchschnitt erhält der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften in der Woche bislang 3 Anfragen zu den Konditionen der Verlängerung dieser Fallgruppe. Seitens des Gutachterausschusses wurde darauf hingewiesen, dass diese erhebliche Mehrarbeit für die Erstellung individueller Verkehrswertgutachten (aufgrund der Vielzahl der Fälle) nur mit zusätzlichem Personal bewältigt werden kann. Diese Personalkosten sind wiederum aufgrund der Satzung von der HL zu zahlen.

d) Praktische Handhabung in der Bearbeitung
Die Bearbeitung dieser Fallgruppe wird durch Einholung eines jeweils individuellen Verkehrswertgutachtens zeitlich sehr verzögert. Die Erbbauberechtigten müssten jeweils wieder bis zu mind. 12 Wochen warten, bis die Konditionen für eine Verlängerung des Erbbaurechtes mitgeteilt werden können. Im Anschluss würde sich noch weitere Bearbeitungszeit aufgrund der Einholung der Zustimmung des zuständigen Entscheidungsträgers für die Verlängerungskonditionen sowie die Erstellung des Erbbaurechtsvertragsentwurfes. Dieses ist im Sinne von Bürgerfreundlichkeit und aber auch vor dem Hintergrund der Geschäftsprozessoptimierung im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften bezüglich des Abbaus von Standards nicht zweckmäßig.

Die Erbbauzinshöhe beträgt weiterhin dinglich 4 % des jeweils aktuellen Bodenwertes und liegt damit deutlich über dem aktuellen Darlehenszins. Die Höhe von 4 % für Wohnnutzung entspricht dem üblichen Zinssatz von kommunalen Erbbaurechtsausgebern.

Eine Umfrage der Stadt München hat folgendes Ergebnis hinsichtlich der Höhe des Erbbauzinses für Wohnen ergeben:

Stadt	**Erbbauzins für Wohnen**
Aachen	5%
Berlin	4,50%
Bochum	4%
Bonn	4%
Dortmund	4%
Dresden	4%
Düsseldorf	4%
Mainz	5%
München	4,20%
Nürnberg	6%
Remscheid	4%
Stuttgart	4%
Ulm	5%

Ergänzend hierzu ist noch festzuhalten, dass die kirchlichen Erbbaurechtsausgeber in der Regel 5 % nehmen. Der größte Erbbaurechtsausgeber in Deutschland, die Klosterkammer Hannover, nimmt grundsätzlich 5 % und ausnahmsweise im Rahmen der Verlängerung von Erbbaurechten 4 %.

Der Erbbauzins ist mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.

Zu Ziffer 2c – Mischzinsberechnung

Um die Verlängerung des Erbbaurechtes attraktiv zu machen, wird vorgeschlagen, den Erbbauzins bei einer vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechts auf 60 Jahre für die Erbbauberechtigten, deren Erbbaurechte eine maximale Restlaufzeit von 30 Jahren aufweisen und die bereits 20 Jahre Erbbauberechtigte sind, auf Basis eines Mischzinses schuldrechtlich zu ermäßigen.

Zur Ermittlung des Mischzinses werden der derzeit gezahlte Erbbauzins für die Restlaufzeit des noch bestehenden Erbbaurechtsvertrages und der neue Erbbauzins in Höhe von 4 v.H. des aktuellen Bodenrichtwert zuzüglich 10 % für das Grundstück bezogen auf die neue Laufzeit von 60 Jahren ins Verhältnis gesetzt. (Beispiel: Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages 10 Jahre => **alter Erbbauzins x 10 Jahre + neuer Erbbauzins x 50 Jahre geteilt durch 60 Jahre= Mischzins**).

Die möglichen Auswirkungen einer derartigen Ermäßigung des Erbbauzinses ergeben sich beispielhaft aus der **Anlage 3** für eine Verlängerung des Erbbaurechtes auf 60 Jahre sowie Restlaufzeiten von 10, 20 oder 30 Jahren.

Die Ermäßigung des Erbbauzinses unter Ziffer 2 c des Beschlussvorschlages auf Basis des Mischzinses stellt trotz der nach wir vor niedrigen Zinslage auf dem Kapitalmarkt einen Anreiz für die Erbbauberechtigten zur vorzeitigen Verlängerung des Erbbaurechtes dar, zumal einerseits der Misch-Erbbauzins niedriger ausfällt, je früher der Erbbaurechtsvertrag verlängert wird und andererseits der Erbbauberechtigte rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechts wieder Rechtssicherheit und damit Planungsgewissheit über das Bestehen bleiben des Erbbaurechts erhält. Der ermäßigte Erbbauzins gilt grundsätzlich für die Dauer

der neuen Laufzeit des Erbbaurechts und wird nur in den Fällen einer Weiterveräußerung gemäß Ziffer 2 f hinfällig. Auf diesen Erbbauzins findet allerdings auch die automatische Wertsicherungsklausel Anwendung, so dass eine Erhöhung im Rahmen der Steigerung des Verbraucherpreisindexes erfolgt.

Für die Hansestadt Lübeck stellt die Variante der schuldrechtlichen Ermäßigung auf Basis eines Mischerbbauzinses ebenfalls einen Vorteil dar, zumal die Erbbauberechtigten erfahrungsgemäß dann nicht bis kurz vor Ablauf des Erbbaurechtes mit einer Verlängerung warten, sondern frühzeitiger eine Verlängerung des Erbbaurechtes in Erwägung ziehen. Durch diesen Effekt kommt die Hansestadt Lübeck dann bereits erheblich früher in den Genuss eines adäquaten Erbbauzinses auf der Grundlage eines aktuellen Erbbaurechtsänderungsvertrages mit entsprechender automatischer Wertsicherungsklausel und sichert somit dauerhaft Erträge im konsumtiven Teil des Haushalts.
Weiterhin verbleibt das Grundstück in diesen Fällen im Eigentum der Hansestadt Lübeck und steht damit grundsätzlich für spätere planungsrechtliche Vorhaben im Einzelfall zur Verfügung.

Ebenfalls ist in **Anlage 3** ist anhand von Beispielfällen aus unterschiedlichen Stadtteilen und unterschiedlichen Bodenwerten die Bandbreite der Erhöhung dargestellt.

Zu Ziffer 2d – Erbbauzinsermäßigung
Durch die in allen Fällen deutliche Erhöhung des Erbbauzinses durch die Berechnung auf der Grundlage des aktuellen Bodenwertes können existentielle Belange der Betroffenen erheblich tangiert werden. Vor diesem Hintergrund wird den Erbbauberechtigen, die bereits 20 Jahre Erbbauberechtigte/r des jeweiligen Erbbaurechts sind, zusätzlich eine auf 10 Jahre zeitlich befristete höchstpersönliche schuldrechtliche Ermäßigungsregelung auf 2 v.H. (bezogen auf den dinglichen Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenwertes) angeboten, soweit sie die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 -24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt/en.
Die Einkommensgrenzen in der Wohnraumförderung sind in im Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (SHWoFG-DVO) ab § 5 geregelt und stellen sich wie folgt dar:

Anzahl der Haushaltsmitglieder	**Einkommensgrenze mtl.**
1-Person	1.450 EUR
2-Personen	1.967 EUR
2-Personen (Alleinerziehend mit Kind)	2.017 EUR
3-Personen (Eltern + 1 Kind)	2.267 EUR
3 Personen (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	2.317 EUR
4 Personen (Eltern mit 2 Kindern)	2.733 EUR
5-Personen (Eltern mit 3 Kindern)	3.200 EUR

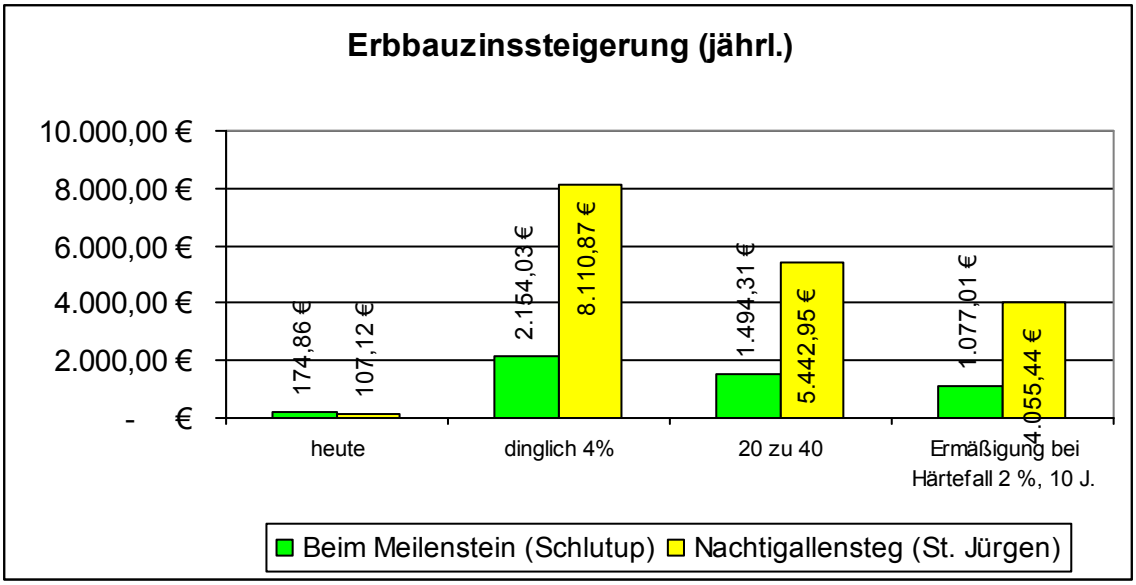
Zu Ziffer 2e – Unterste Grenze der Erbbauzinsermäßigung

In der Vielzahl der Vorkriegs-Erbbaurechtsverträge wurde der Bodenwert u.a. zwischen 1,50 – 2,50 Gold-/Reichsmark beziffert. Aufgrund von stattgefundenen Währungsreformen und der stetig steigenden Bodenrichtwerten, ist es daher selbst bei den Ermäßigungsregelungen gem. Ziffer 2c und d) nicht möglich, den jetzigen Erbbauzins zu erreichen oder ggf. zu unterschreiten. Daher ist diese unterste Grenze nur als theoretische Grenze bei der Erbbauzinsgestaltung anzusehen (vgl. auch Anlage 3).

Zu Ziffer 2f – Verkauf des Erbbaurechtes
Bei einem Verkauf oder Schenkung des Erbbaurechts an Dritte wird sofort der volle Erbbauzins in Höhe von 4 % fällig. Entsprechendes soll auch für eine Übertragung im Wege der Erbfolge gelten. Ausgenommen hiervon ist die Übertragung auf ein den überlebenden Ehepartner, solange er oder sie das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

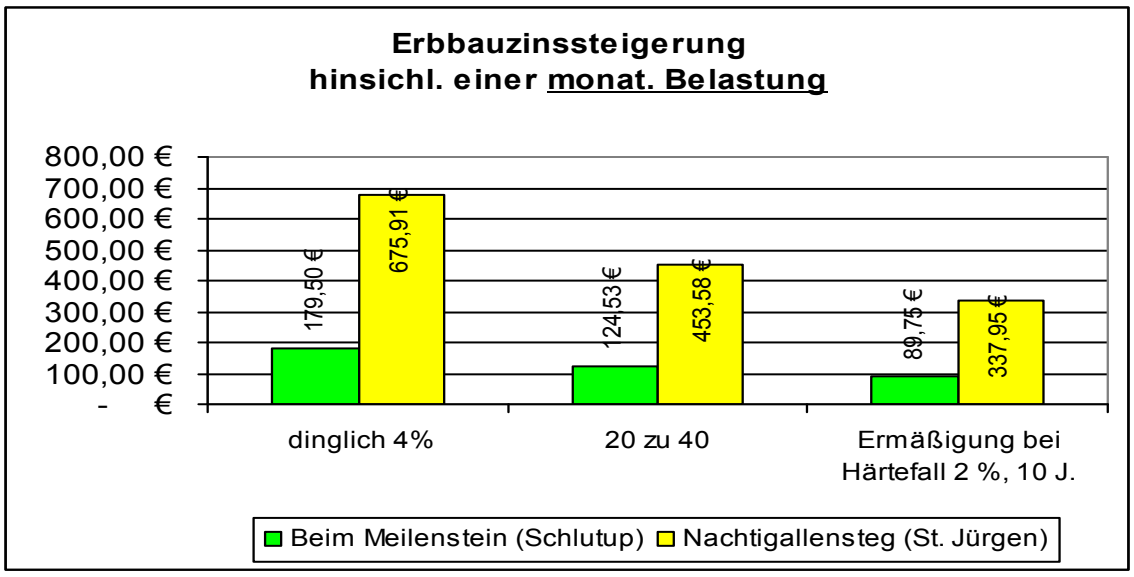
Zu Ziffer 2g – Ausschluss der Ermäßigung
Mit den Ermäßigungen in Ziffer 2 c und 2d sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden und das Familienwohnheim für langjährige Erbbauberechtigte gesichert werden. Für die Ermäßigung besteht kein Bedarf, wenn die Immobilie ganz oder teilweise an Dritte vermietet wird und dadurch Einnahmen erzielt werden oder es nicht ausschliesslich vom Erbbauberechtigten genutzt wird.

Anhand der Beispiele der Erbbaurechte für die Gemarkungen St. Jürgen (Nachtigallensteg, gelb) und Schlutup (Beim Meilenstein, grün) ergeben sich unter Zugrundelegung der Beschlusspunkte 2 b) – d) folgende Darstellung der Erhöhung an 2 Beispielfällen:



*)

) Erläuterung: 20 zu 40 bedeutet: 20 Jahre = alter EBZ + 40 Jahre = neuer EBZ.



) Erläuterung: 20 zu 40 bedeutet: 20 Jahre = alter EBZ + 40 Jahre = neuer EBZ.

Bei der vorgenannten Steigerung stellen die unterschiedlichen Bodenwerte (d.h. bei Bestellung des Erbbaurechtes und bei Verlängerung) einen erheblichen Steigerungsfaktor dar.

Wie aus der **Anlage 3** erkennbar wird es in Grundstückslage mit hohen Bodenwerten zu erheblichen Steigerungen des Erbauzinses kommen.

Anhand der vorgenannten Beispiele stellt sich der Bodenwert im Vergleich wie folgt dar:

Lage	Bodenwert (errechnet auf Grundlage des bisher gezahlten EBZ)	Aktueller Bodenwert (2014)	Plus 10 %
St. Jürgen	2,88 EUR/m²	198,00 EUR/m²	217,80 EUR/m²
Schlutup	5,81 EUR/m²	65,10 EUR/m²	71,60 EUR/m²

zu Ziffer 3
In den Gesprächen mit dem Verband für Wohneigentum (früher Siedlerbund) wurde deutlich, dass es besondere nicht beabsichtigte Härtefälle geben kann, für die die Verwaltung die Befugnis zu Sonderregelungen haben sollte. Zu vermeiden ist, dass ein Erbbaurechtsnehmer durch die neuen angemessenen Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages insbesondere im Hinblick auf die Erbbauzinsgestaltung in eine unzumutbare wirtschaftliche Notlage gerät.
Besondere Härtefälle könnten u.a. sein:

- ein/e 70 Jahre (und älter) Erbauberechtigte/r sein, die/der bereits seit mindestes 30 Jahren in dem Haus lebt/leben, keine Erben hat und weiterhin in dem Haus wohnen bleiben möchte, oder
- schwerbehinderte Personen, die in dem Haus ebenfalls seit mindestens 30 Jahren leben, das Haus für ihre Zwecke umgebaut und erhebliche Investitionen vorgenommen haben oder
- Ein/e 70 Jahre (und älter) Erbbauberechtigte/r der aufgrund seiner persönlichen und gesundheitlichen Umstände in ein Pflege-/Seniorenheim muss und zur Deckung dieser Kosten sein Erbbaurecht verkaufen will/muss und es Schwierigkeiten beim Verkauf gibt, weil der geforderte Erbbauzins oder Grundstückspreis für die potentiellen Käufer zu hoch ist.
- kinderreiche Familien, die kaum die Möglichkeit haben, adäquaten Wohnraum zu angemessenen Konditionen nachgewiesen zu bekommen.

In diesen Fällen, die allerdings nicht abschließend sind, sondern nur ein mögliches Spektrum darstellen sollen, können im Einzelfall Sondervereinbarungen über die Fortsetzung der Wohnnutzung z.B. im Wege der Nießbrauchseinräumung mit Verrechnung des Entschädigungsbetrages beim Auslaufen des Erbbaurechtes sein. Andere Lösung kann sein, das Erbbaurecht zu den bisherigen Konditionen um 10 oder 20 Jahre zu verlängern. Diese Härtefallregelung soll allerdings nur im Falle nicht beabsichtigter Härten gelten. Der bloße Umstand, dass sich der Erbbauzins bei einer Neubestellung aktuellen Konditionen anpasst und erhöht reicht dafür nicht aus. Grundsätzlich gilt, dass den Erbbauberechtigten aufgrund des ihnen bekannten Erbbaurechtsvertrages klar sein musste, dass sie bei einer Erbbaurechtsverlängerung keinen Bestandsschutz genießen und das wirtschaftliche Risiko einer Erbbauzinserhöhung für sie kalkulierbar war. Ferner ist dafür Sorge zu tragen, dass es sich bei diesen Fällen um jeweilige Einzelfallentscheidungen handelt und durch diese Entscheidungen keine Berufungsfälle begründet werden können.

zu Ziffer 4)
Bei der Kalkulation der Verkaufspreise ist der Bodenrichtwert zuzüglich 10 % gem. der jeweiligen Bodenrichtwertkarte anzusetzen. Der 10 % Aufschlag ergibt sich aus der Vorgabe in Ziffer 5 der GA Transparenz von Grundstücksverkäufen.

Üblicherweise sind hierbei grundstücksbezogene Anschlusskosten und Baukostenzuschüsse für Ver- und Entsorgungsleitungen nach dem Kommunalabgabengesetz unberücksichtigt geblieben
Die Bodenrichtwerte der Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau beziehen sich auf ortsüblich erschlossene, unbebaute Grundstücke. Die Bezugsgröße liegt in der Regel bei 600 m². Diese Bodenrichtwerte werden mit Hilfe von Umrechnungsfaktoren auf die jeweilige Grundstücksgröße umgerechnet.

zu Ziffer 5)
Aufgrund § 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ist die Wohnungsbauförderung eine öffentliche Aufgabe. Das bedeutet, dass die Gemeinden u.a. verpflichtet sind, den Wohnungsbau für „breite Schichten des Volkes“ als vordringliche Aufgabe zu fördern. Die Hansestadt Lübeck ist dieser Verpflichtung bereits auch schon in der Vergangenheit im Rahmen der Bereitstellung von Bauland für Eigenheime und Kleinsiedlungen sowie bei der Vergabe von Erbbaurechten zu erschwinglichen Preisen nachgekommen. Weiterhin sind die Vorgaben des § 1a Abs.2 Baugesetzbuch zu beachten:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Um die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck auszuschöpfen sind bei der Verlängerung der Erbbaurechte bzw. beim Verkauf der jeweiligen Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und in den Kaufverträgen oder Erbbaurechtsverträgen Instrumente wie z.B. Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten (z.B. Bebauungsbeschränkungen), Nachzahlungsverpflichtungen bzw. Heimfallregelungen aufzunehmen.

In einer Vielzahl von Fällen handelt es sich um sehr große (ca. 1000 m²) Grundstücke. Die Bewirtschaftung stellt tlw. für die Erbbauberechtigten eine schwierige Aufgabe dar. Aus diesem Grunde sollte den Erbbauberechtigten dann die Möglichkeit geben werden, die Grundstücke zu verkleinern und nur für die verkleinerten Grundstücke das Erbbaurecht zu verlängern bzw. den Grundstücksteil zu kaufen. Aufgrund von tlw. bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen können so neue attraktive Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser in noch nicht genau bekannter Anzahl ausgewiesen werden. Die Zugrundelegung der Bebauungspläne ermöglicht dabei eine kontrollierte städtebauliche Entwicklung und trägt den heutigen Wohnbedürfnissen Rechnung

Durch den Verkauf dieser Bauplätze oder die Vergabe in Erbbaurecht kommt die Hansestadt Lübeck damit ihren Verpflichtungen gem. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sowie den Anforderungen des § 89 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein nach, wonach die Gemeinde ihre Vermögensgegenstände wirtschaftlich zu verwalten haben.

Diese Bauplätze werden zum aktuellen Bodenwert für Bauland gemäß der jeweils geltenden Richtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck verkauft oder in Erbaurecht vergeben.

IV. Weiteres Verfahren

Die vorgenannten Beschlusspunkte sollen als Handlungsgrundsätze dienen, nach denen Erbbaurechtsverhältnisse verlängert werden. Ferner sollen sie Grundlage der Aufgabenstellung des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften zur Bewirtschaftung der Erbbaurechte sein. Diese Handlungsgrundsätze ermächtigen und verpflichten dazu, Einzelfallgerechtigkeit auf der Grundlage eines konkreten Sachverhaltes zu realisieren. Bei der Beurteilung eines Einzelfalls sollen die individuellen Umstände als auch die wirtschaftlichen Belange der Hansestadt Lübeck Berücksichtigung finden. Im Einzelfall sollte es daher möglich sein, flexibel zu reagieren

Es ist Ziel des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften mit den betroffenen Erbbauberechtigten rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechtes Kontakt auf zu nehmen und mitzuteilen, dass der Zeitablauf bevor steht und gleichzeitig die im Beschlussvorschlag genannten Möglichkeiten aufzuzeigen (Verlängerung des Erbbaurechtes, Verkauf oder Zeitablauf des Erbbaurechts und Übergang des Gebäudes in das Eigentum der Hansestadt Lübeck).

Zur Umsetzung dieses Beschlusses sind befristet zusätzliche personelle Kapazitäten im Bereich Wirtschaft und Liegenschaften entsprechend sicher zu stellen. Der zur Zeit geschätzte Personalaufwand zur Bearbeitung der bis 2027 auslaufenden rd. 674 Erbbaurechte liegt bezogen auf eine Zeitspanne von 10 Jahren bei ca. 1 1/2 Mitarbeiter/innen des gehobenen Dienstes. Aufgrund der Vielzahl der auslaufenden Erbbaurechte und der damit zum Teil umfangreich zu führenden Verhandlungen Voraussetzung, dass entsprechende rechtzeitige personelle Kapazitäten für die Aufgabe bereitgestellt werden. Es wird ausdrücklich auf diese Problematik hingewiesen, da erstmalig eine derartig große Anzahl von Erbbaurechten ausläuft und aufgrund der Erfahrungen Ende der 90-ziger Jahre mit nur rd. 140 auslaufenden Erbbaurechten dies nicht mehr im Rahmen des laufenden Geschäftes ab zu decken sein wird. Auch damals wurde zusätzliches Personal eingesetzt.

Aus früheren Erfahrungen mit dem Ablauf von Erbbaurechten ist es von entscheidender Bedeutung, dass rechtzeitig vor Zeitablauf des Erbbaurechtes eine Einigung mit dem Erbbauberechtigten erzielt werden kann, um im Falle einer Verlängerung des Erbbaurechtes die Verlängerung noch grundbuchlich vor dem Zeitablauf regeln zu können. Es muss daher mindestens 1-2 Jahre vor Zeitablauf des Erbbaurechtes mit den Erbbauberechtigen eine Einigung erzielt worden sein, um nicht ungewollt die Rechtsfolgen aus dem Erbbaurechtsgesetz – Entschädigung des Bauwerkes und Eigentumsübergang auf die Hansestadt Lübeck - eintreten zu lassen. Da es sich bei den Verhandlungen mit den Erbbauberechtigen zum Teil um sehr schwierige und langwierige Verhandlungen handeln kann, ist für die Abarbeitung insbesondere qualifiziertes und erfahrenes Personal erforderlich.

In diesem Zuge bestehen Überlegungen, den Internetauftritt des Bereiches Wirtschaft und Liegenschaften dahingehend an zu passen, dass die Hansestadt Lübeck sich in der Funktion der Erbbaurechtsausgeberin vorstellt und zu immer wiederkehrenden Fragestellungen der Erbbaurechtsnehmer, wie z.B. zur Erbbauzinshöhe, Wertsicherung des Erbbauzinses, Übertragung des Erbbaurechtes sowie Beleihung des Erbbaurechtes allgemeine Informationen zur Verfügung stellt.

Anlagen:

- Anlage 2 a – Bürgerschaftsbeschluss 26.03.2009
- Anlage 2 b – Bürgerschaftsbeschluss 26.03.1992
- Anlage 2 c – Bürgerschaftsbeschluss 26.11.1998
- Anlage 3 – Beispiele neuer Erbbauzins

Senator Sven Schindler

Anlage 2a

Gegenstand: Verkauf von Wohngrundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind

Anlass: Beschluss der Bürgerschaft am 26.03.2009, TOP 13.1, Drs. 699

Beschlussvorschlag:

1. Im Zuge der Haushaltskonsolidierung wird bis 31.12.2013 allen Erbbau-berechtigten städtischer Wohngrundstücke deren Erbbaurechtsverträge noch mindestens 20 Jahre laufen und die keine automatische Wertsicherungsklausel enthalten die Möglichkeit des Ankaufs des Grundstückes, soweit ein öffentliches Interesse nicht entgegensteht, zu folgenden Konditionen gegeben:

   Auf den Bodenwert des unbelasteten Grundstückes wird ein Abschlag gewährt in Höhe von

   a) 35 %bei einer Rendite von 0,1 – 0,75 %
   b) 25 %bei einer Rendite von 0,76 – 1,5 %
   c) 15 %bei einer Rendite von 1,51 – 2,5 %

   In diesen Abschlägen sind gezahlte Erschließungskosten bereits berücksichtigt. Der Verkaufswert darf jedoch nicht den in der Eröffnungsbilanz eingestellten sowie den im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Bodenwert unterschreiten.

2. Die Bodenwerte sind auf Grundlage der jeweils aktuellen Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck zu ermitteln. Dabei ist vom Richtwert des unbelasteten Grundstückes unter Berücksichtigung der jeweiligen Unter-/Übergröße auszugehen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne bzw. aus stadtplanerischen Belangen sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

3. Die Verkaufserlöse werden zur Schuldentilgung bzw. zur Verringerung ansonsten notwendiger städtischer Kreditaufnahmen verwendet.

4. Die Grundstücke, die nicht unter Ziffer 1 des Beschlussvorschlages fallen, werden auf der Basis des Richtwertes für ein unbelastetes Grundstück auf Grundlage der jeweils aktuellen Richtwerte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck veräußert, es sei denn, öffentliche Belange sprechen dagegen.
   Werden von dem Käufer Aufwendungen für geleistete Erschließung nachgewiesen, so werden diese Kosten unter Berücksichtigung der zeitlichen Abschreibung der Erschließungsanlage auf den Verkaufspreis angerechnet. Ausgegangen wird von einer 20jährigen linearen Abschreibung der Erschließungsaufwendungen.

5. Der Bürgerschaft ist nach 2 Jahren über den Stand der Aktion zu berichten.

A u s s c h n i t t

aus der Niederschrift über die Sitzung der Bürgerschaft am 26. 3. 1992
Nr. 23/190-1994

10. Anträge des Senats, des Stadtpräsidenten und des Jugendhilfeausschusses

10.7 Erbbauzinsen

Drucksache Nr. 1564

z d. A 23-3-2
Bd. 2

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft möge beschließen:

Der Beschluß der Bürgerschaft vom 26.11.1981 (Niederschrift Nr. 41/Drucksache Nr. 1805):

"Der Senat wird beauftragt:
Bei zukünftig zu vergebenden Erbbaurechten den Erbbauzins auf 3,5% bzw. - soweit die Voraussetzungen nach § 25 des 2. Wohnungsbaugesetzes erfüllt sind - auf 1,75% des Bodenwertes zu ermäßigen; als Bodenwert gilt der vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelte Preis abzüglich 10%."

wird dahingehend geändert,

daß der Erbbauzins bei zukünftig zu bestellenden Erbbaurechten auf 4 v.H. des Bodenwertes festzusetzen und - soweit die Voraussetzungen nach § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes erfüllt sind - auf 2 v.H. des Bodenwertes zu ermäßigen ist; als Bodenwert ist in der Regel der vom Gutachterausschuß zur Ermittlung von Grundstückswerten ermittelte Verkehrswert zugrundezulegen. Die Kürzung des Verkehrswertes um 10 v.H. entfällt künftig.

Es sprechen BM Lange und Senatorin Gröpel.

Liegenschaftsamt
Eing. 09. APR. 1992
Anlg.:

Beschluß: Einstimmige Annahme.

Senatskanzlei, 8. 4. 1992
Auszug an:
23 - Liegenschaftsamt

zur weiteren Veranlassung
20 - Kämmereiamt
64 - Amt f. Wohnungswesen

zur Kenntnis.

Im Auftrag
Will-Thomas
(Christel Will-Thomas)

Beschlußausfertigung
Für die Richtigkeit des niedergeschriebenen Beschlusses
Lübeck, 6. April 1992
Niederwitz
Angelika Niederwitz
Stadtoberinspektorin

z. d. A. „Erbbauzinsen"
Vogt 15.5.92
(Nachgebracht der Abt. 2 haben Kopien. Abt. 1 + 3 haben Kenntnis)

Anlage 2 c
Kopie für LJ 1532

Ivan Geith

2.230 - Liegenschaften
2.230.21 - 30.1/30.2

Auskunft erteilen
Datum: 16.11. 1998 am 26.11. ~~1998~~ 1998
Sachbearbeiter/in: Frau Schmidt/Herr Schultz
Tel.: 122-2321/2327
Drucksache Nr. 369
Zu Punkt 11.24 der Tagesordnung

Bürgerschaft
am 26-11-98

Vorlage

Gegenstand: Ermäßigung der Erbbauzinsen bei der Verlängerung auslaufender Erbbaurechte und Ermäßigungen beim Verkauf dieser Erbbaurechte (60- jährige Erbbaurechte)

Beschlußvorschlag:

I. Die Erbbaurechte für Wohngrundstücke mit einer Laufzeit von 60 Jahren sind grundsätzlich bis zum 31.12.2038 zu verlängern und zwar mit folgenden wesentlichen Inhalten:

a) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenwertes festzusetzten und mit einer Wertsicherungsklausel zu versehen.

b) Die Erbbauberechtigten genießen bis zum 31.12.1999 Besitzstandswahrung hinsichtlich der Höhe der Erbbauzinsen.

c) Darüberhinaus wir der Erbbauzins schuldrechtlich für die bereits am 31.12.1979 Erbbauberechtigten höchtpersönlich ab Beginn des Verlängerungszeitraumes

im 1. bis 3. Jahr auf 20 % des dinglichen Zinses,
im 4. bis 6. Jahr auf 40 % des dinglichen Zinses,
im 7. und 8. Jahr auf 60 % des dinglichen Zinses,
im 9. und 10. Jahr auf 80 % des dinglichen Zinses,
(ab dem 11. Jahr voller dinglicher Zins) ermäßigt.

d) Als Erbbauzins ist nur die Hälfte des jeweiligen unter a) bzw. c) genannten Betrages zu zahlen, falls der Bereich Wohnungs- und Vertriebenenangelegenheiten bestätigt, daß die Erbbauberechtigten zum Personenkreis gemäß § 25 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gehören. Diese Ermäßigung gilt zunächst nur für 6 Jahre.

II. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit des Ankaufes des Grundstückes geboten, soweit nicht ein öffentliches Interesse entgegensteht. Dem Kaufpreis wird entsprechend dem Beschluß der Bürgerschaft vom 20.06.1974 (Anlage 4) der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks unter Abzug eines angemessenen Betrages für die von den Erbbauberechtigten gezahlten Erschließungskosten zu Grunde gelegt.

III. Die Verwaltung wird ermächtigt, den Kaufpreis unter der Ziffer II. auf der Grundlage der Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Hansestadt Lübeck und auf der Grundlage eines pauschalen Abzuges von 10 % für die Erschließungskosten zu ermitteln. Der Abschlag auf den Kaufpreis wird nur bis zum 31.12.2004 gewährt.

Begründung: siehe Anlage

Verfahren:

1. Welche Bereiche oder Projektgruppen sind beteiligt?

a) Bereich 1.300 - Recht: Keine rechtlichen Bedenken

) Bereich 2.201 - Finanzwirtschaft: Aus finanzwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken

2. Finanzielle Auswirkungen:

Mehreinnahmen sind für das Jahr 1999 noch nicht zu erwarten. Ab dem Jahr 2000 sind Mehreinnahmen an Erbbauzinsen und ggf. an Verkaufserlösen in noch nicht bestimmbarer Höhe, die sich teilweise budgetentlastend auswirken, zu erwarten.

Dagegen stehen evtl. zu leistende Entschädigungszahlungen der Hansestadt Lübeck an die Erbbauberechtigten für die auf den Grundstücken vorhandenen Bauwerke, die in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen, sofern nach dem Auslaufen des Erbbaurechts kein Erbbaurechtsänderungsvertrag abgeschlossen oder das Grundstück nicht veräußert werden kann.

3. Die Maßnahme ist freiwillig.

4. Beraten im:

Aus Zeitgründen konnte der Wirtschaftsausschuß nur informiert werden. Der Beschluß wird dem Wirtschaftsausschuß mitgeteilt.

5. Die Entscheidung trifft die Bürgerschaft

M. Bonfig
Bürgermeister

Anlage 3

					Mischerbbauzins (60 Jahre gesamt)			
Lfd. Nr.	**Az.:**	**Erbbaurecht**	**derzeit jährl. EBZ**	jährl. dingl. gesicherter Erbbauzins (4 %)	**Restlaufzeit 10 Jahre, neu 50 Jahre**	**Restlaufzeit 20 Jahre, neu 40 Jahre**	**Restlaufzeit 30 Jahre, neu 30 Jahre**	**jährl. EBZ bei Härtefallregelung (2 %, 10 Jahre) vom dingl. EBZ 4 %**
1	LJ 2467	Lerchenweg	257,79 €	12.126,87 €	10.148,69 €	8.170,51 €	6.192,33 €	6.063,43 €
2	LG 4137	Alter Faulenhoop	139,40 €	6.457,97 €	5.404,87 €	4.351,78 €	3.298,68 €	3.228,98 €
3	LJ 2405	Fahlenkampsweg	50,97 €	7.718,83 €	6.440,86 €	5.162,88 €	3.884,90 €	3.859,42 €
4	LJ 2438	Nachtigallensteg	107,12 €	8.110,87 €	6.776,91 €	5.442,95 €	4.109,00 €	4.055,44 €
5	LG 3929	Am Pohl	49,12 €	4.396,39 €	3.671,85 €	2.947,30 €	2.222,76 €	2.198,20 €
6	LB 4202	Tannenschlag	34,44 €	2.732,80 €	2.283,07 €	1.833,35 €	1.383,62 €	1.366,40 €
16	LT 1872	Fehlingstraße	90,03 €	7.102,70 €	5.933,92 €	4.765,14 €	3.596,37 €	3.551,35 €
7	LB 3756	Beim Meilenstein	174,86 €	2.154,03 €	1.824,17 €	1.494,31 €	1.164,44 €	1.077,01 €
8	LM 1920	Niendorfer Straße	37,40 €	3.224,52 €	2.693,33 €	2.162,14 €	1.630,96 €	1.612,26 €
9	LJ 2762	Am Heidkoppelgraben	90,97 €	6.129,01 €	5.122,67 €	4.116,33 €	3.109,99 €	3.064,51 €
10	LG 4052	Brandenbaumer Landstr.	74,34 €	4.033,69 €	3.373,80 €	2.713,90 €	2.054,01 €	2.016,84 €
11	LH 2067	Moristeig	58,14 €	4.652,60 €	3.886,86 €	3.121,12 €	2.355,37 €	2.326,30 €
12	LL 2677	Schönböckener Straße	347,64 €	3.171,05 €	2.700,48 €	2.229,92 €	1.759,35 €	1.585,53 €
13	LJ 2941	Am Klosterhof	49,08 €	1.257,63 €	1.056,20 €	854,78 €	653,35 €	628,81 €
14	LH 1938	Dornbreite	58,24 €	4.756,95 €	3.973,83 €	3.190,71 €	2.407,60 €	2.378,48 €
15	LH 2441	Herrendamm	172,40 €	4.829,38 €	4.053,22 €	3.277,05 €	2.500,89 €	2.414,69 €

► Nr. VO/2016/03459
öffentlich

Lübeck, 23.02.2016

Antrag eines Ausschuss-Mitgliedes

Verantwortliche Bereiche:
Geschäftsstelle der SPD Fraktion

Bearbeitung: Frank Johanns (E-Mail: Telefon: 122-1035)

Antrag AM Jan Lindenau: Änderungsantrag zur VO/2015/03216 - Umgang mit bis 2045 auslaufenden Erbbaurechten für Wohnbebauung

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung

Antrag:
Die Beschlussvorlage VO/2015/03216 wird wie folgt geändert:

Beschlussvorschlag:

1. Soweit nicht im Einzelfall öffentliche Belange dagegen sprechen, wird den Erbbauberechtigten die Möglichkeit des Ankaufes des jeweiligen Grundstückes oder die Verlängerung der Erbbaurechtes gegeben.

2. Den Erbbauberechtigten wird die Möglichkeit der Verlängerung des Erbbaurechtes zu folgenden Eckpunkten gegeben:

a) Laufzeit ab Vertragsschluss zwischen 30 und **99** Jahre unter Berücksichtigung der Laufzeit der umgebenden Erbbaurechte.

b) Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes ~~**zuzüglich 10 %**~~ festzusetzen und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) zu versehen.

c) Bei vorzeitiger Verlängerung des Erbbaurechtes auf **99** Jahre ab dem Zeitpunkt der Verlängerung wird der Erbbauzins schuldrechtlich auf einen Mischzins ermäßigt, der sich aus dem derzeit gezahlten Erbbauzins und einem Erbbauzins von 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes ~~**zuzüglich 10 %**~~ unter Berücksichtigung der Restlaufzeit des bestehenden Erbbaurechtes ergibt. Diese Ermäßigungsregelung gilt nur für Erbbaurechtsverträge mit einer Restlaufzeit von maximal 30 Jahren. ~~**und bei denen die Erbbauberechtigten bereits 20 Jahre das Erbbaurecht bewohnen.**~~

d) Der Erbbauzins wird schuldrechtlich auf 2 % ermäßigt, wenn der/die Erbbauberechtigte mind. 20 Jahre Erbbauberechtige/r ist und die Einkommensgrenzen gem. §§ 20 – 24 in Verbindung mit § 9 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) erfüllt. Die Ermäßigung bleibt bestehen, so lange die Voraussetzungen nachgewiesen werden können.

Diese Ermäßigung gilt jedoch längstens für 10 Jahre ab Beurkundung des Erbbaurechtsverlängerungsvertrages.

e) Der Erbbauzins wird für jedes im Haushalt des/der Erbbauberechtige/n lebende Kind, für das dieser kindergeldberechtigt ist, schuldrechtlich um 20 % ermäßigt. Die Ermäßigung wird für maximal vier Kinder gewährt, kann also bis zu 80 % betragen.
Die Ermäßigung gilt unter folgenden Voraussetzungen:
Der Erbbauzins ist dinglich auf 4 % des aktuellen Bodenrichtwertes festgesetzt und mit einer automatischen Wertsicherungsklausel (Bindung an den Verbraucherpreisindex VPI) versehen.
Die Immobilie wird von dem Erbbauberechtigten und dessen Familie selbst bewohnt.
Es gibt keine Wohnraumvermietung (im Ganzen oder teilweise).
Der Erbbauberechtigte und dessen Familienmitglieder (Ehegatte, Ehefrau, Lebenspartnerschaft, im Haushalt lebende Kinder) besitzen kein weiteres Wohneigentum.

f) Der Erbbauzins unter c) (Misch-Erbbauzins), d) (Härtefallregelung) und **e) (Familienbonus)** darf nicht unter dem jetzigen Erbbauzins liegen.

g) Es ist zu regeln, dass die vollen 4 % Erbbauzins fällig werden, wenn
- das Erbbaurecht im Wege des Verkaufs oder der Schenkung an einen Dritten übertragen wird oder
- im Wege der Erbfolge auf einen Dritten übergeht. Dies gilt nicht, solange der überlebende Ehepartner das gemeinsame Familienwohnheim bewohnt.

h) Eine Ermäßigung gem. Ziffer 2 c), d) **oder e)** findet nicht statt, wenn die auf dem Erbbaurecht belegene Immobilie an Dritte vermietet wird bzw. nicht ausschliesslich vom Erbbaurechtsnehmer **zu Wohnzwecken** genutzt wird.

3. Im Einzelfall können bei besonderen Härtefällen für langjährige Erbbauberechtigte höchstpersönlich abweichende Regelungen getroffen werden. **Einzelfallentscheidungen und getroffene Regelungen sind jährlich nachträglich dem Hauptausschuss zu berichten.**

4. Beim Verkauf des Grundstückes sind mindestens die Bodenrichtwerte für ein unbelastetes Grundstück zuzüglich 10 % zu erzielen. Besonderheiten aufgrund bestehender Bebauungspläne oder bei weiteren Bebauungsmöglichkeiten sind bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen.

5. Bei Verlängerung des Erbbaurechtes oder Verkauf des Grundstückes sind Nachverdichtungsmöglichkeiten zu prüfen und vertraglich durch Wiederkaufsrechte, Dienstbarkeiten, Nachzahlungsverpflichtungen und/oder Heimfallregelungen abzusichern.

Begründung:
Erfolgt mündlich

Anlagen :

Ausschussmitglied

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03313
öffentlich

Lübeck, 11.01.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Heike Wembsdzio (E-Mail: heike.wembsdzio@luebeck.de Telefon: 122-2303)

Änderung der im Generalpachtvertrag festgesetzten Pachthöhe zum 31.10.2016

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.01.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.02.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1a Die Pacht für Kleingärten im Rahmen des Generalpachtvertrages wird festgesetzt auf 0,214 Euro p.a./m².

b Die für die Aufgabenerledigung des Kreisverbandes und der Kleingärtnervereine entstehenden Kosten werden pauschal in Höhe von 10% der Gesamtpacht weiterhin dauerhaft erstattet. Die Erstattung der Verwaltungskosten ist aus wichtigem Grund gem. § 314 BGB kündbar, insbesondere wenn die Mittel zweckwidrig verwandt werden oder die Bürgerschaft eine Kürzung oder Streichung der Verwaltungskostenerstattung beschließt.

c Für den Fall der Kürzung oder Streichung ist die Pacht entsprechend anteilig zu reduzieren und der Kreisverband, bzw. die Vereine sind berechtigt, die wegfallende Verwaltungskostenerstattung als Zwischenpächterzuschlag bis zur zulässigen Höchstpacht zu erheben.

2 Das Nutzungsentgelt für die geduldeten Dauerbewohner (derzeit 5) wird wie folgt festgesetzt:

vom 01.11.16 bis 31.10.17	262,- Euro/Monat
vom 01.11.17 bis 31.10.18	272,- Euro/Monat
vom 01.11.18 bis 31.10.19	282,- Euro/Monat
vom 01.11.19 bis 31.10.20	292,- Euro/Monat
vom 01.11.20 bis 31.10.21	302,- Euro/Monat
vom 01.11.21 bis 31.10.22	312,- Euro/Monat

3 Die Laufzeit für die Erhöhung der Pacht und des Nutzungsentgeltes beträgt 6 Jahre (01.11.2016 bis 31.10.2022). Danach werden die Pacht und das Nutzungsentgelt neu verhandelt.

4 Der Beschlussvorschlag gilt für die Kleingärten der Stiftung Heiligen-Geist-Hospital entsprechend

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	1.201 Bereich Haushalt und Steuerung
Ergebnis:	zustimmend
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [X] Nein
Begründung:	Es sind keine negativen Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche zu befürchten.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [X] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Nein [X] Ja (siehe Begründung und Anlage 1)

Begründung:
Die bisherige Pacht für Kleingärten in Höhe von 0,18 €/m² war im Generalpachtvertrag vom 09.09.2010 für die Zeit vom 01.11.2010 bis 31.10.2016 fest vereinbart. Die Finanzlage der Hansestadt Lübeck zwingt zu einer Überprüfung der Pachthöhe. Nach § 5 des Bundeskleingartengesetzes darf als Pacht höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Der Gutachterausschuss hat in seinem Gutachten vom 01.06.2015 einen durchschnittlichen Pachtzins von 0,0535 €/m² ermittelt. Multipliziert mit 4 ergibt dies eine zu fordernde Pacht von 0,214 €/m². Die Hansestadt Lübeck hat dieses Limit bisher nicht ausgeschöpft.

Bereits seit August 2015 wurde mit dem geschäftsführenden Vorstand des Gemeinnützigen Kreisverbandes Lübeck der Gartenfreunde e.V. über eine Pachterhöhung verhandelt. Gemeinsam mit dem geschäftsführenden Vorstand des Gemeinnützigen Kreisverbandes Lübeck der Gartenfreunde e.V. wurde folgendes Ergebnis erarbeitet:

1 a Erhöhung der Pacht auf Euro 0,214 p.a./m²

- Die Pachteinnahmen würden dann Euro 775.412,26 betragen. Die Verwaltungskostenerstattung würde dann Euro 77.541,23 betragen und wird dem Kreisverband erstattet. Die bisherige Pacht beträgt Euro 652.214,92, die zu erstattenden Verwaltungskosten betragen Euro 65.221,59.

- Für den einzelnen Kleingartenpächter würde dies bei einer im Durchschnitt 400 m² großen Parzelle eine Erhöhung von bisher Euro 78,00 auf Euro 91,60 jährlich bedeuten. Erhöhung jährlich Euro 13,60, mtl. Euro 1,13.

- Im Zuge der Vertragsverhandlungen erklärte sich der Kreisverband nun bereit, die Höchstpacht von Euro 0,214 zu akzeptieren, sofern die Verwaltungskosten dauerhaft weiter erstattet werden unter Berücksichtigung eines Sonderkündigungsrechtes wie vorgenannt beschrieben.

-

1 b Dauerhafte Erstattung der Verwaltungskosten in Höhe von 10 %.

- Der Landesrechnungshof hatte in seinem Bericht vom 30.01.2008 bemängelt, dass die Hansestadt Lübeck den Kreisverband mit dieser Erstattung praktisch finanziell fördert, was angesichts der angespannten Haushaltslage nicht zu vertreten sei. Der Kreisverband hatte daraufhin bereits signalisiert, dass er ohne diese Erstattung seine Aufgaben nicht mehr in der bisher geleisteten Weise wahrnehmen könnte. Die Verwaltungskostenerstattung geht zu 50% an die Kleingärtnervereine und bleibt zu 50% beim Kreisverband. Der Kreisverband sowie die Vereine führen für die Verpächterin die Verwaltung der Einzelpachtverhältnisse mit Rechnungsführung und hohem Aufwand beim Einzug der Pacht durch. Auch die ständige Beaufsichtigung der Kleingartenanlagen und Kontrolle der sich aus dem Generalpachtvertrag ergebenden Pflichten nimmt der Kreisverband wahr. Bei einer Streichung der Verwaltungskostenerstattung in Höhe von 10 % wäre die Hansestadt Lübeck dann gezwungen, hier entsprechende Stellen auf Dauer zu schaffen. Der Bereich Stadtgrün hat 2001 eine Berechnung durchgeführt, welche Kosten auf die HL zukommen würden, wenn die Verwaltungskostenerstattung gestrichen würde. Für die Verwaltung der knapp 10.000 Einzelpachtverhältnisse mit Rechnungslegung inklusive des regelmäßigen Pächterwechsels werden 2 Vollzeitstellen nach der Entgeltgruppe 8 benötigt. Für weitere Aufgaben (z.B. Schlichtung zwischen Pächtern, zwischen Pächtern und Anliegern, Überwachung des Rückbaus von zu großen Lauben oder kleingartenfremden Einrichtungen, Fachberatung, Kontrolle der Einhaltung der Bestimmungen usw.) werden 3 Vollzeitstellen nach der Entgeltgruppe 5 benötigt. Die Personalkosten würden sich nach Abzug der bereits vorhandenen Teilzeitstelle nach der Entgeltgruppe 8 auf jährlich Euro 218.009,49 belaufen. Hinzu kämen ca. Euro 70.865,06 an Sachkosten für Büromaterial, Fahrtkosten, Telefon, Porto und Büroräume. Es würden der Hansestadt Lübeck Kosten in Höhe von jährlich 288.874,55 entstehen. Demgegenüber steht die Verwaltungskostenerstattung von Euro 77.541,23 (bei einer Erhöhung auf Euro 0,214).

- Die Erstattung der Verwaltungskosten ist aus wichtigem Grund kündbar, wenn die Mittel zweckwidrig verwandt werden. Der Zweck des Kreisverbandes ist in dessen Satzung im § 3 festgehalten:

  a) die Schaffung von Grünflächen, die der Allgemeinheit zugänglich sind,

  b) die Heranführung der Jugend zur Naturverbundenheit,

  c) die Zusammenfassung aller Kleingärtner unter Ausschluss jeglicher parteipolitischer und konfessioneller Ziele,

  d) die Weiterverpachtung und Beaufsichtigung von Pachtland und Eigenland im Sinne der Kleingärtnergesetze soweit Verträge über Anpachtung von Gelände bestehen,

  e) die fachliche Beratung der Mitglieder.

- Weiterhin ist in der Satzung geregelt, dass Mittel des Verbandes nur für satzungsgemäße Zwecke verwendet werden dürfen und die Mitglieder keine Gewinnanteile und in ihrer Eigenschaft als Mitglieder auch keine sonstigen Zuwendungen aus Mitteln des Kreisverbandes erhalten.

  Die Bürgerschaft könnte eine Kürzung oder Streichung der Verwaltungskostenerstattung beschließen, wenn die Hansestadt Lübeck über keine hinreichenden finanziellen Mittel mehr verfügen kann, um die Verwaltungskosten zu erstatten.

1 c Kürzung oder Streichung der Verwaltungskostenerstattung

Der Zwischenpächter (Kreisverband und Kleingärtnervereine) kann von den einzelnen Kleingärtnern einer Kleingartenanlage einen Verwaltungszuschlag zur Pacht erheben, um seinen Verwaltungsaufwand für die Kleingartenanlagen zu decken. Das Bundeskleingartengesetz enthält hierüber zwar keine Bestimmungen, jedoch sind solche Zuschläge zulässig, wenn die zulässige Höchstpacht dadurch nicht überschritten wird (vgl. hierzu **Mainczyk, Kommentar 11. Auflage, § 5 Abs. Abs. 3, Randnr. 15**).

2 Erhöhung des Nutzungsentgeltes für dauerbewohnte Lauben mit Bestandsschutz (bis 31.10.2016 beträgt es 252,-Euro/Monat):

vom 01.11.16 bis 31.10.17	262,- Euro/Monat
vom 01.11.17 bis 31.10.18	272,- Euro/Monat
vom 01.11.18 bis 31.10.19	282,- Euro/Monat
vom 01.11.19 bis 31.10.20	292,- Euro/Monat
vom 01.11.20 bis 31.10.21	302,- Euro/Monat
vom 01.11.21 bis 31.10.22	312,- Euro/Monat

Ein „Dauerwohnen“ in den Kleingartenanlagen ist grundsätzlich nicht zulässig. Der Bestandsschutz bezieht sich lediglich auf die 5 namentlich bekannten Dauerbewohner.

3. Laufzeit der Vereinbarung für die Pacht und das Nutzungsentgelt 6 Jahre (01.11.2016 bis 31.10.2022).

Mit der langen Laufzeit erhalten die Vereine und der Kreisverband eine längerfristige Planungssicherheit. In der Vergangenheit wurden Pachterhöhungen grundsätzlich für einen längeren Zeitraum vereinbart.

Finanzielle Auswirkungen:

Bis 31.10.2022 betragen die jährlichen Pachtmehreinnahmen ca. Euro 123.197,34, bei einer Pacht von jährlich Euro 775.412,26 abzüglich der zu erstattenden Verwaltungskosten von Euro 77.541,23.

Anlagen:
1

Senator Sven Schindler

Bereich:2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Anlage zur Vorlage vom 11.01.2016
VO-Nr.:2016/03313

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

KONSUMTIV

Finanzielle Auswirkungen in €	2016	2017	2018	2019
Erträge	**672.747,81**	775.412,26	775.412,26	775.412,26
Aufwendungen	**-67.274,87**	-77.541,23	-77.541,23	-77.541,23
Saldo Ergebnisplan	**605.472,94**	**697.871,03**	**697.871,03**	**697.871,03**
Einzahlungen	**672.747,81**	775.412,26	775.412,26	775.412,26
Auszahlungen	**-67.274,87**	-77.541,23	-77.541,23	-77.541,23
Saldo Finanzplan	**605.472,94**	**697.871,03**	**697.871,03**	**697.871,03**

2016	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel **veranschlagt**	X	X	**Ergebnisplan Gesamtlaufzeit**	**Finanzplan Gesamtlaufzeit**
Zusätzl. **zu ordnen**				
Haushalts**belastend**				
Haushalts**entlastend**	X	X	X	X
Haushalts**neutral**				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan
2016	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:			
Erträge:	111020.000.4411000	Mieten und Pachten	**672.747,81**
(Minder) Aufwendungen:			
Aufwendungen:	111020.000.5458000	Erst.Aufw.v.Dritten übrige Bereiche	**-67.274,87**
		Saldo Ergebnisplan	**605.472,94**

	Produktsachkonten		Finanzplan
	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:			
Einzahlungen:	111.020.000.6411000	Mieten und Pachten	**672.747,81**
(Minder) Auszahlungen:			
Auszahlungen:	111.020.000.7458000	Erstattung übrige Bereiche	**-67.274,87**
		Saldo Finanzplan	**605.472,94**

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03324
öffentlich

Lübeck, 13.01.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
4.491 - Archäologie und Denkmalpflege

Bearbeitung: Karin Waschkau (E-Mail: karin.waschkau@luebeck.de Telefon: 122-4803)

Satzungsänderung der Stiftungssatzung der Stiftung "Lübecker Altstadt"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.01.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
08.02.2016	Ausschuss für Kultur und Denkmalpflege	Öffentlich	zur Vorberatung
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die als Anlage beigefügte Satzung der Stiftung „Lübecker Altstadt“ wird beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.300 – Recht
Ergebnis: keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein
Begründung:

Die Maßnahme ist:
[ ] neu
[ ] freiwillig
[X] vorgeschrieben durch: Steuerrecht

Finanzielle Auswirkungen:
[X] Nein
[ ] Ja (Anlage 1)

Begründung:

Das Finanzamt Lübeck hat darauf hingewiesen, dass die derzeit gültige Satzung der Stiftung „Lübecker Altstadt“ nicht mehr den steuerrechtlichen Vorschriften und den aktuellen Erfordernissen des Gemeinnützigkeitsrechts entspricht.

Der Bereich Recht hat in Abstimmung mit dem Finanzamt und der Stiftungsaufsicht in Kiel die notwendigen Änderungen vorgenommen und der kommunalen Mustersatzung angepasst.

Der Stiftungsrat der Stiftung „Lübecker Altstadt“ hat in seiner Sitzung am 10.12.2015 die geänderte Satzung einstimmig beschlossen.

Anlagen:

Satzung der Stiftung „Lübecker Altstadt“
Synopse der Stiftung „Lübecker Altstadt“

Senatorin Kathrin Weiher

Satzung der Stiftung „Lübecker Altstadt„

§ 1 Name, Rechtsform und Sitz

(1) Die Stiftung führt den Namen „Lübecker Altstadt“.

(2) Sie ist eine rechtsfähige kommunale Stiftung privaten Rechts i. S. des § 17 des Stiftungsgesetzes vom 2. März 2000 GVOBI. Schl.-Holst., S. 208 zuletzt geändert durch Art. 8 VO vom 16. März 2015, GVOBl. Schl.-Holst. S. 96.

(3) Der Sitz der Stiftung ist Lübeck.

§ 2 Stiftungszweck

(1) Zweck der Stiftung ist die Förderung der Denkmalpflege in der Hansestadt Lübeck.

(2) Der Stiftungszweck wird insbesondere verwirklicht durch die Instandhaltung und Wiederherstellung denkmalgeschützter Bausubstanz insbesondere Fassaden sowie der Innenausstattung denkmalgeschützter Gebäude.

(3) Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung.

(4) Die Stiftung ist selbstlos tätig, sie verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.

§ 3 Stiftungsvermögen

(1) Das Stiftungsvermögen besteht aus einem Barvermögen in Höhe von 217.299,05 EUR.

(2) Das Vermögen der Stiftung ist in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten. Ein Rückgriff auf die Substanz des Stiftungsvermögens ist nur zulässig, wenn der Stiftungszweck nicht anders zu verwirklichen, der Bestand der Stiftung aber für angemessene Zeit gewährleistet ist.

(3) Das Vermögen der Stiftung kann durch Zuwendungen des Stifters oder Dritter erhöht werden. Zweckgebundene Zuwendungen von Dritten darf

die Stiftung nur annehmen, wenn der gewünschte Verwendungszweck in voller Übereinstimmung mit dem Stiftungszweck steht. Freie Rücklagen dürfen nur gebildet werden, soweit die Vorschriften des steuerlichen Gemeinnützigkeitsrechts dies zulassen. Der Stiftungsrat kann freie Rücklagen dem Stiftungsvermögen zuführen.

§ 4 Erträge des Stiftungsvermögens

(1) Die Erträge des Stiftungsvermögens dürfen nur zur Verwirklichung des Stiftungszweckes sowie zur Deckung der Verwaltungskosten verwendet werden. Mitglieder des Stiftungsrates dürfen in ihrer Eigenschaft als Stiftungsräte keine sonstigen Zuwendungen aus Mitteln der Stiftung erhalten.

(2) Niemand darf durch Leistungen oder Zuwendungen, die dem Stiftungszweck fremd sind oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Zuwendungen von Stiftungsmitteln besteht nicht.

(4) Der Stifter erhält keine Zuwendungen aus Mitteln der Stiftung.

§ 5 Organe der Stiftung

Organe der Stiftung sind der Vorstand und der Stiftungsrat.

§ 6 Stiftungsvorstand

(1) Vorstand der Stiftung (Stiftungsvorsitzende/Stiftungsvorsitzender) ist die jeweilige Bürgermeisterin/ der jeweilige Bürgermeister der Hansestadt Lübeck. Für die Vertretung gelten die Vertretungsregelungen gemäß Gemeindeordnung in der jeweils gültigen Fassung.

(2) § 13 des Stiftungsgesetzes SH bleibt unberührt.

(3) Der Stiftungsvorstand hat für die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszweckes zu sorgen. Er führt die Geschäfte der Stiftung und bedient sich dabei des Bereiches Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck.

§ 7 Stiftungsrat

(1) Der Stiftungsrat besteht aus sieben Mitgliedern.

(2) Dem Stiftungsrat gehören an:

1. Die Bürgermeisterin/ der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck als Vorsitzende/Vorsitzender,
2. der Leiter oder die Leiterin des Bereiches Archäologie und Denkmalpflege
3. und fünf weitere Mitglieder, die von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck für die Dauer einer Wahlperiode gewählt werden.

Drei der weiteren Mitglieder müssen der Bürgerschaft angehören. Bei der Auswahl sind nach Möglichkeit alle Fraktionen zu berücksichtigen; im Übrigen steht das Vorschlagsrecht den Fraktionen nach ihrer Stärke zu. Zwei an der Denkmalpflege besonders interessierte und qualifizierte Bürgerinnen/Bürger der Hansestadt Lübeck werden der Bürgerschaft von der Vorsitzenden /dem Vorsitzenden des Stiftungsrates als weitere Mitglieder vorgeschlagen.

(3) Die Mitgliedschaft im Stiftungsrat endet durch Rücktritt, Abberufung oder Tod des Mitgliedes. Die gewählten Mitglieder des Stiftungsrates können auf Antrag des Stiftungsrates von der für die Stiftungsaufsicht zuständigen Behörde abberufen werden.

(4) Scheidet ein von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck gewähltes Mitglied des Stiftungsrates vor Ablauf seiner Amtszeit aus, wählt die Bürgerschaft einen Nachfolger für die noch übrige Amtsdauer des Ausgeschiedenen.

(5) Bis zur Ergänzung verringert sich die Zahl der Mitglieder des Stiftungsrates um die Anzahl der ausgeschiedenen Personen.

(6) Die Mitglieder des Stiftungsrates sind ehrenamtlich für die Stiftung tätig. Ihnen können ihre notwendigen Auslagen, die durch die Tätigkeit für die Stiftung entstanden sind, sowie ihr entgangener Arbeitsverdienst ersetzt werden.

§ 8 Aufgaben des Stiftungsrates

(1) Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen. Er hat insbesondere darauf zu achten, dass der Vorstand für die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszwecks sorgt.

(2) Der Stiftungsrat ist ferner zuständig für:

1. Die Vorbereitung der Beschlussfassung der Bürgerschaft über den Haushaltsplan.
2. Den Erlass von Richtlinien zur Erfüllung des S t i f t u n g s z w e c k s .
3. Die Entscheidung über die Bildung und Verwendung von Rücklagen.

§ 9 Verfahren des Stiftungsrates

(1) Der Stiftungsrat wird von seiner Vorsitzenden/seinem Vorsitzenden schriftlich unter Bezeichnung der einzelnen Punkte der Tagesordnung mindestens einmal im Kalenderjahr einberufen; die Ladungsfrist beträgt mindestens eine Woche. Der Stiftungsrat ist auch einzuberufen, wenn drei Mitglieder des Stiftungsrates oder der Stiftungsvorstand dies verlangen. Der Beratungspunkt ist dabei anzugeben.

(2) Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. Dies gilt nicht bei Satzungsänderungen - siehe § 11 Stiftungssatzung.

(3) Der Stiftungsrat beschließt mit einer Mehrheit seiner anwesenden Mitglieder. Der Stiftungsrat kann einen Beschluss auch fassen, wenn alle Mitglieder ihre Zustimmung schriftlich erteilen (Umlaufverfahren). Beschlüsse nach § 11 Stiftungssatzung können nicht im Umlaufverfahren gefasst werden.

(4) Über die in der Versammlung des Stiftungsrates gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterschreiben.

§ 10 Stiftungsaufsicht

Die Stiftung unterliegt der staatlichen Aufsicht nach Maßgabe des Stiftungsgesetzes vom 2. März 2000 GVOBI. Schl.-Holst., S. 516 zuletzt geändert durch Art. VO vom 16. März 2015, GVOBl. Schl.-Holst. S. 96.

§ 11 Satzungsänderung

(1) Die Änderung der Satzung ist zulässig, wenn
   1. der Stiftungszweck und die Gestaltung der Stiftung nicht oder nur unwesentlich verändert werden oder
   2. dies wegen wesentlicher Veränderungen gegenüber denen im Zeitpunkt der Entstehung bestehenden Verhältnissen angebracht ist.

(2) Beschlüsse über eine Satzungsänderung bedürfen der Zustimmung des Stiftungsvorstandes und von ¾ der Stimmen der Mitglieder des Stiftungsrates als Empfehlung für die Beschlussfassung durch die Bürgerschaft sowie der Genehmigung der zuständigen Stiftungsaufsicht. Zuvor ist die Zustimmung des zuständigen Finanzamtes einzuholen. Die Änderung der Satzung ist nur zulässig, wenn
   1. der Stiftungszweck und die Gestaltung der Stiftung nicht oder nur unwesentlich verändert werden;
   2. dies wegen einer wesentlichen Veränderung gegenüber dem im Zeitpunkt der Entstehung der Stiftung bestehenden Verhältnissen angebracht ist.

(3) Beschlüsse zu den Absätzen 1 und 2 bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stiftungsaufsichtsbehörde. Änderungen im Stiftungszweck sind zuvor mit dem zuständigen Finanzamt abzustimmen.

§ 12 Auflösung der Stiftung

Im Falle einer Auflösung oder Aufhebung der Stiftung oder bei Wegfall des steuerbegünstigten Zwecks fällt das Vermögen der Stiftung an die Hansestadt Lübeck, die es unmittelbar und ausschließlich für Zwecke gemäß § 2 dieser Satzung oder andere gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung zu verwenden hat.

Synopse

Satzung der Stiftung „Lübecker Altstadt“

Alte Fassung	Neue Fassung
§ 1 Name. Rechtsform. Sitz (1) Die Stiftung führt den Namen „Lübecker Altstadt“. (2) Sie ist eine rechtsfähige kommunale Stiftung privaten Rechts i. S. des § 17 des Stiftungsgesetzes vom 13. Juli 1972 GVOBI. Schl.-Holst., S. 123. (3) Der Sitz der Stiftung ist Lübeck.	§ 1 Name, Rechtsform und Sitz (1) Die Stiftung führt den Namen „Lübecker Altstadt“ . (2) Sie ist eine rechtsfähige kommunale Stiftung privaten Rechts i. S. des § 17 des Stiftungsgesetzes vom **2. März 2000 GVOBI. Schl.-Holst. , S. 208 zuletzt geändert durch Art . 8 VO vom 16. März 2015 , GVOBI. Schl.-Holst. S. 96**. (3) Der Sitz der Stiftung ist Lübeck.
§ 2 Stiftungszweck (1) Zweck der Stiftung ist die Förderung der Denkmalpflege in der Hansestadt Lübeck. (2) Der Stiftungszweck wird insbesondere verwirklicht durch die Instandhaltung und Wiederherstellung erhaltenswerter Fassaden sowie der Innenausstattung denkmalgeschützter Gebäude. (3) Die Stiftung dienst selbstlos, ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen Zwecken im Sinne der§§ 51ff der Abgabenordnung 1977. (4) Die Stiftung verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.	§2 Stiftungszweck (1) Zweck der Stiftung ist die Förderung der Denkmalpflege in der Hansestadt Lübeck. (2) Der Stiftungszweck wird insbesondere verwirklicht durch die Instandhaltung und Wiederherstellung **denkmalgeschützter Bausubstanz** insbesondere Fassaden sowie der Innenausstattung denkmalgeschützter Gebäude. (3) **Die Stiftung verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „steuerbegünstigte Zwecke„ der Abgabenordnung**. (4) Die Stiftung ist **selbstlos tätig**, sie verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke .
§ 3 Stiftungsvermögen (1) Das Stiftungsvermögen besteht aus einem Barvermögen in Höhe von DM 110.000,00 (Einhundertzehntausend Deutsche Mark). Darin enthalten ist ein Ausstattungsbetrag des Stifters in Höhe von DM 10.000,00 sowie eine	§3 Stiftungsvermögen (1) Das Stiftungsvermögen besteht aus einem Barvermögen in Höhe von **217.299,05 EUR**. (2) Das Vermögen der Stiftung ist in seinem Bestand ungeschmälert zu erhal-

Zuwendung durch Dritte in Höhe von DM 100.000,00. (2) Das Vermögen der Stiftung ist in seinem Bestand ungeschmälert zu erhalten. Ein Rückgriff auf die Substanz des Stiftungsvermögens ist nur zulässig, wenn der Stiftungszweck nicht anders zu verwirklichen, der Bestand der Stiftung aber für angemessene Zeit gewährleistet ist. (3) Das Vermögen der Stiftung kann durch Zuwendungen des Stifters oder Dritter und durch die Zuführung ungebrauchter Erträge erhöht werden. Von Spendern zweckgebundene Zuwendungen darf der Stifter nur annehmen, wenn der gewünschte Verwendungszweck in voller Übereinstimmung mit dem Stiftungszweck steht.	ten . Ein Rückgriff auf die Substanz des Stiftungsvermögens ist nur zulässig , wenn der Stiftungszweck nicht anders zu verwirklichen , der Bestand der Stiftung aber für angemessene Zeit gewährleistet ist. (3) Das Vermögen der Stiftung kann durch Zuwendungen des Stifters oder Dritter erhöht werden. Zweckgebundene Zuwendungen von Dritten darf die Stiftung nur annehmen, wenn der gewünschte Verwendungszweck in voller Übereinstimmung mit dem Stiftungszweck steht. **Freie Rücklagen dürfen nur gebildet werden, soweit die Vorschriften des steuerlichen Gemeinnützigkeitsrechts dies zulassen. Der Stiftungsrat kann freie Rücklagen dem Stiftungsvermögen zuführen**.
§ 4 Erträge des Stiftungsvermögens (1) Die Erträge des Stiftungsvermögens dürfen nur zur Verwirklichung des Stiftungszweckes sowie zur Deckung der Verwaltungskosten verwendet werden Mitglieder des Stiftungsrates dürfen in ihrer Eigenschaft als Stiftungsräte keine sonstigen Zuwendungen aus Mitteln der Stiftung erhalten. (2) Niemand darf durch Leistungen oder Zuwendungen, die dem Stiftungszweck fremd sind oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden. (3) Ein Rechtsanspruch auf Zuwendungen von Stiftungsmitteln besteht nicht.	§ 4 Erträge des Stiftungsvermögens (1) Die Erträge des Stiftungsvermögens dürfen nur zur Verwirklichung des Stiftungszweckes sowie zur Deckung der Verwaltungskosten verwendet werden. Mitglieder des Stiftungsrates dürfen in ihrer Eigenschaft als Stiftungsräte keine sonstigen Zuwendungen aus Mitteln der Stiftung erhalten . (2) Niemand darf durch Leistungen oder Zuwendungen , die dem Stiftungszweck fremd sind oder durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden . (3) Ein Rechtsanspruch auf Zuwendungen von Stiftungsmitteln besteht nicht. (4) **Der Stifter erhält keine Zuwendungen aus Mitteln der Stiftung**.
§ 5 Organe der Stiftung Organe der Stiftung sind der Vorstand und der Stiftungsrat.	§ 5 Organe der Stiftung Organe der Stiftung sind der Vorstand und der Stiftungsrat
§ 6 Stiftungsvorstand (1) Der Stiftungsvorstand besteht aus dem Bürgermeister der Hansestadt Lübeck. Der Vorstand vertritt die Stiftung. (2) Der Stiftungsvorstand hat für die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszweckes zu sorgen. Er führt die Geschäfte der Stiftung und be-	§ 6 Stiftungsvorstand (1) **Vorstand der Stiftung (Stiftungsvorsitzende/Stiftungsvorsitzender) ist die jeweilige Bürgermeisterin/ der jeweilige Bürgermeister der Hansestadt Lübeck. Für die Vertretung gelten die Vertretungsregelungen gemäß Gemeindeordnung in der jeweils gültigen Fassung**. (2) **§ 13 des Stiftungsgesetzes SH bleibt unberührt**.

dient sich dabei des Bereiches Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck.	(3) Der Stiftungsvorstand hat für die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszweckes zu sorgen. Er führt die Geschäfte der Stiftung und bedient sich dabei des Bereiches Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck.
§ 7 Stiftungsrat	§ 7 Stiftungsrat
(1) Der Stiftungsrat besteht aus sieben Mitgliedern.	(1) Der Stiftungsrat besteht aus sieben Mitgliedern.
(2) Dem Stiftungsrat gehören an: 1. Der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck als Vorsitzender, 2. der Leiter oder die Leiterin des Bereiches Denkmalpflege, 3. fünf weitere Mitglieder, die von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck für die Dauer einer Wahlperiode gewählt werden. Drei der weiteren Mitglieder müssen der Bürgerschaft angehören. Bei der Auswahl sind nach Möglichkeit alle Fraktionen zu berücksichtigen; im übrigen steht das Vorschlagsrecht den Fraktionen nach ihrer Stärke zu. Zwei an der Denkmalpflege besonders interessierte und qualifizierte Bürger der Hansestadt Lübeck werden der Bürgerschaft vom Vorsitzenden des Stiftungsrates als weitere Mitglieder vorgeschlagen.	(2) Dem Stiftungsrat gehören an : 1. **Die Bürgermeisterin**/ der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck als Vorsitzende/Vorsitzender, 2. der Leiter oder die Leiterin des Bereiches Archäologie und Denkmalpflege 3. und fünf weitere Mitglieder, die von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck für die Dauer einer Wahlperiode gewählt werden. Dei der weiteren Mitglieder müssen der Bürgerschaft angehören. Bei der Auswahl sind nach Möglichkeit alle Fraktionen zu berücksichtigen; im Übrigen steht das Vorschlagsrecht den Fraktionen nach ihrer Stärke zu. Zwei an der Denkmalpflege besonders interessierte und qualifizierte Bürgerinnen/Bürgerder Hansestadt Lübeck werden der Bürgerschaft von der Vorsitzenden /dem Vorsitzenden des Stiftungsrates als weitere Mitglieder vorgeschlagen.
(3) Die Mitgliedschaft im Stiftungsrat endet durch Rücktritt, Abberufung oder Tod des Mitgliedes. Die gewählten Mitglieder des Stiftungsrates können auf Antrag des Stiftungsrates von der für die Stiftungsaufsicht zuständigen Behörde abberufen werden.	(3) Die Mitgliedschaft im Stiftungsrat endet durch Rücktritt, Abberufung oder Tod des Mitgliedes. Die gewählten Mitglieder des Stiftungsrates können auf Antrag des Stiftungsrates von der für die Stiftungsaufsicht zuständigen Behörde abberufen werden .
(4) Scheidet ein von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck gewähltes Mitglied des Stiftungsrates vor Ablauf seiner Amtszeit aus, wählt die Bürgerschaft einen Nachfolger für die noch übrige Amtsdauer des Ausgeschiedenen.	(4) Scheidet ein von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck gewähltes Mitglied des Stiftungsrates vor Ablauf seiner Amtszeit aus, wählt die Bürgerschaft einen Nachfolger für die noch übrige Amtsdauer des Ausgeschiedenen .
(5) Bis zur Ergänzung verringert sich die Zahl der Mitglieder des Stiftungsrates um die Anzahl der ausgeschiedenen Personen.	(5) Bis zur Ergänzung verringert sich die Zahl der Mitglieder des Stiftungsrates um die Anzahl der ausgeschiedenen Personen.
(6) Die Mitglieder des Stiftungsrates sind ehrenamtlich für die Stiftung tätig. Ihnen können ihre notwendigen Auslagen, die durch die Tätigkeit für die Stiftung entstanden sind, sowie ihr entgangener Arbeitsverdienst ersetzt werden.	(6) Die Mitglieder des Stiftungsrates sind ehrenamtlich für die Stiftung tätig. Ihnen können ihre notwendigen Auslagen, die durch die Tätigkeit für die Stiftung entstanden sind, sowie ihr entgangener Arbeitsverdienst ersetzt werden.

§ 8 Aufgaben des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat beschließt über:
1. den Haushaltsplan;
2. Richtlinien zur Erfüllung des Stiftungszwecks;
3. die Zusammenlegung der Stiftung mit einer anderen;
4. die Auflösung der Stiftung;
5. die Änderung des Stiftungszwecks.

§ 9 Verfahren des Stiftungsrates

(1) Der Stiftungsrat wird von seinem Vorsitzenden schriftlich unter Bezeichnung der einzelnen Punkte der Tagesordnung mindestens einmal im Kalenderjahr einberufen; die Ladungsfrist beträgt mindestens eine Woche. Der Stiftungsrat ist auch einzuberufen, wenn drei Mitglieder des Stiftungsrates oder der Stiftungsvorstand dies verlangen. Der Beratungspunkt ist dabei anzugeben.
(2) Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist.
(3) Der Stiftungsrat beschließt mit einer Mehrheit seiner anwesenden Mitglieder.
Der Stiftungsrat kann einen Beschluss auch fassen, wenn alle Mitglieder ihre Zustimmung schriftlich erteilen (Umlaufverfahren).
(4) Über die in der Versammlung des Stiftungsrates gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterschreiben.

§ 10 Stiftungsaufsicht

Die Stiftung unterliegt der staatlichen Aufsicht nach Maßgabe des Stiftungsgesetzes vom 13.7.1972, GVOBI Schl.-Holst., S. 123. Die Rechtsverhältnisse der Stiftung richten sich außer nach dieser Satzung nach § 17 des Stiftungsgesetzes.

§ 8 Aufgaben des Stiftungsrates

(1) **Der Stiftungsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes zu überwachen. Er hat insbesondere darauf zu achten, dass der Vorstand für die dauernde und nachhaltige Erfüllung des Stiftungszwecks sorgt.**
(2) D**er Stiftungsrat ist ferner zuständig für :**
1. Die Vorbereitung der Beschlussfassung der Bürgerschaft über den Haushaltsplan.
2. Den Erlass von Richtlinien zur Erfüllung des Stiftungszwecks .
3. Die Entscheidung über die Bildung und Verwendung von Rücklagen.

§ 9 Verfahren des Stiftungsrates

(1) Der Stiftungsrat wird von seiner Vorsitzenden/seinem Vorsitzenden schriftlich unter Bezeichnung der einzelnen Punkte der Tagesordnung mindestens einmal im Kalenderjahr einberufen; die Ladungsfrist beträgt mindestens eine Woche. Der Stiftungsrat ist auch einzuberufen, wenn drei Mitglieder des Stiftungsrates oder der Stiftungsvorstand dies verlangen. Der Beratungspunkt ist dabei anzugeben.
(2) Der Stiftungsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist. D**ies gilt nicht bei Satzungsänderungen - siehe § 11 Stiftungssatzung**.
(3) Der Stiftungsrat beschließt mit einer Mehrheit seiner anwesenden Mitglieder. Der Stiftungsrat kann einen Beschluss auch fassen, wenn alle Mitglieder ihre Zustimmung schriftlich erteilen (Umlaufverfahren). **Beschlüsse nach § 11 Stiftungssatzung können nicht im Umlaufverfahren gefasst werden**.
(4) Über die in der Versammlung des Stiftungsrates gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die Niederschrift ist vom Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterschreiben.

§ 10 Stiftungsaufsicht

Die Stiftung unterliegt der staatlichen Aufsicht nach Maßgabe des Stiftungsgesetzes vom 2. März 2000 GVOBI. Schi.-Holst., S. 516 zuletzt geändert durch Art. VO vom **16. März 2015 , GVOBI. Schl.-Holst. S. 96**.

§ 11 Änderungen der Satzung

(1) Änderungen der Satzung, die Zusammenlegung der Stiftung mit einer anderen und die Auflösung können nur mit ¾ der Stimmen der Mitglieder des Stiftungsrates beschlossen werden.

(2) Die Änderung der Satzung ist nur zulässig, wenn
1. der Stiftungszweck und die Gestaltung der Stiftung nicht oder nur unwesentlich verändert werden;
2. dies wegen einer wesentlichen Veränderung gegenüber den im Zeitpunkt der Entstehung der Stiftung bestehenden Verhältnissen angebracht ist.

§ 12 Auflösung der Stiftung

Im Falle einer Auflösung der Stiftung fällt deren Vermögen an die Hansestadt Lübeck, die es unmittelbar und ausschließlich für Zwecke der nach § 2 dieser Satzung oder andere gemeinnützige Zwecke zu verwenden hat.

§11 Satzungsänderung

(1) **Die Änderung der Satzung ist zulässig**, wenn
1. der Stiftungszweck und die Gestaltung der Stiftung nicht oder nur unwesentlich verändert werden oder
2. dies wegen wesentlicher Veränderungen gegenüber denen im Zeitpunkt der Entstehung bestehenden Verhältnissen angebracht ist.

(2) **Beschlüsse über eine Satzungsänderung bedürfen der Zustimmung des Stiftungsvorstandes und von ¾ der Stimmen der Mitglieder des Stiftungsrates als Empfehlung für die Beschlussfassung durch die Bürgerschaft sowie der Genehmigung der zuständigen Stiftungsaufsicht. Zuvor ist die Zustimmung des zuständigen Finanzamtes einzuholen.** Die Änderung der Satzung ist nur zulässig, wenn
1. der Stiftungszweck und die Gestaltung der Stiftung nicht oder nur unwesentlich verändert werden;
2. dies wegen einer wesentlichen Veränderung gegenüber dem im Zeitpunkt der Entstehung der Stiftung bestehenden Verhältnissen angebracht ist.

(3) **Beschlüsse zu den Absätzen 1 und 2 bedürfen der Genehmigung der zuständigen Stiftungsaufsichtsbehörde. Änderungen im Stiftungszweck sind zuvor mit dem zuständigen Finanzamt abzustimmen**.

§ 12 Auflösung der Stiftung

Im Falle einer Auflösung oder Aufhebung der Stiftung oder bei Wegfall des steuerbegünstigten Zwecks fällt das Vermögen der Stiftung an die Hansestadt Lübeck, die es unmittelbar und ausschließlich für Zwecke gemäß § 2 dieser Satzung oder andere gemeinnützige Zwecke im Sinne des Abschnitts „Steuerbegünstigte Zwecke“ der Abgabenordnung zu verwenden hat.

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2015/03282
öffentlich

Lübeck, 14.12.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Achim Selk (E-Mail: achim.selk@luebeck.de Telefon: 122-6123)

Soziale Stadt Moisling - Planerische Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.01.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.02.2016	Ausschuss für Soziales	Öffentlich	zur Vorberatung
04.02.2016	Jugendhilfeausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
15.02.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) Moisling wird zur einheitlichen Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Moisling beschlossen und der weiteren Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ verbindlich zu Grunde gelegt.

2. Die aus dem IEK abgeleitete räumliche Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Moisling wird als Maßnahmengebiet gem. § 171e (3) BauGB beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die Programmumsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ wird seit Januar 2013 durch eine fachbereichsübergreifende Lenkungsgruppe begleitet und koordiniert. Stellvertretend für die Fachbereiche waren an der Aufstellung des IEK beteiligt:
- 2.500.2 Wohnungsbauförderung
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 4.041 Fachbereichsdienste/Jugendhilfeplanung
- 1.160 Frauenbüro

Ergebnis: Zustimmend.

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

[X] Ja
[ ] Nein

Begründung: Eine zielgruppenspezifische Beteiligung von Kindern und Jugendlichen erfolgte bereits im Rahmen der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB.

Die Maßnahme ist:	[ ] neu [X] freiwillig [ ] vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ] Nein [X] Ja (siehe Begründung)

Begründung:
Gemäß den seit 01.01.2015 geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) als fachübergreifende, koordinierte und ausgewogene städtebaulichen Planung zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme aufzustellen. Diese städtebauliche Planung ist Voraussetzung und Grundlage für die Förderung von Maßnahmen der Durchführung im Rahmen der weiterführenden Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“.

Inhaltlich folgt das IEK der Zielkonzeption und Maßnahmenausrichtung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB, die von 2013 bis 2014 für die städtebauliche Gesamtmaßnahme Moisling durchgeführt wurden. Der abschließende Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde am 27.11.2014 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen und mündete in einen Antrag auf Städteförderungsmittel für die weiterführenden Programmjahre.

Das IEK ist in diesem Zusammenhang als Steuerungsinstrument für die zukünftige Stadtteilentwicklung zu begreifen (siehe § 171e (4) BauGB), welches ausführlich die Ziele der städtebaulichen Sanierung darstellt und konkrete Maßnahmen und Projekte benennt, die integriert zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils beitragen.

Der o.g. Antrag auf Städtebauförderungsmittel wurde vom Fördermittelgeber am 22.10.2015 mit einem Gesamtbetrag von 3.409.000 € Städtebauförderungsmittel für die Programmjahre 2016 bis 2019 beschieden. Der kommunale Eigenanteil beträgt insgesamt 971.000 €. Die zugewiesene Fördersumme liegt unter der beantragten Mittelzuweisung in Höhe von insgesamt 7.896.000 € – es ist jedoch vorgesehen, im Sinne des vorliegenden Bürgerschaftsbeschlusses vom 27.11.2014 Folgeförderanträge auf weitere Städtebauförderungsmittel zu stellen.

Grundlegend für die Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ im Maßnahmengebiet Moisling ist der o.g. Bürgerschaftsbeschluss vom 27.11.2014 (VO/2014/01940). Die haushalterische Ordnung der finanziellen Auswirkungen ist in diesem Zusammenhang bereits hergestellt.

Anlagen:
Anlage 1 – Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) Soziale Stadt Moisling

Anlage 2 – Planteil IEK Soziale Stadt Moisling (nur in digitaler Form in ALLRIS)

Senator F. - P. Boden

Hansestadt LÜBECK

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) Soziale Stadt Moisling

Stand: 04.01.2016

Auftraggeber:

Hansestadt Lübeck
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Mühlendamm 12
23539 Lübeck

M.Sc. Achim Selk

Auftragnehmer und Bearbeitung:

ELBBERG Stadt – Planung – Gestaltung
Straßenbahnring 13
20251 Hamburg
www.elbberg.de

Dipl.-Ing. Christoph Schnetter
Dipl.-Ing. Marta Bauermann

polis aktiv Stadterneuerung und Moderation
Struenseestr. 37
22767 Hamburg
www.polis-aktiv.de

Dipl. Soz.Ök. Anette Quast
Dipl. Soz. Katharine Wegner

Gefördert durch:

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

SH Schleswig-Holstein Der echte Norden

Gefördert im Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt"

Inhalt ..... **Seite**

1. Einführung 1

2. Ziele und Aufbau des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) „Soziale Stadt Moisling“ 1

3. Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ 3

3.1 Generelle Ansätze 3

3.2 Mittelbündelung 3

3.3 Querschnittsaufgaben 4

3.4 Organisationsstruktur zur Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ in Lübeck-Moisling 5

4. Evaluation / Monitoring 6

5. Verstetigung 7

6. Ausgangslage 8

6.1 Lage und Abgrenzung des Fördergebietes 9

6.2 Historische Entwicklung 11

6.3 Geltendes Planungsrecht 11

6.4 Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien 12

6.5 Städtebauliche Struktur 14

6.6 Gebäudenutzung 16

6.7 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur und Bildungseinrichtungen 17

6.8 Grün- und Freiraumstruktur 20

6.9 Verkehrssituation und Erschließung 22

6.10 Eigentums- und Wohnstruktur 24

6.11 Bevölkerungsstruktur 25

6.12 Beschäftigung und Einkommen 29

6.13 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze 30

6.14 Soziale und gesellschaftliche Situation 31

6.15 Umweltsituation 32

7. Potenzial- und Defizitanalyse 32

8. Notwendigkeit des Einsatzes von Fördermitteln 36

9. Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung des Programms „Soziale Stadt“ 36

10. Empfehlung für die Abgrenzung des Fördergebiets 36

11. Leitziele 37

12. Rahmenentwicklungskonzept 39

13. Maßnahmenkatalog 47
14. Kosten und Finanzierungsübersicht 94
15. Ausblick 96
16. Planteil 98
17. Anlagen 99

Planverzeichnis

Plan 01 Mängel und Konflikte

Plan 02 Chancen und Potenziale

Plan 03 Rahmenentwicklungskonzept

Plan 04 Maßnahmen

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Dokumentation des Workshops zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) Moisling, Freitag, 04. September 2015, 15.00 bis 18.30 Uhr, „Haus für Alle“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - Soziale Stadt Moisling

1. Einführung

2012 wurde die städtebauliche Gesamtmaßnahme Moisling in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Programm "Soziale Stadt" wird zu je einem Drittel von Bund, Land und Kommune getragen und unterstützt die Stabilisierung und Aufwertung benachteiligter Stadt- und Ortsteile. Grund für die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm ist eine Konzentration von (städte-)baulichen, sozialen, wirtschaftlichen und funktionalen Problemlagen in Moisling, die zu einer Marginalisierung des Stadtteils und einer Benachteiligung seiner BewohnerInnen führen. Mit dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln soll das Gebiet nachhaltig stabilisiert und aufgewertet werden. Einer weiteren sozialräumlichen Polarisierung soll entgegen gewirkt werden.

Vorbereitende Untersuchungen

Von 2013 bis 2014 wurden im Auftrag der Hansestadt Lübeck vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durch die Arbeitsgemeinschaft der Büros Elbberg Stadt-Planung-Gestaltung, polis aktiv sowie ter Balk Landschaftsarchitektur unter umfangreicher öffentlicher Beteiligung durchgeführt. Die VU beinhalten eine ausführliche Analyse und Bewertung der städtebaulichen, freiraumbezogenen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Situation im Stadtteil sowie eine - auf ermittelten Potenzialen des Gebietes aufbauende - erste Projektierung von Maßnahmen zur Verbesserung und Stabilisierung der Situation im Quartier. In den VU wurde im Ergebnis festgestellt, dass die Notwendigkeit zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln besteht und hierzu sowohl ein räumlich umfassendes Maßnahmengebiet als auch ein innenliegendes, enger gefasstes Sanierungsgebiet festzulegen ist. Der abschließende Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde am 27.11.2014 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur Kenntnis genommen und bildete die Grundlage für einen weiterführenden Antrag auf Städtebauförderungsmittel. Mit diesem politischen Beschluss besteht in Moisling ein Maßnahmengebiet gem. § 171e Abs. 3 BauGB für den siedlungsgebundenen Bestand des Untersuchungsgebietes der VU. Weiterhin wurde am 12. Mai 2015 mit Bekanntmachung der Satzung das Sanierungsgebiet “Neue Mitte Moisling” gem. § 136 ff. BauGB förmlich festgelegt.

Quartiersmanagement

Zur weiteren Vorbereitung und Durchführung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ in Moisling wird die Hansestadt Lübeck gemäß geltender Förderrichtlinien ein professionelles, beteiligungsorientiertes Programmmanagement einsetzen. Die Einrichtung des Quartiersmanagements erfolgt voraussichtlich Anfang des Jahres 2016.

2. Ziele und Aufbau des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) „Soziale Stadt Moisling“

Mit dem vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) liegt nach § 171e Abs. 4 BauGB ein Steuerungsinstrument für die weitere Gebietsentwicklung vor. Es zeigt eine zielgerichtete und nachhaltige Aufwertungsstrategie für den Stadtteil auf, benennt die relevanten Handlungsfelder und stellt die umzusetzenden Einzelmaßnahmen dar. Im Hinblick auf die Umsetzung dieser Strategie wurden bei der Konzepterstellung insbesondere

die Anforderungen eines integrierten und ressortübergreifenden Handelns berücksichtigt. Es gilt, eine koordinierte und ausgewogene Planung aufzustellen. Gemäß geltender Förderrichtlinien ist diese städtebauliche Planung die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

In das IEK sind vorliegende städtische Planungen, Konzepte und Gutachten eingeflossen:

- Bericht zu den vorbereitende Untersuchungen Lübeck-Moisling (2014)
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (2010)
- Wohnungsmarktkonzept der Hansestadt Lübeck (2013)
- Integriertes energetisches Quartierskonzept Moisling im Rahmen des Pilotprojekts zum KfW-Förderprogramm Nr. 432 “Energetische Stadtsanierung” (2015)

Darüber hinaus stützen sich die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes auf Gespräche mit Schlüsselpersonen, Ortsbegehungen des Bearbeitungsteams sowie aktuelle statistische Daten der Hansestadt Lübeck.

Nach BauGB ist bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eine Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen und TrägerInnen öffentlicher Belange vorzusehen. Die TrägerInnen öffentlicher Belange werden mit der Bitte um Stellungnahme an der Erstellung des IEKs beteiligt, sofern die von ihnen zu vertretenden Aufgabenbereiche von der Durchführung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ in Lübeck-Moisling berührt werden. BewohnerInnen und AkteurInnen des Stadtteils wurden am 04.09.2015 in einem öffentlichen Workshop informiert und an der Konzepterstellung beteiligt. Die TeilnehmerInnen der Veranstaltung setzten sich intensiv mit Leitzielen und Maßnahmen der Stadtteilentwicklung für Moisling auseinander[1]. Das IEK wurde mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein als Fördermittelgeber abgestimmt und wird abschließend den politischen Ausschüssen und der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur Beschlussfassung vorgelegt.

Das Entwicklungskonzept ist in zwei Teile untergliedert:

Der erste Teil beinhaltet die Bestandsaufnahme, die Potenzial- und Defizitanalyse sowie die Ziele der Gebietsentwicklung, aus denen sich der Maßnahmenkatalog als zweiter Teil ableitet. Der Maßnahmenkatalog stellt ausführlich dar, welche einzelnen Maßnahmen und Projekte im Rahmen der Programmumsetzung realisiert werden sollen.

Das Entwicklungskonzept ist in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben. Zur Steuerung der Umsetzung und Überprüfung der Zielerreichung wird dafür ein Monitoring aufgebaut, welches als Zwischenevaluierung in die Fortschreibung einfließt (siehe Kap. 4).

[1] Siehe Dokumentation des Workshops zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) Moisling 04.09.2015, Anlage 1

3. Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“

3.1 Generelle Ansätze

Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist ein Teilprogramm der Städtebauförderung und existiert seit 1999. Bislang wurden bundesweit 659 Gesamtmaßnahmen in 390 Städten und Gemeinden in das Bund-Länder-Programm aufgenommen (Stand 31.12.2014).

Das Städtebauförderungsprogramm wird in Stadtgebieten umgesetzt, in denen sich (städte-) bauliche, soziale, wirtschaftliche, ökologische sowie funktionale Defizite überlagern. Um in diesen Quartieren stabilisierende und selbsttragende Prozesse in Gang zu setzen und die Lebenslagen vor Ort langfristig zu verbessern, sind komplexe, integrierte Lösungsansätze erforderlich. Ziel ist es, ressortübergreifende und zielorientierte Strategien zu entwickeln und Kompetenzen aus den verschiedenen Bereichen räumlich zu bündeln. Durch die Förderung und den Aufbau von Netzwerken und Kooperationen sollen die lokalen Handlungskapazitäten und gemeinsamen Problemlösungsfähigkeiten vor Ort erhöht werden, ggf. sind dabei bestehende Hemmnisse und Barrieren zwischen verschiedenen AkteurInnen zu überwinden.

Für die Umsetzung des Programms liegen keine „Patentrezepte“ vor: Die jeweilige Programmumsetzung ist an den spezifischen Potenzialen und Problemen der Gebiete auszurichten. Durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln werden i.d.R. privatwirtschaftliche und öffentliche Folgeinvestitionen ausgelöst.

Voraussetzung für eine erfolgreiche Programmumsetzung ist die Aktivierung und Beteiligung der BewohnerInnen. Dadurch werden die BewohnerInnen zur Verantwortungsübernahme für den Stadtteil ermutigt und in ihrem Selbsthilfepotenzial gestärkt. Im Mittelpunkt der “Sozialen Stadt” stehen insbesondere die Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit im Quartier, eine Verbesserung der Chancen auf Teilhabe und Integration sowie die Beförderung von Nachbarschaften und sozialem Zusammenhalt.

3.2 Mittelbündelung

Das Programm „Soziale Stadt“ ist ein Städtebauförderungsprogramm, in dem primär städtebauliche Investitionen in Wohnumfeld, Infrastrukturausstattung und öffentlichem Raum getätigt werden. Im Sinne einer ganzheitlichen, integrierten Aufwertung des Stadtteils ist es erforderlich, verfügbare Ressourcen und Finanzierungsquellen zielgenau einzusetzen und zu bündeln.

Der Einsatz von weiteren Förderprogrammen, wie z.B. die „Soziale Stadt“-Komplementärprogramme „Bildung, Wirtschaft und Arbeit im Quartier“ (BIWAQ) sowie „Jugend stärken im Quartier“, wird im weiteren Prozess geprüft: Das Programm BIWAQ ist ein Bundesprogramm mit einem arbeitsmarktpolitischen Ansatz, welches durch Mittel vom Europäischen Sozialfonds (ESF) und vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) getragen wird. Mit diesem Programm, welches explizit den Schwerpunkt auf benachteiligte Stadtteile legt, werden Projekte zur Beschäftigung, Bildung und Qualifizierung sowie zur Stärkung der lokalen Ökonomie gefördert. Das Modellprogramm „Jugend stärken im Quartier“ unterstützt Kommunen darin, passgenaue Hilfsangebote für junge Menschen am Übergang von der Schule in den Beruf zu entwickeln.

Darüber hinaus gilt es, weitere Ressourcen sowie ressortübergreifend gesellschaftliche, soziale und wirtschaftliche AkteurInnen wie Wohlfahrtsverbände, Wohnungswirtschaft, Unternehmen, Jobcenter und Stiftungen als KooperationspartnerInnen in den Stadtteilentwicklungsprozess einzubinden. Die Realisierung von nicht-investiven und sozial-integrativen Einzelmaßnahmen und Projekten über solche Förderungen und Kooperationen trägt maßgeblich zur nachhaltigen Aufwertung und Stabilisierung von Stadtteilen bei.

3.3 Querschnittsaufgaben

Die Querschnittsaufgaben „Gender Mainstreaming“, „Inklusion / Barrierefreiheit“ und „Umwelt- und Klimaschutz“ sind in allen Bereichen der Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ in Moisling zu beachten.

Gender Mainstreaming

Die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern sind im gesamten Gebietsentwicklungsprozess zu berücksichtigen, um die Gleichstellung und Chancengleichheit der Geschlechter zu befördern.

Inklusion / Barrierefreiheit

Alle Menschen – unabhängig von ihrer individuellen Unterschiedlichkeit in psychischer, physischer, sozialer oder ethnischer Art haben einen Anspruch auf gleichberechtigte Teilhabe am Stadtteilleben. Ihre Sichtweisen und Problemlagen sind bei der Gebietsentwicklung zu beachten. Inklusion erfordert einen Einstellungswandel und den Abbau von physischen Barrieren. Um die Inklusion mobilitätseingeschränkter Personen zu fördern, sind Barrieren und Gefährdungen im Gebiet zu beseitigen. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung gewinnt Barrierefreiheit zunehmend an Bedeutung.

Klima- und Umweltschutz

Die Erhaltung der natürlichen Ressourcen ist eine Grundvoraussetzung für nachhaltige Entwicklung und die Verbesserung der Lebensqualität der Menschen. Aus diesem Grund ist das Querschnittsziel Klima- und Umweltschutz handlungsweisend bei der Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“. Künftiges Handeln sollte sich dabei an einer Optimierung der Energieversorgung, der Energieeffizienz, der Reduktion des Energieverbrauches und einer Stärkung umweltverträglicher Mobilitätsformen orientieren. Die Aspekte von Umwelt- und Klimaschutz werden durch das vorliegende integrierte energetische Quartierskonzept umfassend berücksichtigt. Die Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms “Soziale Stadt” in Moisling wird als große Chance gesehen, das Handlungsfeld der energetischen Stadtsanierung in den Stadtteilentwicklungsprozess einzubringen und eine integrierte Maßnahmenrealisierung zu erzielen[2]. In Verbindung mit den angestrebten städtebaulichen Investitionen steht dabei der Erhalt und die Stärkung der ökologischen Ressourcen im Stadtteil (u.a. die Attraktivierung und Aufwertung von Grün- und Freiflächen) im Vordergrund.

[2] Integriertes energetisches Quartierskonzept Moisling, Hansestadt Lübeck 2015, S. 107

3.4 Organisationsstruktur zur Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ in Lübeck-Moisling

Die besondere Problemkonstellation in Moisling erfordert eine ressortübergreifende, integrierte Herangehensweise sowohl auf Gebietsebene als auch bei der Realisierung von Einzelmaßnahmen und Projekten. Unterschiedliche AkteurInnen müssen bereit sein, Verantwortung für das Gelingen der „Sozialen Stadt“ in Moisling zu übernehmen.

Die Federführung für die Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms liegt beim Fachbereich 5 Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck. Dieser ist zuständig für die Steuerung des Stadtteilentwicklungsprozesses, die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung des Förderverfahrens der Gesamtmaßnahme gegenüber dem Fördermittelgeber sowie die Planung und Realisierung von investiven Maßnahmen.

Als ressortübergreifendes Arbeitsgremium zur Programmumsetzung fungiert seit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen 2012 die Lenkungsgruppe „Soziale Stadt Lübeck Moisling“. In ihr wirken VertreterInnen folgender Fachbereiche der Hansestadt Lübeck mit:

- Fachbereich 2 Wirtschaft und Soziales,
- Fachbereich 3 Umwelt, Sicherheit und Ordnung,
- Fachbereich 4 Kultur und Bildung,
- Fachbereich 5 Planen und Bauen sowie
- Frauenbüro.

In der Lenkungsgruppe erfolgt die Koordination und Abstimmung von städtebaulichen Planungen sowie Einzelmaßnahmen und Projekten der Programmumsetzung. Die Geschäftsführung der Lenkungsgruppe obliegt bislang dem Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung. Künftig werden auch das Quartiersmanagement und ggf. der Sanierungsträger an der Lenkungsgruppe teilnehmen.

Quartiersmanagement

Als Vor-Ort-Kümmerer, Impulsgeber und Motor der Quartiersentwicklung ist der Einsatz eines Quartiersmanagements vorgesehen. Wesentliche Aufgabe des Quartiersmanagements ist es, die im vorliegenden IEK entwickelten Maßnahmen in enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck anzustoßen bzw. zu begleiten und zu konkretisieren.

Das Quartiersmanagement wird ein Quartiersbüro vor Ort einrichten, das als zentrale Anlaufstelle für BewohnerInnen und AkteurInnen im Stadtteil fungiert. Interessierte können sich dort über das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ informieren, konkrete Mitwirkungsmöglichkeiten erfahren und ihre Anliegen zur Stadtteilentwicklung einbringen. Mit dem Quartiersmanagement werden wichtige Voraussetzungen zur Information, Beteiligung und Aktivierung der BewohnerInnen geschaffen. Des Weiteren wird das Quartiersmanagement investitionsbegleitend projektbezogene Beteiligungen durchführen und die Geschäftsführung für ein Stadtteilgremium übernehmen.

Das Quartiermanagement bildet die Schnittstelle zwischen den BewohnerInnen und AkteurInnen im Stadtteil. Dabei tritt es als Moderator und Vermittler zwischen den unterschiedlichen Interessen auf, bündelt die einzelnen Aktivitäten und stimmt sie – soweit

möglich – aufeinander ab. Bei sich widersprechenden Interessenslagen im Gebiet ist es Aufgabe des Quartiersmanagements, konfliktvermittelnd aufzutreten.

4. Evaluation / Monitoring

Integraler Bestandteil der Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ ist ein kontinuierliches Monitoring und eine regelmäßige (Zwischen-)Evaluation. Das Monitoring hat zur Aufgabe, die Entwicklung der Programmumsetzung zu verfolgen und transparent zu machen. Dabei werden sowohl Prozesse, Strukturen als auch Maßnahmen beobachtet, um ein möglichst umfassendes Bild wiederzugeben.

Mit der Evaluation soll überprüft werden, welchen Erfolg die Programmumsetzung zeigt. Dabei sind die im IEK formulierten Entwicklungsziele maßgeblich: Bewertet wird, ob bzw. inwieweit die Zielsetzungen erreicht wurden. Bei der Evaluierung der Maßnahmen und Projekte geben die im folgenden Maßnahmenkatalog des IEK aufgeführten Bewertungskriterien eine Orientierung (siehe Kap. 13). Die Evaluation stellt ggf. dar, welche Änderungen in der Programmumsetzung vorzunehmen sind und wie die Gebietsentwicklung anzupassen ist.

Die Herausforderung eines Monitorings und einer Evaluation in der Städtebauförderung besteht darin, dass es kaum monokausale Wirkungszusammenhänge gibt; vielmehr ist der Erfolg einer Programmumsetzung u.a. auch von gesamtstädtischen Entwicklungen und gesamtgesellschaftlichen /-wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Um Aufschlüsse über die Gebietsentwicklung zu erhalten, sind daher quantitative und qualitative Indikatoren zu betrachten.

Zu den quantitativen Indikatoren gehören u.a. Daten

- zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung,
- zur Wirtschaftsstruktur,
- zur Struktur und Entwicklung des Wohnungsbestands,
- zur sozialen Infrastruktur,
- zur städtebaulichen Struktur,
- zur Kriminalitätsrate und
- zum Gesundheitszustand der Bevölkerung.

Darüber hinaus soll die qualitative Bewertung erfolgen durch

- Pressespiegel,
- Protokolle und Vermerke der Gremien der Sozialen Stadt,
- Beobachtungen,
- Rückläufe beim Quartiersmanagement sowie
- ggf. Interviews.

Eine abschließende Evaluation des Programms „Soziale Stadt“ in Moisling wird zum Ende der Projektlaufzeit vorgenommen. Um die Aktualität der städtebaulichen Planung sicherzustellen, wird mindestens zur Hälfte der Programmlaufzeit eine Zwischenevaluation durchgeführt werden. Ein Monitoring erfolgt prozessbegleitend.

5. Verstetigung

Die Programmgebiete der „Sozialen Stadt“ werden nur für einen begrenzten Zeitraum mit Bundes- und Landesmitteln gefördert. Die Befristung ergibt sich aus der Zielsetzung des Programms, eine eigenständige, tragfähige Entwicklung in den Gebieten herbeizuführen. Umso wichtiger ist es, von Anfang an eine planvolle Überführung von der Gebietsentwicklung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ in die Selbständigkeit mitzudenken und zu kommunizieren.

Eckpunkte einer Verstetigungsstrategie sind u.a.:

- Stabilisierung bürgerschaftlicher Selbstorganisationsstrukturen,
- Übertragung von Aufgaben des Quartiersmanagements,
- Fortbestand der relevanten Netzwerke und projektbezogener Kooperationen,
- Aufrechterhaltung der ressortübergreifenden, sozialraumorientierten Verwaltungszusammenarbeit sowie
- Finanzielle Absicherung von Schlüsselprojekten.

Eine Verstetigungsstrategie hat die Ergebnisse einer (Zwischen-)Evaluation zu berücksichtigen. Ihr Erfolg hängt wesentlich davon ab, ob sie unter Einbeziehung der AkteurInnen entwickelt wird. Nur durch die Beteiligung von AkteurInnen ist eine hohe Umsetzungsbereitschaft in der Verstetigung gewährleistet. Frühzeitig sind AkteurInnen zu motivieren, auch nach Programmende Verantwortung für den Stadtteil zu übernehmen. Dabei ist konkret zu benennen, welche Aufgaben zu übernehmen sind und welche Finanzierungsmöglichkeiten dabei zur Verfügung stehen.

6. Ausgangslage

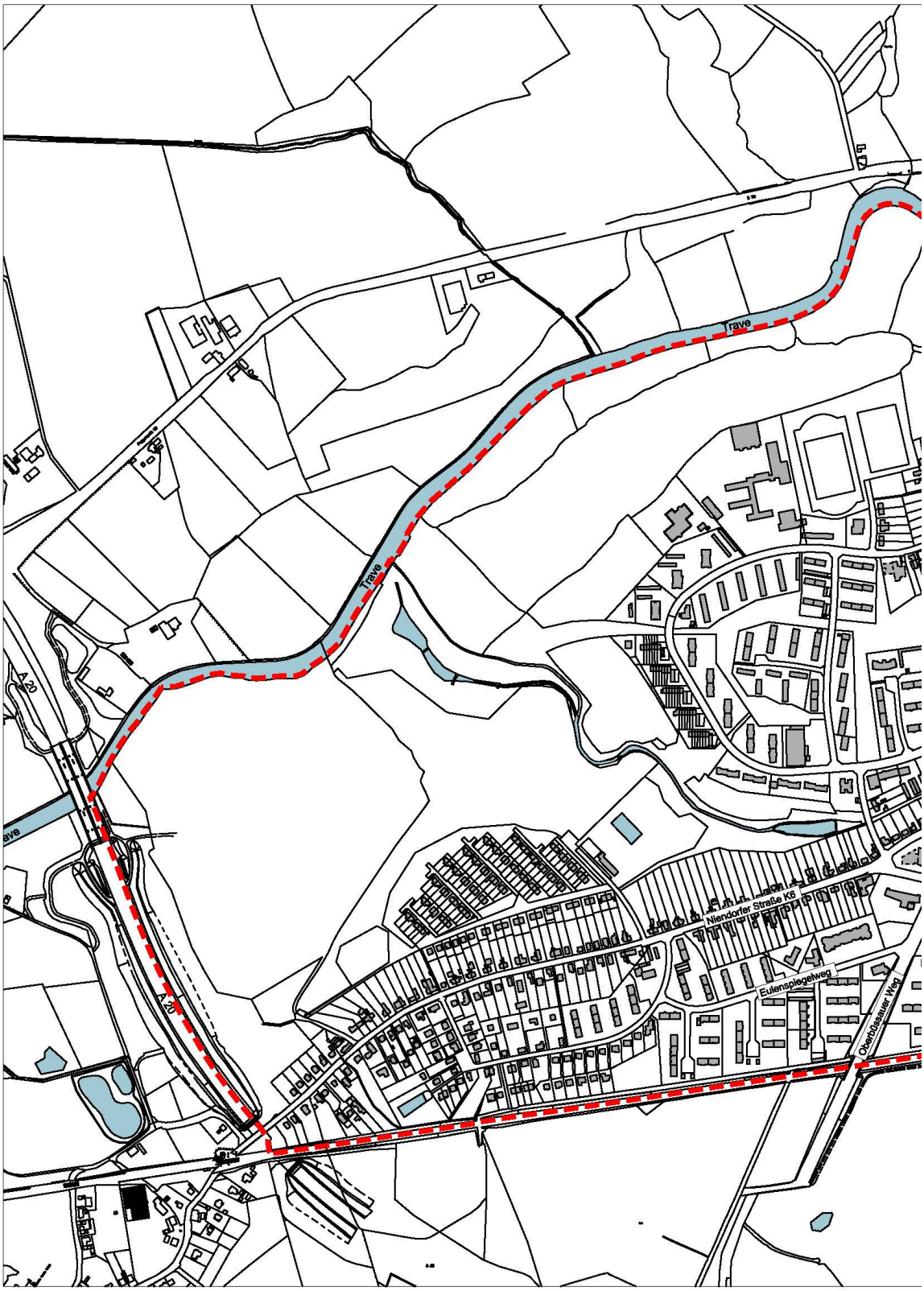
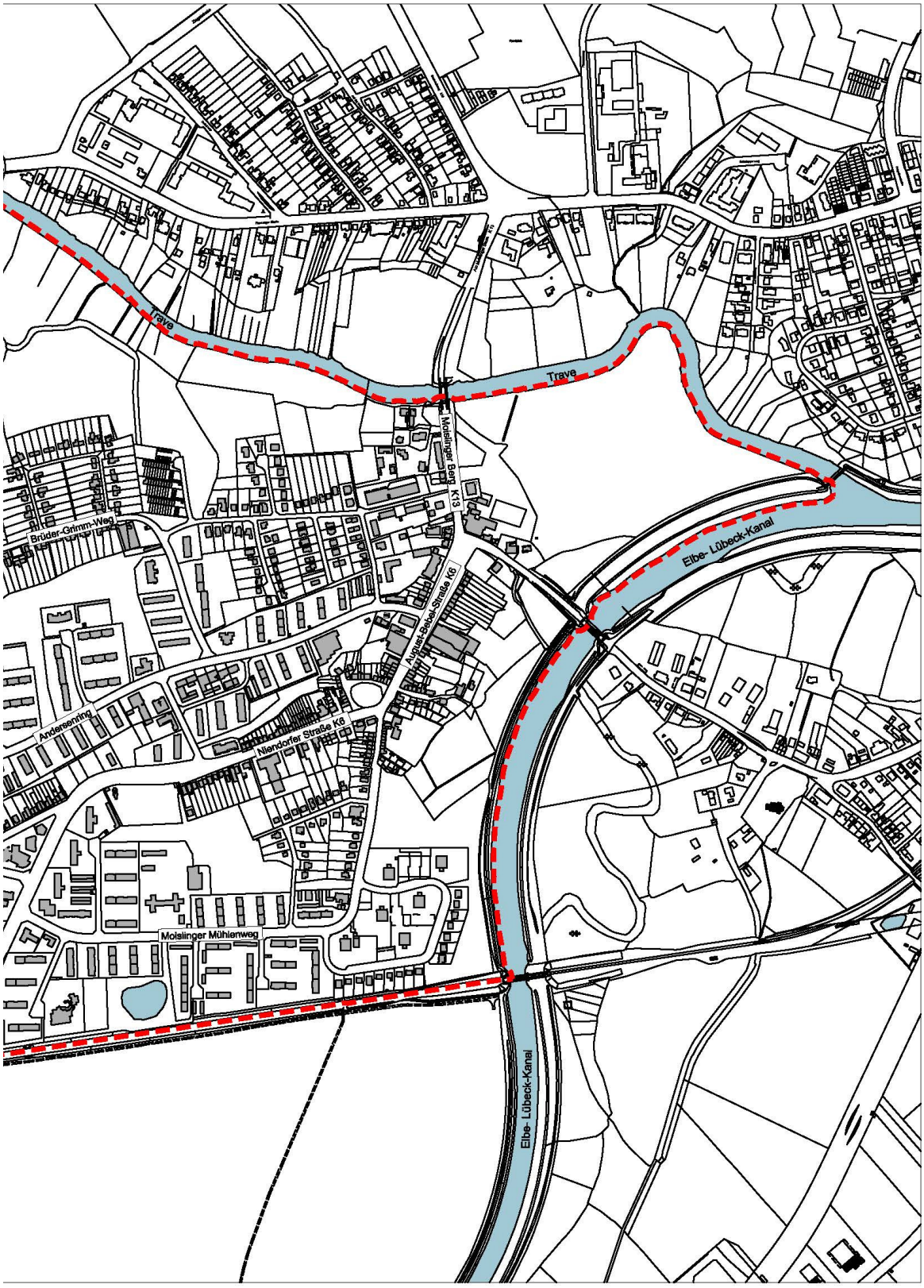


Abb. 1: Das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen (2014)


Trave
Trave
Moislinger Berg K13
Elbe- Lübeck-Kanal
Brüder-Grimm-Weg
August-Bebel-Straße K6
Andersenring
Niendorfer Straße K6
Moislinger Mühlenweg
Elbe- Lübeck-Kanal

6.1 Lage und Abgrenzung des Fördergebietes

Das ca. 256 ha große Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme "Lübeck-Moisling" (vgl. Übersichtsplan, Seite 8 und 9) liegt am südwestlichen Stadtrand der Hansestadt Lübeck. Hier leben etwa 10.000 Menschen (Stand 31.12.2014).

Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes aus den vorbereitenden Untersuchungen von 2014

Das Gebiet wird im Norden durch die obere Trave und im Osten durch den Elbe-Lübeck-Kanal begrenzt. Die Bahntrasse Hamburg-Lübeck im Süden sowie die Bundesautobahn A20 im Westen stellen weitere Grenzen des Fördergebietes und zugleich verkehrstechnische Barrieren und Lärmquellen dar.

Der Wohnstandort Moisling weist in seiner Struktur unterschiedliche Entstehungsphasen auf. Im östlichen Teil entlang der August-Bebel-Straße und der Niendorfer Straße sind bis heute städtebauliche Strukturen eines Angerdorfes aus dem 19. sowie vorherigen Jahrhunderten erkennbar. Nordwestlich und südlich dieser ursprünglich dörflichen Strukturen entstanden in den 1960er bzw. 1970er Jahren Wohnsiedlungen der „Neuen Heimat“ mit einer großen Zahl an Wohnblöcken und Wohnhochhäusern, die den Charakter der Siedlung substanziell veränderten. So zeichnet sich das Gebiet heute in baustruktureller Hinsicht durch einen prägnanten Anteil an mehrgeschossigen Zeilenbauten mit Punkthochhäusern sowie Einfamilienhäusern mit eher kleinen Grundstücken aus.

Im Gebiet sind zahlreiche Grün- und Freiräume vorhanden. Prägend sind insbesondere die beiden öffentlichen Grünzüge im nördlichen und südlichen Teil der Siedlungserweiterungen. Außerdem befinden sich zahlreiche Kinderspielplätze, grüne Außenanlagen der Schulen, Kleingärten, Friedhofsfreiflächen sowie zwei Naturerlebnisräume im Stadtteil.

6.2 Historische Entwicklung

1656 ließen sich im damals dänischen Moisling die ersten BürgerInnen jüdischen Glaubens nieder, denen in Lübeck kein Aufenthaltsrecht eingeräumt wurde. Ab 1727 befand sich in Moisling die erste Synagoge auf dem heutigen Stadtgebiet Lübecks. Der zugehörige Jüdische Friedhof an der Niendorfer Straße besteht bis heute und ist als Kulturdenkmal geschützt.

Der Ortsname Moisling geht auf den Namen einer Familie zurück, deren Gut aus dem 14. Jahrhundert bis zum Jahr 1970 den Ortseingang des Stadtteils markierte und an dessen Stelle sich heute die Kultureinrichtung “Haus für Alle” befindet. Die ursprünglichen Straßendorfstrukturen sind bis heute, wenn auch stark überformt, entlang der August-Bebel-Straße sowie in den angrenzenden Ortsteilen Niendorf, Moorgarten, Genin und Reecke ablesbar. In der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurden diese dörflichen Siedlungsbereiche durch kleinteilige Siedlungshäuser entlang der Niendorfer- und August-Bebel Straße ergänzt.

Aufgrund des starken Bevölkerungszuwachses durch Flüchtlinge und Vertriebene nach dem Zweiten Weltkrieg und der damit verbundenen Wohnungsnot entstand ein Großteil des heutigen Moislinger Wohnungsbestandes in den 1950er bis 1970er Jahren. So wurden in den 1960er Jahren nordwestlich der dörflichen Strukturen Wohnsiedlungen der „Neuen Heimat“ mit einer großen Zahl an viergeschossigen Zeilenbauten und Punkthochhäusern mit insgesamt ca. 2.000 öffentlich geförderten Mietwohnungen errichtet. Die Siedlungsstrukturen südlich der Niendorfer Straße wurden einige Jahre nachfolgend errichtet.

6.3 Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck (111. Änderung bzw. Berichtigung, Stand 28. Oktober 2015) stellt einen großen Teil des Fördergebietes als „Wohnbaufläche“ dar. Darüber hinaus sind weitere Teile, insbesondere die räumlichen Bereiche entlang der August-Bebel-Straße und südlich der Niendorfer Straße, als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Weitere Bereiche sind u.a. als „Gemeinbedarfseinrichtungen“, „Grünflächen“, „Erholungswald“ und „Landschaftsschutzgebiete“ dargestellt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der wirksame Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04. März 2008 benennt für das Fördergebiet sowie für die direkt angrenzenden Quartiere zwei Naturerlebnisräume (“Moislinger Aue und Krähenwald” und „Stecknitztal“). Darüber hinaus formuliert der Landschaftsplan als allgemeine Zielsetzung u.a. die Einrichtung weiterer öffentlicher Parkanlagen, vor allem in Wohngebieten mit überdurchschnittlich hoher Bevölkerungsdichte.

Bebauungspläne

Im Gebiet gelten folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 21.02.04 - TB I (früher 121/1), Moisling / West, 4. Änderung, 1968,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.04 - TB II (früher 121/2), Moisling / West, 4. Änderung, 1968,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.05, Moisling / West, 5. Änderung, 1980,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.07, Moisling West / Aschenputtelweg, 7. Änderung, 1989,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.08, Moisling - West / Andersenring, 1991,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.10, Moisling West, Brüder-Grimm-Ring, 2005,
- Bebauungsplan Nr. 21.02.11, Moisling - West, Andersenring, 11. Änderung, 2006,
- Bebauungsplan Nr. 21.03.00 (früher 181), Moisling / Mühlenberg, 1971,
- Bebauungsplan Nr. 21.04.01 (früher 182), Moisling - Moorkoppel, 1. Änderung, 1969,
- Bebauungsplan Nr. 21.04.02, Moisling - Moorkoppel, 2. Änderung, 1975,
- Bebauungsplan Nr. 21.05.00, Pennmoor / Niendorfer Straße, 1998,
- Bebauungsplan Nr. 21.06.00, Niendorfer Straße / Moisling (Altenpflegeheim), 2004,
- Bebauungsplan Nr. 21.07.00, Andersenring / Moisling Ost, 2007.

Aktuell sind in Moisling keine weiteren Aufstellungen oder Änderungen von Bebauungsplänen vorgesehen. Perspektivisch wird ein Bauleitplanverfahren im Rahmen der Aufwertung der “Neuen Mitte Moisling” angestrebt.

6.4 Städtische Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien

In diesem Kapitel werden die vorliegenden städtischen Planungen, Konzepte, Gutachten und Studien mit ihren (stadtteilbezogenen) Aussagen und Handlungs- bzw. Maßnahmenvorschlägen für das Fördergebiet zusammenfassend dargestellt.

Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: „Lübeck 2030“

Ende 2014 wurde das Konzept „Lübeck 2030“ als Grundlage für die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung der Hansestadt Lübeck und die daraus folgende städtische Bauleitplanung beschlossen. Zur Stärkung des Stadtteils Moisling und als perpektivische Siedlungsarrondierung wurde die Fläche südlich des Fördergebietes als Mischgebiet für eine mögliche zukünftige Entwicklung festgelegt (südlich an Moisling angrenzende Fläche zwischen Bahntrasse, Bundesautobahn A 20 und Elbe-Lübeck-Kanal). Im Zusammenhang mit den Planungen zur Einrichtung eines Bahnhaltepunktes Moisling wird eine kleinteilige Entwicklung im direkten Umfeld der Bahnflächen als umsetzbar eingestuft, sofern die Entsorgung gesichert ist. Diese Fläche soll zur Deckung der zukünftigen mittel- und langfristigen Bauflächenbedarfe bzw. als Flächenreserve der Hansestadt Lübeck bis zum Jahr 2030 dienen. Sie ist bis auf weiteres von konkurrierenden Nutzungen freizuhalten und bestehende Nutzungskonkurrenzen sind wenn möglich aktiv abzubauen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das 2010 erstellte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) formuliert langfristige Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte für die Hansestadt Lübeck auf Ebene von Ge-

samtstadt und Stadtteilen. Für das Fördergebiet bzw. den Stadtteil Moisling werden im ISEK konkrete Aussagen zu Defiziten und Problemen sowie zu Potenzialen und Herausforderungen getroffen. Darüber hinaus werden auch erste Handlungsempfehlungen für die Stadtteilentwicklung von Moisling dargestellt, z.B. die Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Sanierung und Nutzungsoptimierung von Gemeinbedarfseinrichtungen oder die Verbesserung des Stadtteilimages durch Kommunikation. Moisling wird im ISEK als potenzielles „Soziale-Stadt"-Gebiet benannt.

Wohnungsmarktkonzept Hansestadt Lübeck

Das Wohnungsmarktkonzept (WMK) der Hansestadt Lübeck wurde im Juli 2013 veröffentlicht. Mit dem WMK wurde eine zukunftsorientierte Grundlage für stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Entscheidungen geschaffen, die zunehmend vor dem Hintergrund der allgemeinen Veränderungen auf den Wohnungsmärkten durch den demografischen Wandel zu treffen sind. Das WMK stellt eine strategische Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes in der Hansestadt Lübeck bis 2025 dar. Der Stadtteil Moisling wird im WMK mehreren Handlungsfeldern zugeordnet, u.a. „Weiterentwicklung von bestehenden Mehrfamilienhausgebieten", „Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete" und „Erhalt preisgünstiger Wohnangebote".

Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept

Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept) wurde am 24.02.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen und wird als öffentlicher Belang in der Bauleitplanung berücksichtigt. Ziel des Zentrenkonzeptes ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Stadtteil Moisling werden danach zwei Zentren definiert (Stadtteilzentrum im Bereich August-Bebel-Straße und Nahversorgungszentrum im Bereich „Neue Mitte" / Andersenring / Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg).

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept (LEK) der Hansestadt Lübeck wurde von der Bürgerschaft im März 2010 beschlossen. Auf der Basis des Landschaftsplans von 2008 stellt das LEK eine vertiefende Betrachtung des Erholungsaspektes dar. Für das Fördergebiet werden besonders der „Mittlere Grünzug", der „Südliche Grünzug" und der Grünzug „Rund um Moisling" als wichtige Flächen für die Naherholung erwähnt.

Energetische Stadtsanierung - Integriertes energetisches Quartierskonzept Moisling

Im März 2015 wurde der Bericht zur energetischen Stadtsanierung – das Integrierte energetisches Quartierskonzept Moisling – fertig gestellt. Die Erstellung des Konzeptes wurde als bundesweites Pilotprojekt im Rahmen des KfW-Förderprogramms 432 „Energetische Stadtsanierung", des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt" und durch die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH gefördert. Das energetische Quartierskonzept in Moisling wird als Chance gesehen, Vorhaben des Klimaschutzes und der Energieeffizienzsteigerung in Verbindung mit der „Sozialen Stadt" als einen bedeutenden Bestandteil des Stadtteilentwicklungsprozesses integriert zu betrachten und zu realisieren.

Mit dieser Betrachtungsweise in der Konzepterstellung wurde eine umsetzungsorientierte Strategie zur energetischen Sanierung und energetischen Verbesserung im Fördergebiet entwickelt, die energetische, soziale und wirtschaftliche Belange berücksichtigt und realistisch umzusetzen ist. Außerdem werden nicht- und geringinvestive Maßnahmen im öffentlichen Raum, z.B. die Verbesserung der Bedingungen für Radfahrer, eine Optimierung des Angebotes des ÖPNVs sowie zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsprozesse für ein verändertes, ressourcenschonendes Verbraucherverhalten vorgeschlagen. Konkret betrachtet wurde hierbei ein Teilbereich des Fördergebietes (Bebauung am westlichen Brüder-Grimm- und Andersenring einschließlich Heinrich-Mann-Schule sowie im Dornröschen-, Schneewittchen- und Rumpelstilzchenweg), aufgrund der ähnlichen Strukturen und Ausgangslagen im Stadtteil sollen die durch das Konzept gewonnen Erkenntnisse jedoch auf den gesamten Stadtteil übertragen werden.

Sanierungsgebiet „Neue Mitte Moisling“

Im März 2015 wurde der Bereich Niendorfer Straße / Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg / westlicher Moislinger Mühlenweg, östlicher Eulenspiegelweg bis hin zum Wilhelm-Waterstrat-Weg per Satzung förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Die Satzung ist seit Mai 2015 rechtskräftig.

6.5 Städtebauliche Struktur

Im folgenden Kapitel werden die Siedlungsstruktur, die städtebauliche Dichte, das Gebäudealter und der -zustand, die Nutzung, Leerstände sowie die Themen Denkmalschutz, städtebauliche Gestaltung und Stadtbild in Moisling betrachtet.

Gebäudebestand

Die Bebauungsstruktur im Gebiet ist überwiegend durch Geschosswohnungsbauten, v.a. in Zeilenbauweise, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie vereinzelte Punkt-/Hochhäuser in lockerer Bebauung geprägt. Im alten Dorfkern ist eine dichte und kleinteilige, überwiegend historisch geprägte, gemischt genutzte Bebauungsstruktur vorhanden.

Die Geschossigkeit der Gebäude ist abhängig vom Gebäudetyp: Die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sind ein- bis zweigeschossig, die Mehrfamilienhäuser überwiegend drei- bis viergeschossig. Die (Punkt-)Hochhäuser weisen teilweise bis zu fünfzehn Geschosse auf. Das Stadtbild ist durch eine weitgehend homogene Gestaltung der baulichen Anlagen, v.a. der Geschosswohnungsbauten, gekennzeichnet, die qualitativ und gestalterisch weitgehend nicht mehr zeitgemäß ist.

Gebäudealter

Der überwiegende Teil der Gebäude wurde in den Jahren vor 1945 sowie in der Zeitspanne zwischen 1945 und 1975 errichtet. Ältere Bebauung befindet sich v.a. im Bereich des alten Dorfkerns sowie entlang der Niendorfer Straße in Richtung Südwesten. Hier überwiegen Einfamilien- oder Doppelhäuser sowie eine dichte Bebauung im alten Dorfkern.

Bei den Gebäuden, die zwischen 1945 und 1975 errichtet wurden, handelt es sich größtenteils um Geschosswohnungsbauten und Hochhäuser sowie um Einfamilien- und Reihenhäuser am westlichen Rand der Siedlung. Ergänzt wurde diese Bebauungsstruktur durch verein-

zelte Gebäude, die in den Jahren zwischen 1976 und 2004 errichtet wurden, wie z.B. die Schulgebäude am Brüder-Grimm-Ring und im Moislinger Mühlenweg, separate Geschosswohnungsbauten, Hochhäuser und Einzelhandelsflächen sowie Einfamilienhäuser, insbesondere im südwestlichen Bereich des Gebietes.

Ab 2005 wurden nur noch einzelne Gebäude neu errichtet (z.B. der Aldi-Markt am Brüder-Grimm-Ring, die Wohnhäuser in der Heinzelmännchengasse, das Paracelsus-Gesundheitszentrum inkl. Erweiterung, die Kindertagesstätte im Brüder-Grimm-Ring sowie die Wohnanlage / Altentagesstätte im Eulenspiegelweg). Ein leerstehendes Gebäude am Ortseingang Stecknitzstraße ist Ende 2013 eingestürzt.

Denkmalschutz, städtebauliche Gestaltung, Stadtbild, räumliche Qualitäten

An der Niendorfer Straße liegt das eingetragene Kulturdenkmal „Jüdischer Friedhof“. Der Friedhof wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts angelegt. Es ist der größte jüdische Friedhof in Schleswig-Holstein. Der Friedhof ist heute vollständig belegt und wird nicht mehr für weitere Begräbnisse genutzt. Ein weiteres eingetragenes Denkmal ist die im Andersenring / Ecke Ilsebillweg gelegene evangelische Johann-Hinrich-Wichern-Kirche aus den 1960er Jahren. Die ehemalige Grund- und Hauptschule Moisling im alten Dorfkern war bis 2014 ein einfaches Kulturdenkmal.

Energetischer Standard der Gebäude

Die Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbauten sowie vereinzelte weitere Gebäude (z.B. Gebäude mit Einzelhandelsflächen, soziale und andere Einrichtungen) wurden im Rahmen der VU hinsichtlich ihres von außen sichtbaren energetischen Standards und ihrer energetischen Ausstattung untersucht, um ihren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf augenscheinlich zu bewerten. Der Modernisierungsbedarf von Haustechnik oder innerer Gebäudeausstattung kann nicht bemessen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes zur Energetischen Stadterneuerung von 2015 wurden für den Teilbereich um den westlichen Brüder-Grimm- und Andersenring, Schneewittchen-, Dornröschen- und Rumpelstilzchenweg die dort vorhandenen Wohngebäude nach ihrem energetischen Zustand ausführlich analysiert und bewertet. Weiterhin wurden konkrete Untersuchungen von repräsentativen Bautypen durchgeführt. Nachgewiesen wurde, dass sich nach wie vor die meisten der betrachteten Gebäude im Gebiet in einem unsanierten oder mäßig sanierten energetischen Zustand befinden.

Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude

Trotz der bereits und aktuell durchgeführten sowie zukünftig vorgesehenen (Komplett-)Modernisierungen einiger der Geschosswohnungsbestände der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH und der Vonovia SE (z.B. entlang des Moislinger Mühlenwegs, im Eulenspiegelweg und im Andersenring) besteht weiterhin für die überwiegende Zahl der Gebäude im Fördergebiet – insbesondere unter Berücksichtigung des energetischen Zustandes sowie der Einschätzung der Eignung der Gebäude für eine zeitgemäße Nutzung – ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Dies trifft für die Mehrzahl der Geschosswohnungsbauten, für die Gebäude im alten Dorfkern und am Gesundheitszentrum (v.a. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser) sowie für einzelne weitere Gebäude zu. Viele Wohnungen

im Geschosswohnungsbau weisen aufgrund ihres Alters, ihres baulichen Zustandes, des Zuschnitts, ihrer Größe und ihrer Ausstattung Modernisierungsbedarf auf. So verfügt z.B. die Mehrzahl der Gebäude nicht über Aufzüge. Die kleinteilige Bebauungsstruktur im alten Dorfkern weist ebenfalls überwiegend einen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude auf. Die kleinteilige Bebauung im Bereich des Gesundheitszentrums hingegen lässt bei nur ca. 50 % der Gebäude einen Modernisierungsbedarf erkennen.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung führt die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH in den Straßen Eulenspiegelweg, Auf dem Schild, Rebhuhnweg und insbesondere Moislinger Mühlenweg umfassende Modernisierungen von insg. 219 Wohneinheiten durch. Um stabile BewohnerInnenstrukturen zu schaffen und Verdrängungen von Altmietern zu vermeiden, wurde in enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck, dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten als Fördermittelgeber sowie der Investitionsbank Schleswig-Holstein ein Verfahren entwickelt, in dem anteilig auch Personen ohne Wohnberechtigungsschein in die neubauähnlichen Wohnungen einziehen können. Zusätzlich wurden ein Umzugsmanagement sowie ein Service-Büro vor Ort eingerichtet.

Für die weiteren Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser wurde im Rahmen der Bestandserhebung zu den VU der Eindruck gewonnen, dass sie z.T. ebenfalls modernisierungsbedürftig sind. Es wird davon ausgegangen, dass bei diesen Gebäudebeständen des privaten Einzeleigentums Modernisierungen weitgehend durch die Eigentümer durchgeführt werden.

6.6 Gebäudenutzung

Im Gebiet ist eine Mischung aus Wohn-, Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Bildungs-, Freizeit-, sozialen und öffentlichen Gebäudenutzungen vorzufinden.

Wohnen

Der überwiegende Teil der Gebäude dient dem Wohnen. Das Angebot an Wohnungen verteilt sich auf alle Altersgruppen und Typen von Gebäuden.

Ergänzend zur Wohnnutzung bestehen im Gebiet vereinzelt Einrichtungen des betreuten Wohnens, z.B. ein privates Pflegeheim mit angeschlossener Kurzzeitpflege an der Niendorfer Straße, eine Seniorenwohnanlage am Eulenspiegelweg und ein Alten- und Pflegeheim am Moislinger Mühlenweg. Außerdem gibt es eine teilstationäre Wohneinrichtung für Kinder sowie aktuell drei Gemeinschaftsunterkünfte als Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge / Menschen im Asylverfahren. Die alte Schule Moisling wird vom Land Schleswig-Holstein temporär als weitere Erstaufnahmeeinrichtung genutzt.

Einzelhandel und Nahversorgung

Im Bereich der August-Bebel-Straße / Andersenring befinden sich verschiedene Einzelhandelsnutzungen (Rewe-Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt), mehrere kleine, gewerbliche Einheiten und das Textilwarenhaus Holtex. Der Rewe-Markt einschließlich des Kundenparkplatzes wurde auf dem alten Moislinger Marktplatz errichtet, auf dem auch regelmäßig der Wochenmarkt sowie einmal jährlich das Schützenfest des Schützenvereins Moisling stattfinden. Im nordöstlichen Brüder-Grimm-Ring, im Umfeld des Sterntalerwegs sowie an der Ecke Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg befinden sich in dezentraler Lage weitere Nahversorger (Sky, Aldi, Penny).

Im Bereich um den Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg konzentrieren sich vielfältige Dienstleistungen, soziale Angebote und zeitgemäße Einzelhandelsflächen, insbesondere im Gesundheitszentrum (diverse Einrichtungen zur medizinischen Versorgung), im Erdgeschoss des Hochhauses Sterntalerweg sowie in der Ladenzeile Moislinger Mühlenweg. Ansässig sind ein Lebensmitteldiscounter (Penny), eine Apotheke, zwei Bäckereien, ein Back-Shop, zwei Banken, ein Optiker, ein Kiosk sowie ein Sozialkaufhaus. Bezogen auf den räumlichen Bereich des Nahversorgungszentrums Moisling-West gemäß Zentrenkonzept sind zudem ein Vollsortimenter, eine Bäckerei, zwei Kioske und ein Imbiss hinzuzuzählen.

Das Sozialkaufhaus wurde Ende 2014 / Anfang 2015 als Projekt zur Beratung, Qualifizierung und Beschäftigung von Kunden des Jobcenters durch die Fortbildungsakademie der Wirtschaft (FAW) und die Vorwerker Diakonie etabliert. Ein weiteres Beschäftigungsprojekt besteht seit 2013 in der August-Bebel-Straße (Toys Company der Dekra Akademie GmbH und des Jobcenters Lübeck).

Darüber hinaus bestehen an fünf dezentral gelegenen Standorten weitere Kleinversorger und Dienstleistungseinrichtungen (Brüder-Grimm-Ring / Schneewittchenweg, Andersenring / Sterntalerweg, Andersenring / Ilsebillweg / Heinzelmännchengasse, Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg und Moislinger Mühlenweg / Auf dem Schild). Bei diesen Standorten handelt es sich um im Rahmen der Siedlungsentwicklung in den 1960er und 1970er Jahren errichtete dezentrale Zentren für eine Grund- und Nahversorgung des Stadtteils, die als Ladenzeilen im Erdgeschoss angelegt sind und nach wie vor teilweise von Leerstand betroffen sind (s.u.).

Leerstand

Besonders auffällig und belastend für das Gebiet ist der teilweise erhöhte Anteil an Leerständen bzw. Unternutzungen bei Wohngebäuden sowie Gewerbeflächen, sowohl in den Erd- als auch in den Obergeschossen der Gebäude.

Leerstände bzw. Unternutzungen im Erdgeschoss, insbesondere bei den Gewerbeflächen, befinden sich hauptsächlich in den ehemaligen dezentralen Nahversorgungsbereichen (s.o.). Diese Standorte können heute – bis auf die Ladenzeilen im Andersenring, die in den letzten Monaten mit neuen und z.T. attraktiven Nutzungen belegt wurden - ihre ursprüngliche Funktion als Nahversorger aufgrund der Ladenzuschnitte und der Konkurrenz zu den großflächigen Lebensmitteldiscountern und -vollsortimentern nicht mehr erfüllen. Leerstände im Erdgeschossbereich sind auch im alten Dorfkern anzutreffen.

Ein größerer Leerstand in der Wohnnutzung ist in den Geschosswohnungsbaubeständen um den Andersenring und Brüder-Grimm-Ring sowie teilweise auch im Süden des Gebietes vorhanden. Hierbei ist zu beachten, dass z.T. bewusst Leerstände in Wohngebäuden herbeigeführt werden, um Modernisierungen einleiten zu können.

6.7 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur und Bildungseinrichtungen

Im Fördergebiet befinden sich zahlreiche Bildungs-, soziale, kulturelle sowie weitere Gemeinbedarfseinrichtungen. Zu den wichtigsten Einrichtungen gehören die Heinrich-Mann-Grund- und Gemeinschaftsschule im Brüder-Grimm-Ring sowie die Grundschule Mühlenweg. Auch die acht Kindertagesstätten, die zum Teil zu Familienzentren ausgebaut wurden,

sind wichtige Bildungsangebote und leisten als niederschwellig konzipierte Einrichtungen sowohl Betreuung als auch Familienbildung und -beratung.

Das Freizeitzentrum „Moislinger Mitte – Haus für Alle“ am Moislinger Berg beherbergte bis 2015 auch das Stadtteilbüro, welches inzwischen geschlossen wurde. Derzeit sind die offene Kinder- und Jugendarbeit, die Stadtteilbibliothek und die Kindertagesstätte Moislinger Berg der Hansestadt Lübeck dort ansässig, außerdem steht das Haus für Treffen und Feierlichkeiten dem Stadtteil zur Verfügung. Als wichtige freizeitbezogene Einrichtung ist das Freibad Moisling ein wichtiger Anziehungspunkt für die BewohnerInnen des Stadtteils und darüber hinaus.

Kinderbetreuung

In Moisling erhalten fast zwei Drittel der Familien mit Neugeborenen einen Willkommensbesuch[3] einer Hebamme, die Eltern Information und Unterstützung im neuen Familienalltag bietet. Damit wird das Angebot der Hansestadt Lübeck überdurchschnittlich gut angenommen.

In Moisling werden 390 Kinder in fünf Kindertagesstätten und drei Familienzentren betreut[4]. Die Versorgungsquote im Elementarbereich beträgt nahezu 100 %, im Krippenbereich 35 % (ergänzt um 12 Plätze in Moislinger Kindertagespflegestellen, damit 40 %). Für behinderte Kinder gibt es in integrativen Gruppen an drei Kindertagesstätten insgesamt 17 Plätze im Elementarbereich. Die Auslastung der Einrichtungen liegt bei 101 %.

158 Kinder im Grundschulalter werden in der betreuten Ganztagsschule halbtags nach dem Schulvormittag betreut, die Versorgungsquote liegt bei 42 %. Bei der Schulkindbetreuung liegt die Versorgung niedriger als in Kindertagesstätten oder der Tagespflege. Ein Hortangebot gibt es in Moisling nicht.

Neun von zehn der betreuten Kinder in den Kindertagesstätten Moislings im Elementarbereich haben Sprachförderungsbedarf (88 %), der Anteil liegt doppelt so hoch wie der in der Gesamtstadt (45 %). Die drei Familienzentren Brüder-Grimm-Ring, St. Franziskus und Familienkiste bieten Kurse, Gruppenangebote und Beratung zur Familienbildung an. BewohnerInnen des Stadtteils können an den Angeboten der Familienbildung in der Regel kostenfrei teilnehmen.

Angebote für Jugendliche

Das Lübecker Programm „Schule als Lebens- und Lernort“ unterstützt an den beiden Moislinger Schulen Ganztagsangebote, die in Kooperation mit außerschulischen TrägerInnen umgesetzt werden. Das Netzwerk „Stadtteil und Schule Moisling“ ergänzt mit eigenen Aktivitäten das Ganztagsangebot.

Im „Haus für Alle“ ist das Freizeitheim angesiedelt mit Angeboten für ältere Kinder und Jugendliche von sechs bis 18 Jahren. Neben dem „Haus für Alle“ finden offene Angebote der Wicherngemeinde im „Moisekeller“ statt. Das Moislinger Freibad ist saisonal eine wichtige

[3] 2. Bildungsbericht der Hansestadt Lübeck 2014 – Vielfalt und Inklusion
[4] Quelle: Hansestadt Lübeck, Fachbereich Kultur und Bildung, 4.041 – Fachbereichsdienste, Jugendhilfeplanung

Freizeiteinrichtung für Familien und Begegnungsstätte für Jugendliche im Stadtteil. Weitere offene Angebote für diese Zielgruppe sind nicht vorhanden.

Schulische Bildungsangebote

Im Gebiet befinden sich zwei allgemeinbildende Schulen: Die Grundschule Mühlenweg sowie die Grund- und Gemeinschaftsschule Heinrich-Mann (ohne gymnasialen Zweig) im Brüder-Grimm-Ring, beide mit Ganztagsangebot. Außerdem dient die räumlich angegliederte ehemalige Hans-Christian-Andersen-Förderschule als Außenstelle des Förderzentrums Astrid Lindgren.

Dem Bevölkerungsrückgang im Stadtteil entsprechend waren die SchülerInnenzahlen in Moisling zwischen 1998 bis 2007 insgesamt rückläufig (-13 %). Aufgrund der freien Schulortwahl besuchen nicht alle Kinder im Grundschulalter die Moislinger Schulen. Ein Grund hierfür ist nach ExpertInnenmeinung die fehlende Oberstufe an der weiterführenden Gemeinschaftsschule in Moisling. Einrichtungen der Erwachsenenbildung, außer Angeboten wie z.B. DaF-Sprachkurse (Deutsch als Fremdsprache) der Familienkiste, finden sich nicht im Gebiet.

Kultur- und Freizeitangebote

Das „Haus für Alle“ bietet neben einem Angebot für Jugendliche auch die Möglichkeit, die Räumlichkeiten im oberen Geschoss für Vereinsarbeit oder private Feiern zu nutzen. Neben dem „Haus für Alle“ und dem Netzwerk „Stadtteil und Schule“ bietet der Sportverein SpVgg Rot-Weiß Moisling von 1911 e. V. mit einem breiten Sportangebot Freizeitbeschäftigungen für Jung und Alt.

Ein umfangreiches Vereinswesen, geprägt durch den Kleingärtnerverein, die Jugendfeuerwehr, den Karnevals- und Schützenverein sowie den Gemeinnützigen Verein für Lübeck-Moisling / Genin und Umgebung, ergänzen das kulturelle und freizeitbezogene Angebot. Als kulturell bedeutende Stätte ist der jüdische Friedhof zu nennen. Die einzige eigenständige Kultureinrichtung, die Stadtteilbibliothek, liegt am Rande des Stadtteils und ist an einem zentralen Standort in Moisling interessiert.

Glaubenseinrichtungen

Im Gebiet befinden sich die evangelische Wichernkirche mit zwei Gemeindehäusern und die katholische St. Franziskuskirche, die als Filialkirche von St. Brigitta geführt wird. Im Gemeindehaus von St. Franziskus finden regelmäßig Angebote insbesondere für SeniorInnen statt. Der jüdische Friedhof mitsamt Gebetshaus ist ausschließlich im Rahmen von Führungen zugänglich.

Soziale Einrichtungen und Netzwerke

Für die Beratung und Betreuung von Kindern, Jugendlichen und ihren Familien sind die Beratungsstelle des städtischen Bereichs Familienhilfen / Jugendamt am Moislinger Berg sowie die beiden Kirchengemeinden von besonderer Bedeutung. Weitere Einrichtungen der Jugendhilfe (Tagesgruppen, Verein „InVia“) befinden sich im Stadtteil. Außerdem sind die Freiwillige Feuerwehr Moisling, die Altentagesstätte der Vorwerker Diakonie und das Gemeinschaftshaus Moisling vor Ort angesiedelt. Angebote des Betreuten Wohnens gibt es in der

Wohnanlage der Vorwerker Diakonie im Eulenspiegelweg, in Wohnanlagen für wohnungssuchende Familien und AsylbewerberInnen sowie in zwei Alten- und Pflegeheimen. Zusätzlich werden diverse einzelne Wohnungen im Rahmen des Konzeptes „Probewohnen“ durch die Gemeindediakonie für ein Jahr angemietet und Flüchtlingen zur Verfügung gestellt.

Das Paracelsus Gesundheitszentrum am Oberbüssauer Weg wurde 2014/15 erweitert und ist ein zentralisierter Standort ärztlicher Dienstleistungen. Angebote für SeniorInnen beschränken sich auf die der Einrichtungen und der Kirchen. Wöchentliche Informations- und Beratungsangebote bietet die Caritas bei Seniorenberatungen.

Im Netzwerk „Stadtteil und Schule“ sind zahlreiche Einrichtungen aus den Bereichen Kindertagesbetreuung, Schulen, Jugendarbeit, Beratungsstellen, Kirchengemeinden und Vereine organisiert. Das übergeordnete Ziel ist es, die Bildungschancen sozial benachteiligter Kinder und Jugendlicher im Stadtteil durch zusätzliche Freizeit- und Sportangebote, schulische Förderung und Angebote zur Gesundheitsförderung zu erhöhen.

Aus dem „Netzwerk Stadtteil und Schule“ hervorgegangen ist die Stadtteilkonferenz, an der auch VertreterInnen aus Politik, Verwaltung und Polizei teilnehmen. Die Stadtteilkonferenz tagt öffentlich im halbjährlichen Rhythmus. Das monatlich stattfindende „Sozialmeeting“ (ehemals Wichernrunde) umfasst Einrichtungen und TrägerInnen mit Kindern als Zielgruppe. Daneben finden trägerübergreifende Treffen aller Kindertagesstätten statt.

6.8 Grün- und Freiraumstruktur

Moisling verfügt über zahlreiche öffentliche Grünflächen und Grünverbindungen, die das Gebiet insgesamt als „grünen Stadtteil“ prägen.

Private Grün- und Freiflächen – Wohnumfeld

Die Freiflächen zwischen den mehrgeschossigen Wohnblöcken besitzen vielfach den Charakter von reinen Abstandsflächen. Sie sind unterschiedlich breit, in der Regel parkähnlich angelegt und mit einer durchgängigen Rasenfläche, einzelnen Gehölzen und Gehölzgruppen sowie partiell mit internen Fußwegeverbindungen ausgestattet. Ergänzt werden diese Strukturen u.a. durch kleine Spielgeräte bzw. Sandkästen für Kinder – überwiegend in schlechtem baulichem bzw. ungepflegtem Zustand – und einzelnen Fahrradabstellmöglichkeiten. Vereinzelt sind auch großzügig dimensionierte, gut ausgestattete Spielplätze in den Freiflächen des Geschosswohnungsbaus vorhanden. Der überwiegende Teil der Abstandsflächen bietet aufgrund ihrer eher monotonen Gestaltung nur wenige Aufenthaltsmöglichkeiten, der aktuelle Wert für die alltägliche Erholungsnutzung ist als sehr gering einzustufen. Vereinzelte Aufwertungen dieser Flächen erfolgten in den letzten Monaten im Rahmen der durchgeführten Gebäudesanierungen, z.B. im Moislinger Mühlenweg.

Öffentliche Grün- und Freiflächen

Innerhalb der bebauten Flächen im Fördergebiet gibt es vor allem zwei größere, zusammenhängende Grünflächen: Den mittleren Grünzug im Quartier Andersen- / Brüder-Grimm-Ring sowie den südlichen Grünzug im Bereich Niendorfer Straße / Moislinger Mühlenweg.

Es handelt sich dabei um langgestreckte Flächen zwischen den Wohnbauflächen, die sich stellenweise aufweiten. Der Charakter dieser Grünflächen wird durch offene Rasenflächen sowie einzelne Bäume und Gehölzgruppen an ihren Rändern bestimmt. Mehrere Spielplätze

und Ballspielplätze liegen innerhalb dieser Grünflächen. Es bestehen Wegeverbindungen, die teilweise ebenfalls wenig Aufenthaltsqualität bieten (z.B. Grünverbindungen parallel bzw. südlich zum Andersenring, nördlich der Niendorfer Straße und am Wilhelm-Waterstrat-Weg). Die Ausstattung dieser Freiräume ist überwiegend sehr einfach, die Unterhaltung der Anlagen und Ausstattungen erscheint meist vernachlässigt. Die Sauberkeit der Grün- und Freiflächen ist in weiten Teilen nicht gegeben. Insgesamt scheinen die Flächen – vermutlich im Zusammenhang mit diesen Mängeln – nur in geringem Maße genutzt zu werden.

An drei Rändern des Fördergebietes befinden sich in unmittelbarer Nähe zu den besiedelten Wohngebieten Bezüge zu den beiden Fließgewässerniederungen. Der Talraum der Trave und der Stecknitz mit dem Elbe-Lübeck-Kanal sind von hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung der BewohnerInnen. Sie befinden sich gegenwärtig in einem schlechten qualitativen Zustand. Als „grüner Rücken“ sind Waldflächen am nördlichen Außenrand zu erwähnen (v.a. der „Krähenwald“) sowie ausgedehnte Flächen mit Kleingartenanlagen. Die Moislinger Aue schiebt sich als markanter Grünzug bis weit in die besiedelten Flächen des Stadtteils hinein. Auch die Moislinger Aue ist ein vielbesuchter Freiraum, der jedoch von einigen der BewohnerInnen, insbesondere Kinder und Jugendliche, als Angstraum betrachtet wird.

Verknüpfung der Grün- und Freiräume

Generell besteht in Moisling ein sehr gutes Grundgerüst im Freiraumverbund, das die verschiedenen Grünzüge miteinander verknüpft. Im Sinne eines sinnvollen Lückenschlusses fehlt jedoch an vielen Stellen die räumliche Verknüpfung der Grün- und Freiräume untereinander oder sie ist z. T. unzureichend. Zudem weisen Wege hinsichtlich ihres baulichen Zustandes Defizite auf. Im Bereich der Querungen von Straßenverkehrsräumen sind Wegeverbindungen in vielen Fällen nicht barrierefrei ausgebaut oder nicht der grünen Wegeverbindungen entsprechend vorhanden. Es fehlen, zumindest punktuell, Fahrbahnverengungen, die eine Querung für Fußgänger und Radfahrer erheblich sicherer machen und erleichtern würden.

Spielplätze, Ballspielplätze, Schulhöfe

Insgesamt existiert ein relativ dichtes Netz von Spiel- und Ballspielplätzen. In den Quartieren des Geschosswohnungsbaus können die meisten Kinder in einer Entfernung von maximal ca. 250 m einen Spielplatz erreichen. Bis zu den Ballspielplätzen müssen Wege von einer Entfernung bis ca. 500 m und mehr zurückgelegt werden. Die meisten Spiel- und Ballspielplätze sind über quartiersinterne Grünverbindungen erreichbar, ohne dabei eine Straße überqueren zu müssen. Der bauliche Zustand der meisten Spielplätze ist überholungsbedürftig. Im Grundsatz können zusätzlich auch die Spielplätze am Schulzentrum, am Kiwittredder, am Eulenspiegelweg und am Moislinger Mühlenweg außerhalb der Unterrichtszeiten von Kindern aus der Umgebung genutzt werden und stellen so prinzipiell eine sehr gute Ergänzung des vorhandenen Spielplatznetzes dar.

Plätze

Freiflächen im Sinne von öffentlichen Stadtteilplätzen, die städtebaulich eingebundenen sind und zentral liegen, sind im Fördergebiet nicht vorhanden. Einen zentralen Platz, der als Treffpunkt oder Identifikationsort fungiert, gibt es nicht. Im alten Dorfkern weitet sich die beidseits von Linden gefasste August-Bebel-Straße als Anger auf. Der ansatzweise vorhandene platzartige Charakter dieses Straßenraumes wird jedoch weitestgehend durch die breite Fahrbahn und die Nebenflächen, v.a. für den ruhenden Verkehr, überformt.

Wasserflächen

Die umgebenden Wasserflächen der Trave und des Elbe-Lübeck-Kanals stellen die bedeutendsten und markantesten Wasserflächen für das Gebiet dar. Entlang des Elbe-Lübeck-Kanals verläuft ein intensiv genutzter Fuß- und Radweg (Radfernweg „Alte Salzstraße“). Er stellt eine wichtige Verbindung für Radfahrer abseits befahrener Straßen dar, um rasch in Richtung Innenstadt oder nach Moisling zu gelangen.

Eine weitere Wasserfläche ist der sogenannte Ententeich zwischen Wilhelm-Waterstrat-Weg und Moislinger Mühlenweg. Er ist teilweise von Schilf umgeben, Gehölze säumen den überwiegenden Teil des Ufers. Trampelpfade im Ufergebüsch sowie Müllreste zeugen von intensiver Nutzung.

6.9 Verkehrssituation und Erschließung

Straßennetz- und Kfz-Verkehr

Die Haupterschließung Moislings erfolgt über die Kreisstraße 13 Moislinger Berg / Stecknitzstraße im Nordosten des Gebietes sowie die Kreisstraße 6 August-Bebel-Straße / Niendorfer Straße und den Oberbüssauer Weg. Durch diese Hauptverkehrsstraßen wird das Gebiet an das nördliche Stadtgebiet sowie an die Ortsteile Genin, Oberbüssau und Niendorf angeschlossen.

Auf den Hauptverkehrsstraßen wirkt sich das Verkehrsaufkommen insgesamt stark belastend aus. Auf der K13 Moislinger Berg / Stecknitzstraße kommt es in den täglichen Spitzenzeiten regelmäßig zu Rückstaus. Auch Richtung Süden, auf der August-Bebel-Straße besteht ein relativ hohes Verkehrsaufkommen mit ca. 9.500 Kfz/täglich (Stand 2011).

Viele Straßen und ihre Nebenflächen sind in einem schlechten baulichen Zustand (u.a. Brüder-Grimm-Ring und der östliche Teil der Niendorfer Straße). Die Niendorfer Straße ist weiterhin wegen umfangreicher Straßenschäden ab dem Ilsebillweg bis zur Kreuzung mit dem Moislinger Mühlenweg mit Tempo-20 ausgewiesen. Die Gestaltungsqualität und Begrünung der Straßenräume ist insgesamt mangelhaft. Zudem wird Moisling durch breite, überdimensionierte Straßen und Fahrbahnen dominiert. Von der Fahrbahn abgesetzte und auf den Nebenflächen angelegte Radwege sind an wenigen Stellen vorhanden und häufig auch in einem schlechten Zustand. Sie stellen durch ihre abgetrennte Lage, geringe Breite und den schlechten Zustand eine ungenügende Sicherheit und Qualität für den Radverkehr im Gebiet dar.

Im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet liegt die Anzahl der angemeldeten Personenkraftwagen im unteren Bereich, auch wenn sie in den letzten beiden Jahren leicht gestiegen ist (Zunahme von 64 Pkw seit 2011). Moisling hat 2014 den stadtweit niedrigsten Motorisierungsgrad (370 Pkw je 1.000 EinwohnerInnen) aufgewiesen, der deutlich unter dem städtischen Durchschnitt lag (432 Pkw je 1.000 EinwohnerInnen).[5]

[5] Hansestadt Lübeck (2014)

Geh- und Radwege, Wegebeziehungen, Verknüpfung und Anbindung an umliegende Bereiche

Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer im Fördergebiet ist entsprechend seiner Größe relativ umfangreich. Dabei gliedert es sich in straßenbegleitende Geh- und Radwege sowie straßenunabhängige, die bebauten Bereiche des Gebietes sowie die grünen Außenflächen durchquerende Wege für Fußgänger und Radfahrer. Straßenunabhängige Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes sind insbesondere in den zahlreichen Grün- und Freiflächen vorhanden. Sie sind teilweise durch erschwerte bzw. fehlende Straßenquerungen beeinträchtigt sowie oftmals in einem unzureichenden baulichen Zustand. Die straßenbegleitenden Geh- und Radwege sind unterschiedlich ausgeprägt oder fehlen teilweise. Entlang der Hauptstraßen wie der Niendorfer Straße, der August-Bebel-Straße und dem Andersenring sind Geh- und teilweise Radwege vorhanden, weisen jedoch durch ihre schmale Bemessung und ihren ebenfalls unzureichenden baulichen Zustand funktionale Mängel auf. Eine stärkere Nutzung der Straßen durch Radfahrer wird durch den teilweise ebenfalls schlechten baulichen Zustand der Straßen sowie das starke Verkehrsaufkommen erschwert.

Im Gebiet gibt es nur wenige öffentliche Fahrradabstellplätze oder -anlagen, was die Mobilität mit dem Rad zusätzlich erschwert. Zusätzliche Abstellanlagen für Fahrräder sind in den letzten Jahren entstanden (z.B. am Gesundheitszentrum, am Seniorenwohnheim in der Niendorfer Straße, im nördlichen Moislinger Mühlenweg und an der Haltestelle August-Bebel-Straße).

Parkplatz-/ Stellplatzsituation

Das Parken im Gebiet findet sowohl im Straßenraum als auch – v.a. im Bereich der Geschosswohnungsbauten – auf gebündelten Stellflächen auf den Grundstücken statt. Geparkt wird zudem auf dem historischen Dorfanger im alten Dorfkern, wodurch dieser Raum beeinträchtigt wird und seine ursprüngliche Funktion als öffentlich nutzbare Grün- und Freifläche verliert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Fördergebiet verkehren vier Buslinien, die den Stadtteil erschließen und ihn mit der Innenstadt und den benachbarten Stadtteilen verbinden. Im Bereich um das Paracelsus Gesundheitszentrum im Oberbüssauer Weg befindet sich der Knotenpunkt der Haltestellen aller Buslinien. Weitere Bushaltestellen sind im Gebiet verteilt. Die Bushaltestelle Oberbüssauer Weg gehört zu den sogenannten Schwerpunkt-Haltestellen in Lübeck. Es gibt neben dem Busverkehr keinen weiteren ÖPNV.

Die Taktung der Buslinien ist tagsüber relativ dicht. Die Fahrtzeiten in die Innenstadt sind aufgrund der stadträumlichen Lage Moislings relativ lang. Die Angebotssituation an Buslinien im Gebiet sowie die Taktung in den Abendstunden und am Wochenende wurden durch die Liniennetzoptimierung seit ca. Mitte 2012 an die Nachfrage angepasst, u.a. durch die Einrichtung neuer Bushaltestellen oder das verbesserte Zusammenspiel der einzelnen Linien. In den Abendstunden bestehen Anschlussverbindungen zu dem Zug aus Hamburg. Insgesamt gilt das Fördergebiet als gut angebunden. Die Bushaltestellen sind durch die Novelle des Personenbeförderungsgesetzes in den nächsten Jahren stadtweit barrierefrei auszugestalten.

Moisling gehört aufgrund der weiten stadträumlichen Entfernung zur Tarifzone mit der höchsten Preisstufe (3,10 € pro Fahrt). Daraus ergeben sich hohe Fahrtkosten für die auf die

ÖPNV-Nutzung angewiesenen BewohnerInnen, was für ärmere BürgerInnen eine hohe finanzielle Belastung darstellt.

6.10 Eigentums- und Wohnstruktur

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Gebiet sind geprägt durch einen hohen Flächenanteil an Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften im Geschosswohnungsbau – hier insbesondere der Gründstücks-Gesellschaft TRAVE mbH. Die Hansestadt Lübeck ist im Besitz zahlreicher Grundstücke die mit Erbbaurechten belegt sind. Der Eigenheimbereich befindet sich größtenteils in kleinteiligem Privateigentum. Weitere Eigentümer sind die Kirchengemeinden, die Stadtwerke Lübeck sowie die Bundesrepublik Deutschland.

Die Hansestadt Lübeck ist Grundeigentümer aller Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen im Innen- und Außenbereich, der Wegeverbindungen, der Kleingärten sowie der Schulen, der Fläche des „Hauses für Alle“ und der Freiwilligen Feuerwehr, des Freibades, des Schützenvereins sowie der Sportplatzflächen.

Wohnungsstruktur, Mietniveau und bestehende Bindungen

Insgesamt waren im Gebiet im Jahr 2013 ca. 3.900 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern vorhanden (eigene Erfassung). Diese Zahl hat sich u.U. aufgrund der in letzter Zeit erfolgten Gebäudemodernisierungen geringfügig verändert. Hinzu kommen zahlreiche Wohneinheiten in den kleinstrukturierten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie in weiteren Mehrfamilienhäusern[6].

Die vom Bestandsumfang her größte Wohnungsbaugesellschaft im Gebiet, die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH, verfügt über ca. 2.000 Wohneinheiten. Die Vonovia SE hat als zweitgrößte Bestandshalterin ca. 350 Wohneinheiten. In erster Linie werden kleine und mittelgroße Wohnungen angeboten[7].

Das Mietpreisniveau in Moisling liegt nach leichtem Anstieg aktuell bei ca. 5,20 bis 5,50 € Kaltmiete pro m² Wohnfläche und ist im städtischen Vergleich relativ gering, so dass auch Haushalte mit geringeren Einkommen bezahlbaren, ungebundenen Wohnraum finden konnten. Aber auch der Wohnraum im Segment der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist preisgünstig[8].

Im Jahr 2014 gab es in Moisling 302 öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung[9]. Dies entspricht etwas mehr als 5 % der Wohnungen im Stadtteil. Die Anzahl ist seit 2011 gestiegen (+38 Wohnungen). Im Jahr 2003 betrug die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen allerdings noch 827, im Jahr 1997 sogar noch 2.908 Wohnungen (52,7 % des damaligen Wohnungsbestandes im Stadtteil). Zwischen 1997 und 2014 hat sich die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil um 2.606 bzw. um ca.

[6] Hansestadt Lübeck: Im Jahr 1997 gab es in Moisling insgesamt 5.515 Wohnungen, davon 1.446 in Ein- und Zweifamilienhäusern, 3.841 in Mehrfamilienhäusern und 228 in sonstigen Gebäuden.
[7] Hansestadt Lübeck (2013): Wohnungsmarktkonzept
[8] Hansestadt Lübeck (2013): Wohnungsmarktkonzept
[9] Hansestadt Lübeck: Statistisches Jahrbuch 2014

89,6 % verringert. In der Gesamtstadt lag die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen bei 7.871 (2.358 Wohnungen weniger als im Vorjahr): Moisling macht damit einen Anteil von knapp 3,8 % am Gesamtbestand des in der Hansestadt Lübeck geförderten Wohnraums aus. Die Hansestadt Lübeck prognostiziert, dass es im Jahr 2049 keinerlei geförderten Wohnungen in Moisling mehr geben wird[10]. Allerdings bestehen Pläne der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH bis 2018 ca. 300 neue öffentlich geförderte Wohnungen in Moisling zu errichten.

6.11 Bevölkerungsstruktur

Statistische Daten zur Bevölkerungsstruktur sind für den exakten Zuschnitt des Gebiets der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nicht bzw. nur für einige relevante Indikatoren verfügbar. Aus diesem Grund beziehen sich die folgenden Ausführungen auf den gesamten Stadtteil Moisling. Da Stadtteil und Fördergebiet in großen Teilen deckungsgleich sind, lassen sich die folgenden Angaben zur Bevölkerungsstruktur Moislings auch weitgehend auf das Fördergebiet übertragen. Soweit nicht anders ausgewiesen, beziehen sich die folgenden Ausführungen auf statistische Daten des Bereichs Logistik, Statistik und Wahlen der Hansestadt Lübeck.

Im Jahr 2014 wohnten 10.255 EinwohnerInnen in Moisling, das entspricht knapp 5 % der Gesamtbevölkerung Lübecks. In Moisling besteht ein ausgeglichenes Geschlechterverhältnis der BewohnerInnen (51,2 % Frauen in 2014[11]).

Bevölkerungsentwicklung

Seit 2000 sind die EinwohnerInnenzahlen im Stadtteil mit -16,4 % stark rückläufig, auch wenn es von 2013 auf 2014 einen minimalen Bevölkerungszuwachs um 30 Personen zu verzeichnen gibt.

Die von der Hansestadt Lübeck aufgestellte Prognose aus dem Jahr 2010 sagt einen weiteren Schrumpfungsprozess bis 2025 voraus, der mit einem EinwohnerInnenverlust von ca. 20 % (2.693 EinwohnerInnen) in der Zeit von 2010 bis 2025 im Vergleich zu anderen Stadtteilen und der Gesamtstadt (-5,4 %) als besonders stark prognostiziert wird. Der Schrumpfungsprozess rührt neben einem negativen Wanderungssaldo insbesondere aus dem Geburtendefizit (die Geburtenrate liegt dauerhaft unter der Sterberate).

[10] Hansestadt Lübeck: Statistisches Jahrbuch 2014; ohne Berücksichtigung möglicher Neubauten
[11] Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2014

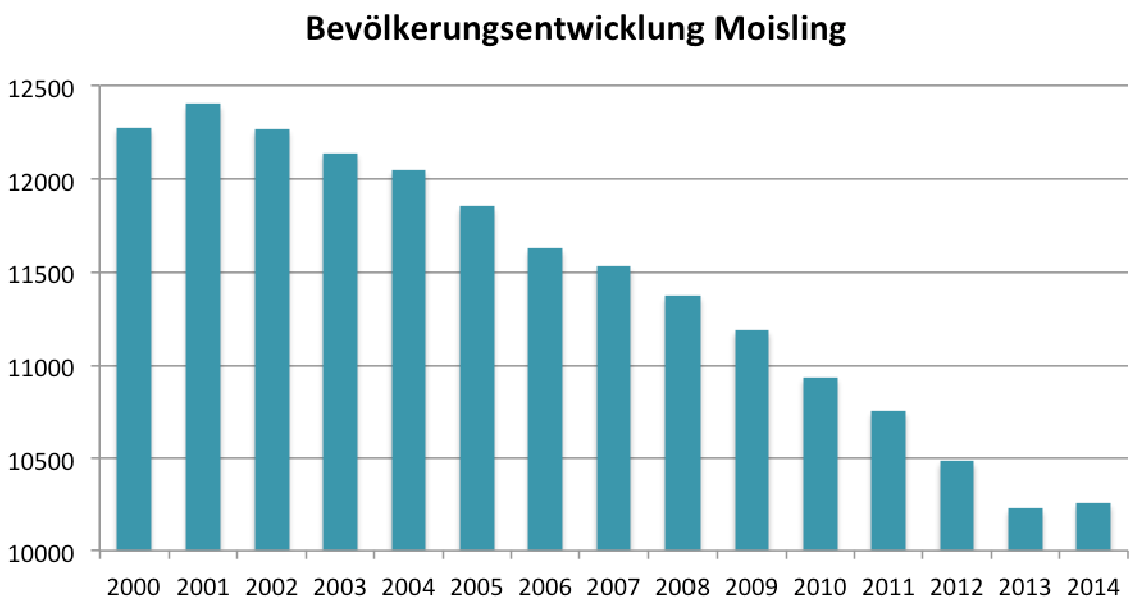


Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung in Moisling. Quelle: Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2014, eig. Darstellung

Altersstruktur

In Moisling leben überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche bzw. Jungerwachsene bis 20 Jahre (18,4 % in Moisling, 17,1 % in der Gesamtstadt). In den Altersgruppen der 20- bis 49-jährigen, also der jungen bis mittelalten Erwerbsfähigen, bleibt Moisling auffällig unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Altersgruppe der 50- bis 64-jährigen ist hingegen überdurchschnittlich vertreten. 23 % der Bevölkerung Moislings sind älter als 65 Jahre, das entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

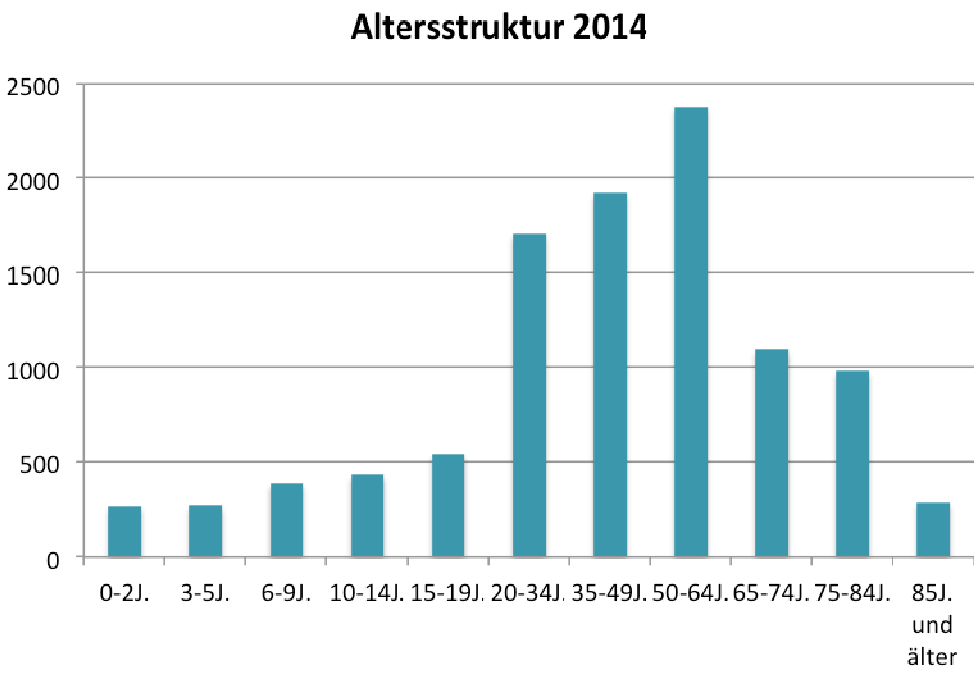


Abb. 4: Altersstruktur in Moisling Quelle: Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2014, eig. Darstellung

Demografischer Wandel

Im Zeitraum von 2000 bis 2014 hat sich der demografische Wandel auch auf die Altersstruktur in Moisling ausgewirkt. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen im Alter bis 19 Jahren ist seit dem Jahr 2000 von 23,3 % auf 18,4 % in 2014 zurückgegangen. Der Anteil der Gruppe der 20 bis 64 Jahre alten MoislingerInnen ist mit ca. 59 % weitgehend konstant geblieben. Allerdings ist die absolute Zahl, aufgrund des Rückgangs der Bevölkerungszahlen, gesunken. Der Anteil der MoislingerInnen ab 65 Jahre ist deutlich gestiegen, er liegt 2014 bei ca. 20 % und damit über 4 Prozentpunkte über dem Wert von 2000. Insbesondere die Zahl der Hochbetagten ab 85 Jahre hat zugenommen: Lag ihr Anteil an der Bevölkerung 2000 bei einem Prozent, sind es in 2014 knapp 3 %. Moisling entspricht mit den genannten Kennzeichen des demografischen Wandels in etwa dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Der demografische Wandel wird die Altersstruktur auch in den kommenden Jahren prägen. Insgesamt wird ein Schrumpfungsprozess prognostiziert, der zu einer Abnahme der Gebietsbevölkerung führt. Laut Prognose der Hansestadt Lübeck werden ein Rückgang der jüngeren Bevölkerung und eine deutliche Zunahme der älteren Bevölkerung vorhergesagt.

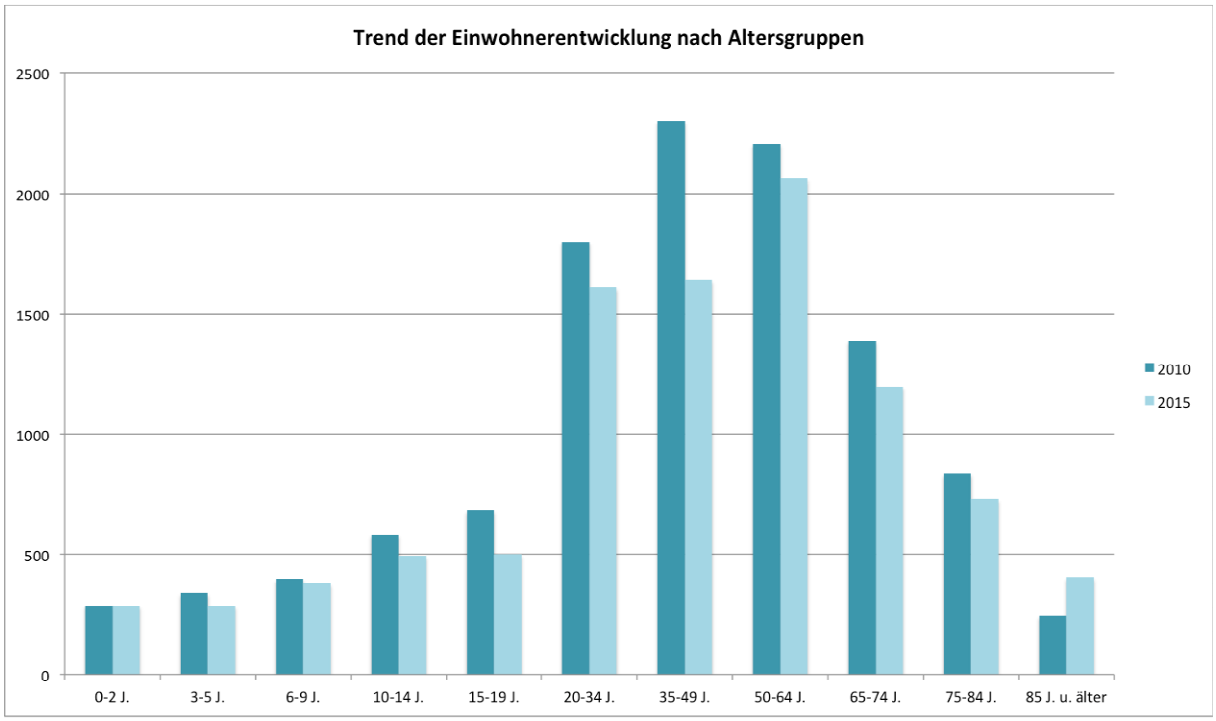


Abb. 5: Trend der EinwohnerInnenentwicklung nach Altersgruppen Quelle: Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2014, eig. Darstellung

Migration

Im Jahr 2014 sind 12,3% der BewohnerInnen Moislings AusländerInnen (Anteil an EinwohnerInnen ohne deutsche Staatsangehörigkeit). In der Hansestadt Lübeck liegt der AusländerInnenanteil bei durchschnittlich 8,2 %. Auch der Anteil der BewohnerInnen mit Migrationshintergrund liegt mit 27 % in 2014 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (20,4 %). Unter den Menschen mit Migrationshintergrund sind am häufigsten Menschen mit türkischen (33,2 %), polnischen (11,3 %) und ukrainischen (6,8 %) Wurzeln vertreten.

Durch die wachsende Zahl an Flüchtlingen in Lübeck, die u.a. auch in Moisling untergebracht werden, wird der Anteil der MoislingerInnen mit Migrationshintergrund in Zukunft aller Voraussicht nach weiter zunehmen.

Religionszugehörigkeit

Hinsichtlich der Religionszugehörigkeit gibt es keine nennenswerten (erfassten) Auffälligkeiten gegenüber der Gesamtstadt. 47,6 % der BewohnerInnen sind evangelisch, 9,6 % katholisch und 42,8 % verfügen über eine andere bzw. keine Religionszugehörigkeit. Da die Statistik keine anderen Religionszugehörigkeiten als die christliche erfasst, können keine Aussagen zum Anteil der BewohnerInnen muslimischer und anderer Glaubensgemeinschaften gemacht werden. Aufgrund des hohen Anteils türkisch- und arabischstämmiger BewohnerInnen kann jedoch von einem höheren Anteil muslimischer BewohnerInnen ausgegangen werden.

Familienstand

Es lassen sich in Bezug auf den Familienstand der MoislingerInnen keine auffälligen Unterschiede zur Gesamtstadt feststellen. 39,7 % der BewohnerInnen Moislings sind ledig, fast ebenso viele MoislingerInnen sind verheiratet (41,3 %) oder in einer Lebenspartnerschaft. 10 % sind geschieden, weitere 9 % sind verwitwet / alleinstehend nach dem Tod ihres / ihrer PartnerIn.

Haushalte

2014 gibt es in Moisling insgesamt 5.260 Haushalte. Knapp 45 % der Haushalte sind Einpersonenhaushalte, der Anteil liegt unter dem Lübecker Durchschnitt (50,9 %). Der Anteil der Zweipersonenhaushalte liegt bei 30,3 % und der der Dreipersonenhaushalte bei 14,0 %. In 11 % der Haushalte (Lübeck: 9,3 %) wohnen vier oder mehr Personen. Insgesamt leben also mehr Menschen in Mehrpersonenhaushalten in Moisling als in der Gesamtstadt.

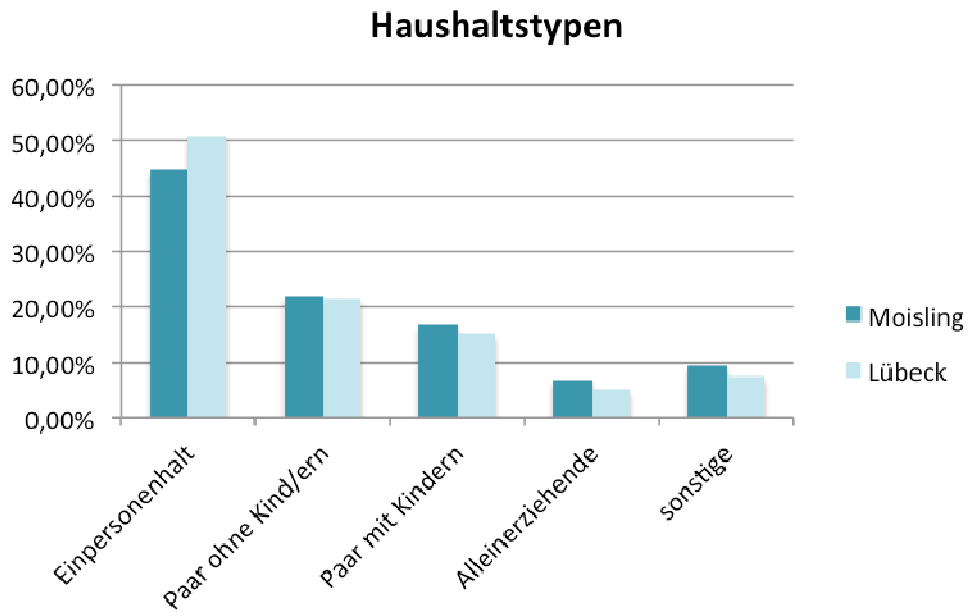


Abb. 6: Haushaltstypen Quelle: Hansestadt Lübeck: Stadtteilprofile 2014, eig. Darstellung

Betrachtet man die unterschiedlichen Haushaltstypen in Moisling und in der Gesamtstadt, fallen neben der genannten geringen Zahl an Singlehaushalten insbesondere der erhöhte Anteil von Alleinerziehenden in Moisling mit 6,8 % (Lübeck: 5,1 %) und der erhöhte Anteil von Haushalten mit Paaren (mit und ohne Kinder) (39,0 % versus 36,6 %) auf.

6.12 Beschäftigung und Einkommen

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

3.090 MoislingerInnen waren im Jahr 2014 sozialversicherungspflichtig beschäftigt, das entspricht einem Anteil von 49,6 % der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18-64 Jahre) und 33,1 % an der Gesamtbevölkerung im Stadtteil (Lübeck: 32 %). Seit 2010 ist hier ein leicht positiver Trend zu konstatieren, mit einer Zunahme von ca. 5 %. Von den am Wohnort sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind 44 % Frauen (Lübeck: 49 %).

Arbeitslosigkeit

2014 waren 776 Menschen in Moisling arbeitslos. Mit einer Arbeitslosenquote[12] von 12,5 % ist der Stadtteil innerhalb Lübecks am stärksten von Arbeitslosigkeit betroffen (7,8 %). In den letzten Jahren ist ein Rückgang der Arbeitslosenzahlen zu verzeichnen. Mittlerweile liegt die Quote annähernd wieder auf dem Niveau von 2000. In den Jahren dazwischen lag sie mit Werten bis 14,9 % deutlich höher.

55 % der Arbeitslosen sind männlich. Jede/-r fünfte Arbeitslose aus Moisling ist nichtdeutscher Herkunft (21,6 %). Ältere MoislingerInnen ab 55 Jahren sind mit 16 % stärker von Arbeitslosigkeit betroffen als jüngere zwischen 20 und 25 Jahren (8,5 %). 43 % aller zurzeit nicht Beschäftigten sind Langzeitarbeitslose. Knapp 90 % der Arbeitslosen in Moisling beziehen Arbeitslosengeld II.

Haushaltseinkommen und Soziale Sicherung

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen wird von der Bertelsmann-Stiftung mit rund 30.000 Euro angegeben und „gehört damit zu den niedrigsten der Hansestadt“[13].

Trotz des Rückgangs der Arbeitslosenzahlen und der BezieherInnen von ALG II ist der Anteil an Haushalten, die eine Bedarfsgemeinschaft bilden, nur geringfügig gesunken. Die Zahl der Bedarfsgemeinschaften lag 2014 bei 1.258, damit bildet fast jeder vierte Haushalt Moislings eine Bedarfsgemeinschaft. Dieser Anteil ist der höchste innerhalb Lübecks.

Knapp ein Viertel der Bevölkerung Moislings (2434 Personen, 23,9 %) ist Teil einer Bedarfsgemeinschaft (Lübeck: 13 %). Auch dieser Wert ist der höchste innerhalb Lübecks. Moisling gehört zu den Stadtteilen mit der höchsten Kinderarmut (53 %, Lübeck 30%).[14]

427 MoislingerInnen erhalten Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Die Anzahl der EmpfängerInnenhaushalte von Wohngeld beläuft sich auf 128.

6.13 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsplätze

Das Fördergebiet wurde in seiner ursprünglichen städtebaulichen Konzeption als Wohnstandort ausgelegt, daher befinden sich hier nur einzelne kleinere Gewerbebetriebe und insgesamt nur eine geringe Anzahl an Arbeitsstätten. Sie sind insbesondere in den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie den kleineren Gewerbebetrieben vorhanden, aber auch die sozialen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen im Gebiet bieten Arbeitsplätze an. Größere, arbeitsplatzintensive gewerbliche oder dienstleistende Betriebe sind im Gebiet nicht vorhanden, so dass seine BewohnerInnen als pendelnde Arbeitnehmer auf Arbeitsstätten anderer Stadtteile Lübecks oder in der Region angewiesen sind.

Auf Grundlage des Konzeptes „Lübeck 2030“ aus dem Jahr 2014 werden Flächen südlich des Gebietes als Mischgebiet für eine mögliche zukünftige Siedlungs- sowie Gewerbeentwicklung festgelegt. Hier könnten mittel- bis langfristig neue Arbeitsstätten entstehen.

[12] in % der 18-64-Jährigen
[13] S.a. Prekäre Wahlen – Milieus und soziale Selektivität der Wahlbeteiligung bei der Bundestagswahl 2013 – Stadtbericht Lübeck. BertelsmannStiftung, 2014
[14] Hansestadt Lübeck: Lübecker Kindergesundheitsbericht 2010

6.14 Soziale und gesellschaftliche Situation

Armut gehört zum Alltag vieler BewohnerInnen: Sowohl Kinder als auch SeniorInnen im Gebiet sind überdurchschnittlich oft von geringem Einkommen betroffen. Damit verbunden sind geringere Teilhabechancen am gesellschaftlichen Leben, die durch die städtebaulich abseitige Lage des Gebietes noch verstärkt wird. Das Image von Moisling in der Stadt wird durchgehend als nachteilig eingeschätzt. Innerhalb des Gebiets gibt es insbesondere in den Vereinen und Initiativen Engagement und Bereitschaft zu Aktivität im und für den Stadtteil. Dies wird vornehmlich durch die besser situierten BewohnerInnen getragen.

Bildung

Laut der aktuellen Studie der Bertelsmann-Stiftung „Prekäre Wahlen – Milieus und soziale Selektivität der Wahlbeteiligung bei der Bundestagswahl 2013“ bestehen im Bildungsbereich in Moisling Defizite: „Ob nun die (Fach-)Abiturquote (17 Prozent) oder der Anteil der Menschen ohne Schulabschluss (16 Prozent) – in keinem anderen Lübecker Stadtteil gestaltet sich die Bildungslage derart prekär“[15].

Seit dem Schuljahr 2013/2014 wird das Modellprojekt „Poolbildung zur Beförderung einer inklusiven Beschulung“ an allen Lübecker Schulen durchgeführt. Durch den Träger VSE werden Integrationshilfen an den Schulen als ambulante Maßnahmen der Eingliederungshilfe geleistet. Im Evaluationsbericht zu dem Pilotprojekt wurde der Sozialraum Moisling wie folgt charakterisiert: Er sei „geprägt durch einen ungewöhnlich hohen Anteil an Kindern mit einer starken Entwicklungsverzögerung, einem stark unterdurchschnittlichen altersgemäßen Stand im Bereich der sozial emotionalen Entwicklung“[16].

Kriminalität

2014 lag die Kriminalitätsbelastung bei 96 Straftaten auf 1.000 EinwohnerInnen. Damit ist die Kriminalitätsrate des Stadtteils im Vergleich zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich (113 auf 1.000 EinwohnerInnen). Anfang 2014 wurde in einem ehemaligen Kiosk im Brüder-Grimm-Ring ein zusätzliches sogenanntes Präsenz-, Ermittlungs- und Präventionsbüro (PEP-Büro) der Polizei Lübeck eröffnet. Es handelt sich dabei um einen Teil des Präventionskonzeptes der Polizei in Moisling.

Wahlbeteiligung

Die Wahlbeteiligung bei der Kommunalwahl 2013 lag im Wahlbezirk 8 bei 22,9 %, das ist der geringste Anteil innerhalb Lübecks (Lübeck: 37,1 %). Bei der Bundestagswahl 2013 lag die Wahlbeteiligung in Moisling mit 49,3 % erneut hinter der der Gesamtstadt (68,6 %). Der Trend der geringeren Wahlbeteiligung als in der Gesamtstadt ist damit bestätigt.

[15] Prekäre Wahlen – Milieus und soziale Selektivität der Wahlbeteiligung bei der Bundestagswahl 2013 – Stadtbericht Lübeck. BertelsmannStiftung, 2014, S.3

[16] Hansestadt Lübeck, Evaluationsbericht Modellprojekt „Poolbildung zur Beförderung einer inklusiven Beschulung“, Lübeck 2013

6.15 Umweltsituation

Lärmbelastung

Direkt südlich an das Fördergebiet angrenzend befindet sich die Bahntrasse Hamburg-Lübeck. Hier wurden bereits Lärmminderungsmaßnahmen durch die Errichtung von Lärmschutzwänden durch die DB AG durchgeführt. Eine Lärmbelastung der angrenzenden Wohnnutzungen bleibt trotz dieser Maßnahmen jedoch weiterhin bestehen, u.U. werden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen an den angrenzenden Gebäuden erforderlich sein.

Im Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck von 2008 wurde für den ca. 600 m langen Abschnitt der K 13 Am Moislinger Baum / Moislinger Berg (Hamburger Straße – August-Bebel-Straße) errechnet, dass vorgegebene Lärmwerte überschritten werden und somit gesundheitsrelevante Lärmbelastungen für die AnwohnerInnen dieser Straßen bestehen. Der Lärmaktionsplan 2013/2014 zeigt, dass auch an den Hauptverkehrsstraßen Moislinger Berg / Stecknitzstraße, August-Bebel-Straße und Niendorfer Straße die festgelegten Grenzwerte überschritten werden. Dies trifft auch für den nördlichen Teil des Oberbüssauer Weges zu. Im Westen besteht auch eine Lärmbelastung im Gebiet durch die westlich verlaufende BAB 20[17].

Altlasten

In Moisling sind durch das Boden- und Altlastenkataster der Hansestadt Lübeck mehrere Altlast-Verdachtsfälle erfasst und kategorisiert. Außerdem sind im Gebiet drei Einträge von Altlastablagerungen registriert.

7. Potenzial- und Defizitanalyse

Die vorliegende Potenzial- und Defizitanalyse baut auf den (umfassenden) Ergebnissen der Bestandsaufnahme im Rahmen der Konzepterstellung und der VU auf. Nachfolgend werden die wesentlichen Potenziale und Defizite festgestellt:

Funktion und Städtebau

Insgesamt fehlt dem Stadtteil eine „städtebauliche Mitte“, die als funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich und Stadtteilmittelpunkt mit Treffpunkt- und Kommunikationsmöglichkeiten generell identitätsstiftend für den Stadtteil fungieren kann. Potenziale für eine solche städtebauliche Entwicklung und funktionale Neuordnung als „Neue Mitte Moisling“ weist der Stadtteilraum im Bereich Niendorfer Straße / Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg / Einmündung Moislinger Mühlenweg bis hin zum geplanten Bahnhaltepunkt Moisling (Kiwittredder) auf. Dieser Bereich bietet die Chance für vielfältige, zentrale Nutzungen, eine neue städtebauliche Gestaltung in Verbindung mit dem Abriss verschiedener Wohngebäude sowie für eine Neuordnung der Verkehrsführung, der ÖPNV-Linienführung und der Gestaltung eines zentralen Stadtteilplatzes. Erste Planungen seitens der Hansestadt Lübeck hierzu liegen vor und Abstimmungen mit der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH werden

[17] Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, 2012

bereits aktuell geführt. Dieser räumliche Teilbereich ist seit Mai 2015 förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Im Hinblick auf die Planungen zur städtebaulichen Neuordnung und funktionalen Stärkung der „Neuen Mitte Moisling“ ist die Abgrenzung und Hierarchisierung der zentralen Versorgungsbereiche an die aktuellen Entwicklungen im Stadtteil anzupassen, weil sich die festgehaltene Klassifizierung verschoben hat. Laufende Erhebungen weisen nach, dass sich im Bereich Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg / Moislinger Mühlenweg bereits vielfältige Dienstleistungen, soziale Angebote und zeitgemäße Einzelhandelsflächen konzentrieren.

Die in der Siedlungsentwicklung der 1960er Jahre ursprünglich als Nahversorgungsbereiche angelegten, fünf räumlich dezentral verteilten, gemischt genutzten Gebäudekomplexe mit kleinteiligen Läden und Dienstleistungseinrichtungen in den Erdgeschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen stehen teilweise leer und können ihrer ursprünglichen Aufgabe als Nahversorgungspunkte nicht mehr gerecht werden. Hier bestehen Potenziale für eine funktionale Neuordnung, beispielsweise in Verbindung mit der Realisierung von kleinteiligen Nutzungen wie Nachbarschaftstreffpunkten, Existenzgründern, Beratungseinrichtungen, Handel und Dienstleistung. Eine derartige Funktionsstärkung ist bereits in den zwei Versorgungsbereichen im Andersenring eingetreten und könnte in weiteren Standorten angestoßen werden.

Der alte Dorfkern als ehemaliger zentraler Bereich Moislings, in dem Nutzungsdefizite und Substanzmängel bestehen (z.B. Einschränkungen der Wohn- und Zentrumsfunktion, hohe Verkehrsbelastung, Leerstand, Modernisierungsbedarf der Gebäude) bietet ein Potenzial zur Stärkung als Wohnstandort sowie zur Verbesserung der baulich-räumlichen Eingangssituation in das Gebiet. Eine solche Entwicklung könnte sich insgesamt positiv auf den gesamten Stadtteil Moisling auswirken.

Gebäudebestand / Wohnnutzung

In Folge bisher überwiegend vernachlässigter Instandsetzung und Modernisierung der meisten mehrgeschossigen Wohngebäude entspricht der Wohnungsbestand heute größtenteils nicht mehr den Ansprüchen an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Weitere Defizite sind ein andauernder hoher Wohnungsleerstand sowie das teilweise nicht mehr zeitgemäße Erscheinungsbild, welches auf insgesamt eher einseitige Architektur und Gestaltung zurückzuführen ist. Die umfangreichen Bereiche des mehrgeschossigen Wohnungsbaus bieten allerdings Potenziale zur Modernisierung der Gebäudebestände oder zur Errichtung neuer Wohngebäude. Durch die insgesamt relativ geringe städtebauliche Dichte und die heterogene Bebauungsstruktur ergibt sich die Möglichkeit, durch umfassende, neubaugleiche Modernisierungen oder ggf. Abriss und Neubau moderne Wohntypologien auch für neue Zielgruppen zu integrieren. Erste Schritte hierzu wurde bereits Anfang 2015 unternommen: Einige Wohnungsbestände sind inzwischen umfassend modernisiert. Weitere energetische und altersgerechte Gebäudemodernisierungen im Gebiet sind in nächster Zeit konkret vorgesehen.

Soziale und gesellschaftliche Situation

Anhand verschiedener Indikatoren zur Bevölkerungsstruktur wird deutlich, dass Moisling im Vergleich zur Gesamtstadt mehrfach benachteiligt ist. Mit einem durchschnittlichen Jahreshaushaltseinkommen von 30.000 € gehört Moisling zu den ökonomisch schwächsten Stadt-

teilen Lübecks. Der Stadtteil ist geprägt durch hohe Bevölkerungsanteile von TransferleistungsempfängerInnen und MigrantInnen sowie eine hohe Arbeitslosenquote.

Im Bildungsbereich werden Defizite erkennbar: Schon bei kleinen Kindern besteht ein erhöhter Förderbedarf im Vergleich zur Gesamtstadt. Neun von zehn der betreuten Kinder in den Moislinger Kindertagesstätten im Elementarbereich haben Sprachförderungsbedarf. Auch fällt auf, dass die Jugendlichen in Moisling i.d.R. nicht so hohe Schulabschlüsse wie Gleichaltrige in anderen Lübecker Stadtteilen erreichen.

Die Beteiligung an den Wahlen liegt konstant niedrig, was als Indikator für ein schwach ausgeprägtes Vertrauen in demokratische Mitbestimmung gelten kann. In den letzten zehn Jahren hat der Stadtteil einen hohen Bevölkerungsrückgang erlitten, wodurch sich die soziale Segregation verstärkte. Es bedarf erheblicher Anstrengungen, einer weiteren sozialräumlichen Polarisierung entgegenzuwirken.

Zahlreiche BewohnerInnen sind mit dem Gesamtzustand des Stadtteils unzufrieden. Die stadträumlich abseitige Randlage des Stadtteils entspricht dem Selbstverständnis vieler seiner BewohnerInnen, die ihren Stadtteil als ausgegrenzt, abseitig, benachteiligt und vernachlässigt ansehen. Eine Abwanderung „potenterer“ BewohnerInnen wird beobachtet. Das Image von Moisling wird insbesondere von außen durchweg als negativ beschrieben. Die Maßnahmen der baulichen Sanierung und Instandsetzung durch die Wohnungsbausgesellschaften TRAVE mbH und Vonovia SE (ehem. Deutsche Annington) haben jedoch bereits zu einer vorsichtig positiveren Einschätzung der BewohnerInnen und StadtteilakteurInnen geführt.

Die Bevölkerung Moislings ist überdurchschnittlich von finanzieller Armut betroffen. Gleichzeitig muss der Stadtteil hohe Integrationsleistungen erbringen (auch vor dem Hintergrund der Unterbringung von Flüchtlingen), wofür die personelle Ausstattung der lokalen Einrichtungen und Angebote nicht immer auskömmlich ist. MigrantInnen nehmen wenig am Vereinsleben im Stadtteil teil, explizite Angebote (außer Deutschkurse) für diese Zielgruppe sind auszubauen. Die im Stadtteil vertretenen AkteurInnen und Institutionen sind bereits sehr engagiert und gut untereinander vernetzt, so dass ein hohes Potenzial zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements der StadtteilbewohnerInnen, zur Verbesserung der Situation und zum Aufbau tragfähiger Strukturen der sozialen und gesellschaftlichen Kooperation – auch nach Beendigung der Gesamtmaßnahme „Soziale Stadt“ – erwartet werden kann.

Soziale, kulturelle, freizeit- und bildungsbezogene Infrastruktur

Moisling verfügt über zahlreiche öffentliche, soziale und kulturelle Einrichtungen mit zum Teil guter Ausstattung. Das Vorhandensein dieser Institutionen weist Potenziale für die zukünftige räumliche Verknüpfung der Nutzungen und ihrer funktionalen Vernetzung im Stadtteil auf. Damit können soziale und kulturelle Angebote für die BewohnerInnen des Stadtteils verbessert werden. Mit einem Ausbau der bestehenden Gemeinschaftsschule Heinrich-Mann-Schule im Brüder-Grimm-Ring zu einem ganztagsorientierten Bildungszentrum (bzw. einer Stadtteilschule), evtl. in Verbindung mit der Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe, kann ein Schritt für die Anziehung neuer Bevölkerungsgruppen gemacht werden. In Moisling besteht keine Möglichkeit zum Besuch einer schulischen Oberstufe, was zu einer Segregation der SchülerInnen führt. Familien mit älteren Kindern ziehen z. T. aus dem Stadtteil fort. Der bauliche Zustand der schulischen Freiflächen ist mangelhaft und nicht zeitgemäß.

Das Angebot für Jugendliche im Stadtteil ist nicht ausreichend. Es fehlen außerhalb des Vereinssports offene Angebote für diese Zielgruppe. Das Angebot im “Haus für Alle” ist nicht ausreichend; das Erscheinungsbild des Gebäudes und die abseitige Lage dieser Einrichtung sind nicht attraktiv und einladend. Die konzeptionellen Ansätze, die Jugendarbeit verstärkt auch an der Heinrich-Mann-Schule anzusiedeln, sollen gestärkt werden. Das Angebot an Krippenplätzen ist derzeit durchschnittlich und muss am Bedarf orientiert weiterentwickelt werden. Offene Angebote für ältere Kinder sind kaum vorhanden.

Die wenigen kulturellen Angebote sind überwiegend an der Wicherngemeinde angegliedert, eine eigenständige Kultureinrichtung besteht nicht. Einrichtungen der Erwachsenenbildung sind nicht vorhanden. Es fehlen attraktive flexibel nutzbare Räume für Veranstaltungen bzw. als Treffpunkte für Initiativen, Vereine etc. Vorhandene Angebote im “Haus für Alle” sind nicht barrierefrei, Die Angebote für SeniorInnen sind insgesamt nicht ausreichend, bestehende Angebote nicht durchgängig barrierefrei erreichbar und kaum öffentlich bekannt.

Räumliche Potenziale wie die Alte Schule Moisling bieten jedoch Möglichkeiten für die Etablierung neuer sozio-kultureller Einrichtungen in einem attraktiven Umfeld. Darüber hinaus stehen im “Haus für Alle” räumliche Ressourcen zur Verfügung, weitere können ggf. im Zuge der Neuen Mitte Moisling geschaffen werden.

Wohnumfeld und öffentlicher Grün- und Freiraum

Im vorhandenen Wohnumfeld der mehrgeschossigen Zeilenbauten bestehen – mit Ausnahme der Flächen, die im Zuge der aktuellen Gebäudemodernisierungen aufgewertet wurden – insgesamt gestalterische und funktionale Mängel: Die privaten Grün- und Freiflächen zwischen den Gebäuden des Geschosswohnungsbaus sind überwiegend ungestaltet bzw. in einem unzureichenden Unterhaltungszustand und bieten den BewohnerInnen so wenige Aufenthaltsmöglichkeiten. Spielmöglichkeiten für Kinder sind in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Eine funktionale oder gestalterische Verknüpfung der Wohnumfeldbereiche untereinander bzw. zu öffentlichen Grünflächen ist vorhanden, jedoch oft mit qualitativen Mängeln behaftet. Außerdem bestehen vereinzelt Angsträume. Auch die Ausstattung der zahlreichen öffentlichen Grün- und Freiräume im Gebiet ist überwiegend sehr einfach und entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Die räumliche Verbindung der öffentlichen Grün- und Freiräume untereinander sowie an die umliegenden Natur- und Landschaftsräume und Wasserläufe ist nur teilweise vorhanden bzw. in vielen meisten Bereichen unzureichend ausgebaut; teilweise fehlen wichtige Freiraumverbindungen vollständig oder weisen gravierende Defizite in ihrem Zustand auf. Im Bereich der Querungen von Straßenverkehrsräumen sind Wegeverbindungen in vielen Fällen nicht barrierefrei ausgebaut. Mehrere Bereiche des öffentlichen Raums müssen auf Grund ihrer Abschirmung, abseitigen Lage oder mangelhaften Ausleuchtung als Angsträume bezeichnet werden.

Die zahlreichen privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen stellen dennoch ein wesentliches Grundgerüst zur Aufwertung und Vernetzung eines attraktiven engeren und weiteren Wohnumfelds für die BewohnerInnen im Fördergebiet dar. Insgesamt besteht das Potenzial, diese Bereiche – insbesondere unter Einbeziehung der BewohnerInnen - bedarfsgerecht umzugestalten. So besitzen etwa die Abstandsgrünflächen aufgrund ihrer Größe sowie ihrer Lage zwischen den Wohngebäuden ein hohes Entwicklungspotenzial für eine Erholungsnutzung. Darüber hinaus besteht die Chance der besseren Anbindung des Stadtteils an den

angrenzenden Landschaftsraum und die Wasserflächen mit ihren Potenzialen für Naherholung, Wasserbezug und Naturraumerlebnis.

Verkehr

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bahntrasse Hamburg - Lübeck besteht die Chance, den Stadtteil Moisling durch die Einrichtung eines Bahnhaltepunktes mit direkten Zugverbindungen nach Hamburg und zum Lübecker Hauptbahnhof sowohl regional als auch innerstädtisch besser anzubinden und somit die stadträumliche Isolation zu überwinden.

Die Straßenverkehrsflächen sind in weiten Teilen stark erneuerungsbedürftig und weisen Mängel in der Ausstattung und Gestaltung auf. Die Straßenverkehrsräume insbesondere des Andersenrings, des Brüder-Grimm-Rings, des Oberbüssauer Wegs und im Bereich des „Hauses für Alle“ sind – bei geringer Breite der Gehwege – in ihrer Fahrspurbreite überdimensioniert. Radverkehrsanlagen sind, soweit überhaupt vorhanden, in einem schlechten Zustand. Insbesondere in der Neuordnung der überdimensionierten Straßenverkehrsräume besteht ein Potenzial für eine gesicherte Radverkehrsführung, den ruhenden Verkehr, die Straßenraumgestaltung und damit für mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

8. Notwendigkeit des Einsatzes von Fördermitteln

Die aus den Ergebnissen der vorangehenden VU sowie aus der Bestandsanalyse und der Potenzial- und Defizitanalyse des IEK dargelegte Konzentration und Überlagerung von funktionalen, (städte-)baulichen, sozialen und ökonomischen Defiziten, räumlich konzentriert v.a. in den Bereichen des Geschosswohnungsbaubestandes, verlangt nach einem integrativen und interdisziplinären Handlungsansatz. Es bedarf einer vielfältigen und aufeinander abgestimmten Bündelung von städtebaulich-investiven (z.B. Verbesserung des Wohnumfeldes und der öffentlichen Räume, Errichtung oder Verbesserung von Räumen der sozialen Infrastruktur) sowie nicht-investiven Maßnahmen, um den komplexen Problemlagen im Fördergebiet entgegenzuwirken und das Quartier zu stabilisieren und zu stärken. Dies wird durch das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ ermöglicht. Erkennbar ist auch, dass eine Verbesserung durch die Bündelung verschiedener Akteure und Mittel erreichbar ist. Im vorliegenden Konzept ist eine umfassende, ressortübergreifende und flexible Entwicklungsstrategie enthalten, die auf die aktuelle Situation in Moisling zugeschnitten ist und den Anforderungen des komplexen Erneuerungsprozesses mit passgenauen Maßnahmen entspricht.

9. Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung des Programms „Soziale Stadt“

Nach aktuellen Planungen ist eine Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ bis Ende 2022 vorgesehen.

10. Empfehlung für die Abgrenzung des Fördergebiets

Angesichts der komplexen, handlungsfeldübergreifenden Problematiken im Fördergebiet Moisling ist es folgerichtig, als zentrales Finanzierungsinstrument Städtebauförderungsmittel der „Sozialen Stadt“ einzusetzen. Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln wird für ein Maßnahmengebiet empfohlen, das weitgehend deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen von 2014 ist (mit Ausnahme der äußeren Grün- und

Freiräume). Vorteil eines solchen Zuschnitts ist, dass das Maßnahmengebiet in Selbstverständnis und Struktur weitgehend als homogen begriffen wird.

Es wird vorgeschlagen, das Maßnahmengebiet im Wesentlichen für den Bereich des siedlungsgebundenen Bestands des VU-Untersuchungsgebiets einschließlich der darin eingebundenen Grün- und Freiräume festzulegen und dabei teilweise auch außerhalb des inneren Siedlungsbereichs gelegene, landschaftlich geprägte Grün- und Freiräume einbeziehen (siehe Abbildung 7).

Das Maßnahmengebiet verläuft im Norden nördlich der Schul- und Sportplatzflächen und der bebauten Flächen nördlich des Brüder-Grimm-Rings und des Bruchweges, nordöstlich des „Hauses für Alle“, im Osten entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, im Süden entlang der Bahntrasse Hamburg - Lübeck und im Südwesten nördlich der kleinteiligen Bebauung Niendorfer Straße und Aueblick und umschließt in einem Bogen den südlichen Teil der Moislinger Aue. Es hat eine Größe von ca. 158 ha.

Zusätzlich gibt es im Maßnahmengebiet seit dem 12. Mai 2015 ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. § 136 ff. BauGB für den Bereich der „Neuen Mitte Moisling“.

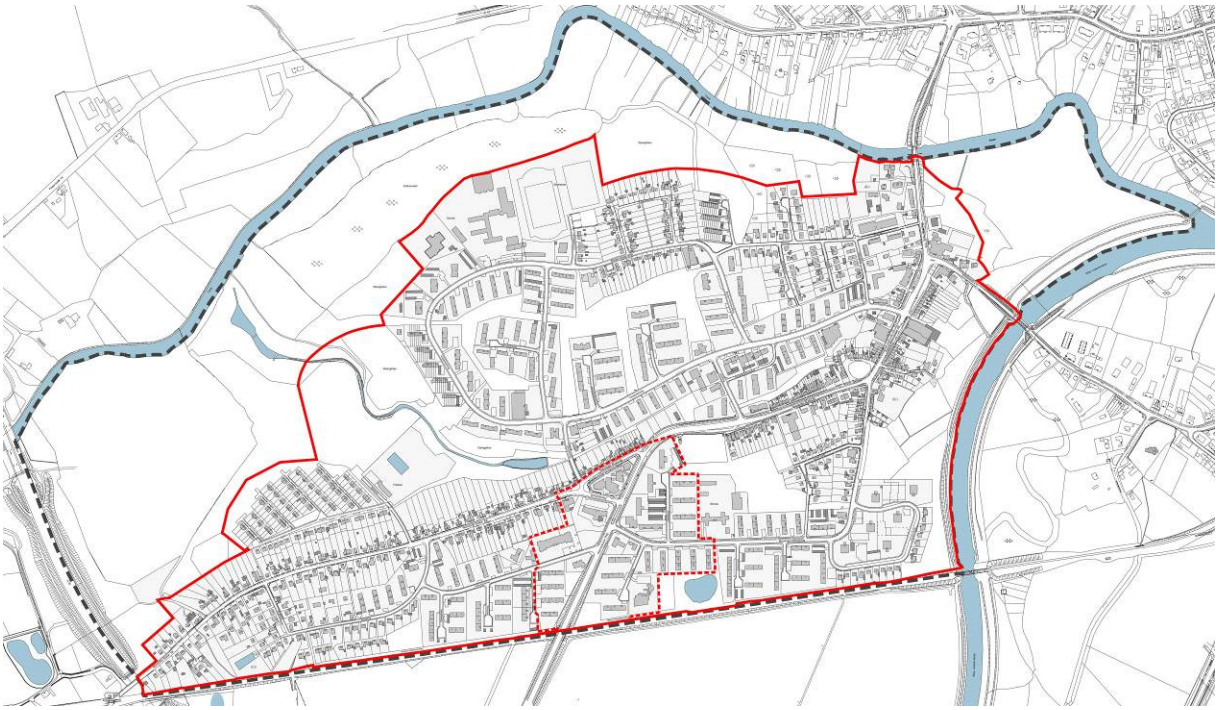


Abb. 7: Gebietsabgrenzung (VU-Untersuchungsgebiet, Maßnahmengebiet und Sanierungsgebiet „Neue Mitte Moisling“)

11. Leitziele

Die Leitziele für das Maßnahmengebiet „Soziale Stadt Moisling“ wurden überprüft und entsprechen weiterhin den Ergebnissen und Leitzielen der vorbereitenden Untersuchungen von 2014 und sind mit den gesamtstädtischen Planungen, Gutachten und Konzepten (Flächennutzungsplan, Lübeck 2030, ISEK Lübeck, Wohnungsmarktkonzept, KfW-Pilotprojekt zur energetischen Stadtsanierung u.a.) abgestimmt. Zudem spiegeln die Leitziele die Ergebnisse der Behördenbeteiligungen und umfangreichen Beteiligungsformate im Rah-

men der VU wider und berücksichtigen die Workshopresultate zum integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept vom 04. September 2015 im „Haus für Alle".

Vorrangiges Ziel ist danach weiterhin die Schaffung eines zukunftsfähigen und integrierten Wohn- und Lebensortes Moisling unter Beachtung der spezifischen Bedarfe und Anforderungen der verschiedenen Nutzer- und Gesellschaftsgruppen in Verbindung mit der Stärkung des Stadtteils in seiner funktionalen, freiräumlichen und sozio-kulturellen Qualität.

Folgende Leitziele werden für die Gebietsentwicklung aufgestellt (die Nummerierung der Ziele stellt keine Wertung bzw. Priorisierung dar):

1. Sicherung und Stärkung des Gebietes als Wohn- und Lebensort mit vielfältigen Wohnformen unter Einbezug angemessener Anteile an barrierefreiem und preisgünstigem Wohnraum
2. Städtebauliche Neuordnung und funktionale Aufwertung des Bereichs Niendorfer Straße / Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg bis zum Wilhelm-Waterstrat-Weg bzw. dem geplanten Bahnhaltepunkt Moisling (Kiwittredder) als „Neue Mitte Moisling"
3. Imageverbesserung des Stadtteils, Überwindung der stadträumlichen Isolation
4. Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts im Stadtteil durch Kooperation, Teilnahme, Integration, Altersgerechtigkeit und soziale Inklusion
5. Ausbau, Erweiterung und Vernetzung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote sowie Verstetigung ihrer Strukturen - auch nach Ablauf des Programms Soziale Stadt
6. Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort für Jung und Alt
7. Modernisierung und Qualifizierung des Gebäudebestands im Bereich der Geschosswohnungsbauten, z.T. verbunden mit Wohnungsneubau auch im Hinblick auf Gewinnung neuer Mieterschaften
8. Einrichtung eines Bahnhaltepunkts „Lübeck-Moisling" zur Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Stadtteils
9. Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit des Wohnumfelds
10. Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume sowie Verbesserung der grün- und freiräumlichen Verknüpfung innerhalb des Stadtteils sowie mit dem umliegenden Natur- und Landschaftsraum und dem Wasser
11. Funktionsstärkung, Aufwertung, Verkehrsberuhigung und Gestaltung des alten Dorfkerns
12. Initiierung und Unterstützung kleinteiliger, kreativer Bildungs-, Qualifizierungs-, Beratungs-, Begegnungs- und Nahversorgungseinrichtungen in einigen der ehemaligen dezentralen Versorgungszentren
13. Ausbau / Erweiterung des ÖPNV-Angebots, Einrichtung sozialverträglicher Tarifzonen
14. Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr

Im Abgleich dieser allgemeinen Ziele für die Stadtteilentwicklung mit dem Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ der ARGEBAU vom August 2005 lässt sich festhalten, dass diese Ziele weitgehend mit den darin genannten wesentlichen Aufgaben und Anforderungen für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung übereinstimmen.

12. Rahmenentwicklungskonzept

Das Rahmenentwicklungskonzept (vgl. Plan 03) stellt eine grundlegende Orientierung und Gesamtkonzeption zur Umsetzung der allgemeinen Leitziele im Maßnahmengebiet dar. Es umfasst verschiedene Umsetzungsschwerpunkte zur Aufwertung, Entwicklung, Stärkung und Stabilisierung des Stadtteils, insbesondere in den Handlungsfeldern Wohnen und Wohnumfeld, im sozialen, kulturellen und Bildungsbereich, in der Imagestärkung, bei der Identitätsstiftung und im öffentlichen Freiraum. Das Gebiet soll sich zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort entwickeln; insbesondere sollen die Chancen und Lebensverhältnisse der BewohnerInnen verbessert und nachhaltig stabilisiert werden. Dazu beitragen sollen sowohl baulich-investive Maßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum als auch nicht-investive Projekte, die zur Stärkung und Sicherung der sozialen und gesellschaftlichen Strukturen im Gebiet beitragen. Die Aufwertung und Stabilisierung soll inklusiv orientiert, generationengerecht und klima- und umweltgerecht ausgestaltet werden.

Sicherung und Stärkung als Wohnstandort

Insgesamt soll das Gebiet als Wohn- und Lebensort aufgewertet und gesichert werden. Hierzu sind vielfältige Handlungsoptionen zu verfolgen.

Einen wichtigen Handlungsschwerpunkt stellt die Modernisierung der Wohnungsbestände dar. Die Bestände des Geschosswohnungsbaus im Gebiet sind größtenteils in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Modernisierungen in Verbindung mit energetischer Sanierung der Bestände – zusätzlich zu den bereits durchgeführten, laufenden und durch die Eigentümer geplanten Modernisierungen – sind in großem Umfang erforderlich (siehe auch KfW-Pilotprojekt Moisling zur energetischen Stadtsanierung). Dabei soll weiterhin preisgünstiger Wohnraum im Stadtteil erhalten werden, in diesem Zusammenhang sind die entsprechenden Förderprogramme auszuschöpfen. Darüber hinaus ist eine Anpassung der Wohnungsbestände an unterschiedliche und sich verändernde Wohnbedürfnisse von Älteren, Alleinerziehenden und Single-Haushalten zu gewährleisten.

Darüber hinaus sollen zusätzlich attraktive Wohnraumangebote für unterschiedliche Nachfragegruppen und vielfältige Wohnformen geschaffen sowie alternative Wohnprojekte und Wohnformen unterstützt werden, um neue Nutzergruppen zu gewinnen.

Grundsätzlich weisen auch die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbereiche in Moisling einen Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf auf. Sie stellen die kleinteiligen und historischen Siedlungsstrukturen im Gebiet dar und haben – neben dem Wohnen im Mietwohnungsbestand – künftig sowohl städtebauliche als auch gesellschaftliche Bedeutung für den Stadtteil. Langfristig soll auch dieser Gebäudebestand gestärkt werden, beispielsweise durch die Unterstützung des alters- und klimagerechten Umbaus sowie des sich vollziehenden Generationenwechsels.

Gemeinsam mit dem vorgesehenen Quartiersmanagement der „Sozialen Stadt“ wird eine Umsetzung der im integrierten energetischen Quartierskonzept Moisling aufgeführten Ideen

und Ziele für das untersuchte Teilgebiet weiter verfolgt und auf das gesamte Maßnahmengebiet übertragen.

Städtebauliche und funktionale Neuordnung - „Neue Mitte Moisling“

Ein wichtiges Ziel ist die Schaffung eines neuen Quartierszentrums im Gebiet, sowohl in städtebaulich-funktionaler Hinsicht als auch als Treff-, Versorgungs- und Kommunikationspunkt für die BewohnerInnen Moislings. Dabei soll eine neue städtebauliche Mitte als soziales und Dienstleistungszentrum sowie als gestärkter zentraler Versorgungsbereich entstehen. Hier gilt es, einen Stadtteilmittelpunkt und Identifikationsraum für alle MoislingerInnen und BesucherInnen zu schaffen, der sich positiv auf das Image des Gebietes auswirkt und zu einer stärkeren Identifikation der MoislingerInnen mit ihrem Stadtteil beiträgt.

Das neue Quartierszentrum soll attraktiv, multifunktional, barrierearm und für alle Nutzergruppen ausgestaltet werden. Dabei sind auch Bedürfnisse nach Sicherheit und Aufenthaltsqualität für die unterschiedlichen Zielgruppen zu berücksichtigen. Die funktionalen und baulich-gestalterischen Anforderungen sind daher gemeinsam mit den (zukünftigen) Nutzergruppen zu entwickeln.

Die räumliche Lage einer „Neuen Mitte“ im Bereich Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg / Niendorfer Straße / Moislinger Mühlenweg bis hin zum geplanten Bahnhaltepunkt (Kiwittredder) bietet sich nicht nur städtebaulich an: Hier haben mit der Errichtung und der Erweiterung des Gesundheitszentrums bereits erste Entwicklungen in diese Richtung stattgefunden. Darüber hinaus bestehen entsprechende Planungen von Grundstückseigentümern im städtebaulichen Umfeld. Ein förmliches Sanierungsgebiet für diesen Bereich wurde bereits festgelegt. Die Voraussetzungen zur Schaffung einer attraktiven „Neuen Mitte“ sind damit gegeben, eine Mitwirkungsbereitschaft betroffener Grundstückseigentümer besteht ebenfalls.

Auch bereits vorhandene Einrichtungen wie Familienkiste, Seniorenwohnen, Grundschule Mühlenweg und Lebensmitteldiscounter in unmittelbarer und mittelbarer Nähe fügen sich in diese Zielkonzeption ein. Des Weiteren wird ein neues Stadtteilzentrum an dieser Stelle auch durch den geplanten neuen Bahnhaltepunkt gestärkt.

Angestrebt wird dabei die Herstellung eines multifunktionalen, flexibel nutzbaren und attraktiven Platzes als Stadtteilmitte, ggf. unter Änderung der Straßenführung des Sterntalerweges. Eine städtebauliche Neuordnung des Bereichs wird durch den geplanten Abriss vorhandener und den Neubau von mehreren Geschosswohnungsbauten der Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH sowie von weiteren Gebäuden ermöglicht, welche die baulich-räumliche Ausgestaltung der „Neuen Mitte Moisling“ städtebaulich und stadtgestalterisch unterstützt.

Insgesamt sollen attraktive und gestalterisch hochwertige Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dabei ist eine stärkere freiräumliche Anbindung der östlich angrenzenden und aufzuwertenden Grünfläche im südlichen Grünzug und der Grundschule Mühlenweg an die „Neue Mitte“ durch die Neuherstellung bzw. Aufwertung vorhandener Wegeverbindungen zu erreichen. Außerdem soll ein räumlicher Bezug zu dem geplanten Bahnhaltepunkt Moisling geschaffen werden.

Die künftigen Nutzungen sollen eine ausgewogene Mischung aus sozialen, öffentlichen, dienstleistenden und kulturellen Angeboten sowie dem Wohnen und dem Einzelhandel beinhalten. Bei der Nutzungsansiedlung sind auch die Entwicklungen anderer wichtiger

Einrichtungen im Gebiet zu beachten, wie die zukünftige Nutzung des „Hauses für Alle“ und der Alten Schule oder das Schulzentrum am Brüder-Grimm-Ring. Funktionale Konkurrenzsituationen müssen dabei ausgeschlossen werden. Bei der Ansiedlung von Einzelhandel und Nahversorgungern ist zu berücksichtigen, dass die bereits im Gebiet bestehenden Lebensmittelnahversorgung nicht gefährdet oder geschwächt wird und die bestehende wohnungsnahe und dezentrale Versorgung, insbesondere von älteren und mobilitätseingeschränkten Menschen, gewährleistet bleibt.

Die städtebauliche und funktionale Ausgestaltung des neuen Stadtteilzentrums soll unter Einbindung der verschiedenen Rahmenbedingungen, Nutzerwünsche und Vorplanungen im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbverfahrens mit begleitender Beteiligung und Information sowie Einbeziehung der EigentümerInnen und angrenzenden Einrichtungen erfolgen.

Imageverbesserung

Ziel ist es, den in seiner Außenwirkung mit einem nachteiligen Image behafteten Stadtteil mit positiven Eindrücken – in Verbindung mit den Maßnahmen für das Quartier - zu besetzen und dabei auch die Menschen außerhalb des Gebietes anzusprechen. Hierfür bedarf es einer umfassenden Kommunikationsstrategie zur Verbesserung des Images. Diese Strategie muss sich sowohl nach innen (Selbstwahrnehmung im Stadtteil) als auch nach außen (Außenwahrnehmung des Stadtteils) richten. Positive Entwicklungen, Erfolge und Projekte müssen stärker kommuniziert werden. Im Zuge der Quartiersentwicklung und gemeinsam mit einem zu installierenden Quartiersmanagement sind hierfür geeignete Ansätze zu entwickeln und umzusetzen. Wichtig ist hierbei, die unterschiedlichen AkteurInnen, wie die Wohnungswirtschaft oder das Netzwerk „Stadtteil und Schule“, einzubeziehen.

Erfolge der Stadtteilentwicklung sind durch geeignete Medien (Stadtteilzeitung, Internet) zu verbreiten und mit Events nach außen darzustellen. Gestalterisch sind die eingesetzten Medien als Zeichen der Wertschätzung für den Stadtteil professionell zu gestalten. Die Entwicklung eines Stadtteilslogans könnte zu Beginn der Stadtteilentwicklung Engagement fördern und den Prozess begleiten. Insgesamt gilt es, den Bürgersinn zu wecken sowie die BewohnerInnen im Gebiet zu erreichen und zur Mitwirkung bei der Stärkung und Stabilisierung des Stadtteils zu bewegen.

Darüber hinaus können Veranstaltungen mit stadtweiter Ausstrahlung innerhalb des Stadtteils erfolgen. Von grundsätzlicher Bedeutung ist, dass die Kommunikationsstrategie auf den vorhandenen Qualitäten, Entwicklungen und positiven Eigenheiten des Stadtteils gründet und dabei die erfolgreich realisierten Projekte des Programms “Soziale Stadt einbezieht”. Die bereits erfolgten und zukünftig geplanten Modernisierungen (und teilweise Neubauten) im Wohnungsbereich, die Entwicklung der „Neuen Mitte Moisling“, die geplanten Änderungen der Spiel- und Aufenthaltsbereiche in den Grünanlagen und die Ansiedlung eines Bahnhaltepunkts Moisling mit Anbindung an den städtischen ÖPNV sind wichtige Ansätze.

Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts

Die Aktivierung und Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der gemeinschaftlichen Interaktion im Stadtteil ist wesentliche Aufgabe eines einzurichtenden Quartiersmanagements. Hier wird inklusiv für Kooperation, Mitwirkung und Teilhabe gesorgt. Zusammenhalt entsteht durch Erfolgserlebnisse: Die gemeinsame Planung und Umsetzung

von Vorhaben führt dazu, dass Menschen sich als selbstwirksam erleben. Dies ist die Voraussetzung für gelungene Integration.

Grundlegend hierfür sind umfassende Beteiligungsprozesse, bei denen zielgruppengerecht die Wünsche, Meinungen und Beiträge der BewohnerInnen des Gebietes einbezogen werden. Ziel ist, gerade die „Stillen“, bisher wenig Beteiligten, im Laufe des Entwicklungsprozesses stärker einzubeziehen. Dies gilt für MigrantInnen wie für Einheimische. Gemeinsames Arbeiten baut zudem mögliche Vorurteile ab und fördert das gegenseitige Verständnis. Erfolgreich ist dieser Prozess, wenn sich eine Informations- und Beteiligungskultur entwickelt, die auch nach Ablauf der Programmlaufzeit selbstbewusst weiter gelebt wird. Geeignete Strukturen sind hierfür rechtzeitig anzulegen.

Ausbau, Erweiterung und Vernetzung wichtiger Einrichtungen und Angebote sowie Verstetigung ihrer Strukturen

Auch bei diesem Handlungsschwerpunkt ist die Installation eines Quartiersmanagements zum Auf- und Ausbau selbsttragender Bewohnerorganisationen und Netzwerke, Öffentlichkeitsarbeit sowie der inhaltlichen Begleitung der Fördermaßnahme erforderlich. Da das Quartiersmanagement für die Dauer der Programmumsetzung Soziale Stadt eingesetzt wird, müssen Ausbau und Sicherung der vorhandenen und zu entwickelnden bzw. zu stärkenden Strukturen in der Form erfolgen, dass sie auch nach Programmende weiter wirken und die positive Weiterentwicklung des Stadtteils befördern. Hierfür ist insbesondere die Einbindung bereits bestehender oder zu stärkender bzw. neu zu bildender Netzwerke und Kommunikationsstrukturen im Gebiet notwendig.

Die wichtigen Einrichtungen bzw. noch fehlende Angebote müssen überprüft und ggf. ausgebaut werden. Die Schaffung und Vernetzung von bedarfsgerechten Angeboten für BewohnerInnen aller Altersgruppen, auch mit Migrationshintergrund, soll verfolgt werden. Freizeitangebote für Menschen unterschiedlicher Altersgruppen sollen angesiedelt werden. Die Stärkung und Sicherung des Freibades als wichtige Freizeiteinrichtung für alle Altersgruppen ist hierbei von Bedeutung. Besonders wichtig für Moisling ist - auch angesichts der demografischen Entwicklung - die Erweiterung von Einrichtungen und Angeboten für SeniorInnen.

Bestehende Einrichtungen bzw. potenzielle Räumlichkeiten für wichtige Einrichtungen sollen modernisiert werden. Hier gilt es auf der Grundlage eines vorher zu erstellenden, schlüssigen und nachhaltig orientierten Nutzungs- und Raumkonzepts, u.U. mit einer Verlagerung bestimmter Nutzungen (z.B. Kita, Beratungsstelle) Angebote zu überprüfen. Dabei stehen das “Haus für Alle” und die Alte Schule im Vordergrund. Außerdem stellt auch die Gebäudemodernisierung der Schulstandorte und ausgewählter Ladenzeilen für die Ansiedlung von Beratungseinrichtungen oder als Stadtteiltreffs u.ä. eine wichtige bauliche Maßnahme dar.

Insgesamt sind die vorhandenen und auszubauenden Angebote zu vernetzen, aufeinander abzustimmen und für Jung und Alt, Einheimische und Zugezogene, Frauen und Männer, gleichermaßen zugänglich zu machen. Des Weiteren ist die interkulturelle Kompetenz der Einrichtungen zu stärken und auszubauen. Der barrierefreie Zugang ist für alle Angebote herzustellen.

Stärkung als Bildungsstandort

Der Stadtteil Moisling muss als Bildungsstandort gestärkt werden. Unter dem Motto des lebenslangen Lernens geht es dabei um Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Neben dem Fokus auf schulische Bildung sind Angebote der Erwachsenenbildung für die Stärkung der Sozialkompetenz und im praktischen Lernen notwendig, um den Zugang zum Arbeitsmarkt zu verbessern.

Die weitere Öffnung insbesondere des Schulzentrums am Brüder-Grimm-Ring zum Stadtteil ist hierbei ein wesentlicher Baustein. Das Schulzentrum am Brüder-Grimm-Ring soll für den Bildungsstandort Moisling zu einem Bildungszentrum für Jung und Alt bzw. einer Stadtteilschule erweitert werden. Stadtteilbezogene, außerschulische und allgemein öffentliche Nutzungen an Schulen können durch baulich-investive Maßnahmen Räumlichkeiten erhalten, die in Kooperation von Schulen mit sozialen Trägern, Jugendhilfe, Vereinen und weiteren AkteurInnen genutzt werden.

Außerdem soll die Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe in Moisling geprüft werden. Landesweites Ziel in Schleswig-Holstein ist es, dass mehr Kinder einen höheren Schulabschluss erreichen, um auch die Zahl der Studierenden im Land zu erhöhen. Auch der Ausbau und die Weiterentwicklung des Ganztagsschulbetriebes mit qualifizierten Angeboten zur Optimierung der vorhandenen Bildungsinfrastruktur wird in diesem Zusammenhang weiterverfolgt.

Ergänzende Bildungseinrichtungen sind auch an anderen Stellen möglich, etwa in der „Neuen Mitte Moisling“, im „Haus für Alle“ und der Alten Schule oder in den ehemaligen dezentralen Versorgungszentren. Durch diese Maßnahmen sind auch die Aufwertung des Wohnstandortes Moisling und eine Imageverbesserung zu erreichen.

Überwindung der stadträumlichen Isolation, Bahnhaltepunkt

Zur Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Stadtteils soll die Errichtung eines Bahnhaltepunktes an der Bahntrasse Hamburg-Lübeck verwirklicht werden. Für eine gute und attraktive Anbindung der Wohnquartiere und der „Neuen Mitte Moisling“ sind fußgängerfreundliche und barrierefreie Zuwegungen sowie gestalterisch hochwertige Umfeldmaßnahmen vorzunehmen. Auch die Bahnhaltestelle selbst soll barrierefrei und altersgerecht ausgestaltet werden. In diesem Zusammenhang ist eine Weiterführung der Busverbindungen (und ggf. eine Verlagerung der Endhaltestelle) zum neuen Bahnhaltepunkt vorzusehen, um eine optimale Verknüpfung zwischen dem Schienenpersonen- und Busverkehr zu erreichen.

Weitere Fahrgastpotenziale werden in der Errichtung einer Bushaltestelle im Moislinger Mühlenweg gesehen. Der Anschluss des Maßnahmengebietes an das übrige Stadtgebiet würde damit verbessert und vereinfacht. Diese wichtigen Veränderungen zur Anbindung des Maßnahmengebiets werden ebenfalls zur Imageverbesserung beitragen.

Umnutzung, Umwandlung und Neuordnung ehemaliger dezentraler Zentren

Die meisten ehemaligen dezentralen Versorgungszentren im Gebiet mit ihren kleinteiligen Nutzungseinheiten können ihre Funktion kaum mehr erfüllen und stehen teilweise leer. Eine Umstrukturierung und Aufwertung dieser Bereiche ist notwendig. So können in ausgewählten leerstehenden / untergenutzten Ladenzeilen nach entsprechender räumlicher Modernisierung bzw. Aufwertung in Abstimmung mit den Eigentümern niederschwellige, kleinteilige Angebote angesiedelt werden, wie z.B. Nachbarschaftstreffs, lokale Ökonomien, Initiativen,

Existenzgründer, migrantische Wirtschaft oder Agenturen. Die Ladenzeilen können aber auch dafür genutzt werden, den bereits vorhandenen Einrichtungen mehr bzw. neuen Raum zu geben. Möglich ist etwa die Optimierung der medizinischen und pflegerischen Versorgung, weitere Angebote für SeniorInnen, Einrichtungen der Kultur, Bildung, Freizeitangebote, Räume für das Quartiersmanagement oder zur Durchführung von Veranstaltungen und Aktivitäten im Rahmen der Stadtteilentwicklung. Des Weiteren ist die Ansiedlung von kleinen Handwerksbetrieben oder Einzelhandel bzw. im Einzelfall auch die Nutzung der Ladeneinheiten als Wohnungen zu prüfen.

Die Modernisierungen und Umnutzungen der Ladenzeilen sollen auf Grundlage von vorherigen Nutzungskonzepten durchgeführt werden, die auf einem übergeordneten Gesamtkonzept zur möglichen Nachnutzung der Ladenzeilen unter Berücksichtigung des Bedarfes von soziokulturellen u.ä. Einrichtungen im Quartier basieren. Hier sollen alle relevanten AkteurInnen, wie die EigentümerInnen, Verbände, Vereine und bestehende oder interessierte Einrichtungen einbezogen werden. Wichtig dabei ist, dass keine Konkurrenzsituationen etwa zu den geplanten Nutzungen der „Neuen Mitte Moisling“, einer möglichen neuen Nutzung des „Hauses für Alle“ und der Alten Schule oder zum Bildungszentrum am Brüder-Grimm-Ring entstehen.

Durchzuführen ist die Modernisierung mindestens einer Einheit für die Ansiedlung eines Qualifizierungs-, Beratungs- und Beschäftigungsangebots einer/s sozialen TrägerIn.

Aufwertung des Wohnumfelds

Insgesamt muss das stark vernachlässigte Wohnumfeld, insbesondere im Geschosswohnungsbau, aufgewertet, gestaltet und für eine freiräumliche Nutzbarkeit qualifiziert werden. Hierzu könnte beispielsweise ein Wettbewerbsverfahren zur modellhaften Konzeptentwicklung, Umsetzung und zur nachhaltigen Unterhaltung von gemeinschaftsorientierten Freiraummaßnahmen im Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus durchgeführt werden. Dabei wären modellhafte Konzepte für Mietergärten, „urban gardening“ und für Gemeinschaftsflächen zu entwickeln. Kollektiv und netzwerkerisch könnten die wohnungsnahen Flächen verbessert und aufgewertet werden.

Wichtig bei der Verbesserung des Wohnumfeldes ist die Kooperation zwischen der Hansestadt Lübeck, dem zukünftigen Quartiersmanagement, den Wohnungsbaugesellschaften als EigentümerInnen der Flächen sowie den MieterInnen des Geschosswohnungsbaus als potenzielle NutzerInnen. Dabei sind die unterschiedlichen Anregungen, Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen aufzunehmen und in die Konzeptentwicklung einzubeziehen.

Im Rahmen dieser modellhaften Maßnahmen ist insgesamt die BewohnerInnen-Aktivierung und Verantwortungsübernahme für die Herstellung, Nutzung und Pflege wohnungsnaher Grün- und Freiflächen von Bedeutung, z.B. in Form von Park- oder Spielplatz-Patenschaften. Eine mitwirkende Verantwortung der MieterInnen für „ihre“ Freiräume führt darüber hinaus zu einer größeren Identifikation mit dem Wohnumfeld und zu einer höheren Achtsamkeit, wie die Flächen genutzt und behandelt werden.

Öffentliche Grün- und Freiräume, Wasser, grün- und freiräumliche Verknüpfungen

Die Aufwertung, Gestaltung, Qualifizierung und verbesserte Unterhaltung der öffentlichen Grün- und Freiräume im Gebiet sowie die Verbesserung ihrer Sicherheit sowie der Qualität und Quantität ihrer Ausstattungsangebote ist erforderlich. Es ist von Bedeutung, dass die

Grün- und Freiräume von den unterschiedlichen Nutzergruppen als positive Orte wahrgenommen werden und nicht als vernachlässigte Restflächen oder Angsträume. Eine bessere Nutzbarkeit und erhöhte Frequentierung der wohnungsnahen Grün- und Freiflächen kann dadurch ermöglicht werden.

Notwendig ist die Aufwertung und Gestaltung z.B. von Pflanzbereichen, die Verbesserung der Ausstattung unter einheitlicher Gestaltung (Beläge, Möblierung, Ausschilderung sowie Beleuchtung) und die Verbesserung bzw. Schaffung neuer Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche (Spiel- und Sportgeräte, Treffpunkte, Hundefreilauf, Picknickplätze, Grillplätze) insbesondere der inneren Grün- und Freiflächen sowie im Bereich der Moislinger Aue. Im Naturerlebnisraum „Stecknitztal“ soll die Aufwertung durch kleinteilige Beteiligungsmaßnahmen begleitet werden, beispielsweise in Form der Initiierung und Durchführung von Aktivitäten in Kooperation zwischen dem Quartiersmanagement, den Schulen und Vereinen (z.B. „Spaziergänge für BürgerInnen“ an regelmäßigen Terminen, Schul-AGs, Projektwochen).

Für die öffentlichen Grün- und Freiräume wird zunächst ein mit den BewohnerInnen und NutzerInnen abgestimmtes Grünkonzept entwickelt. Hier sollen Überlegungen zur Sanierung, Aufwertung und Verbindung von Grün- und Spielräumen, die Schaffung von Erholungs-, Bewegungs- und Erlebnisbereichen für alle Alters- und Nutzergruppen sowie von Sportmöglichkeiten erarbeitet werden. Über die Mitwirkung bei der Konzepterarbeitung hinaus sind auch bei der nachfolgenden Umsetzung der Einzelmaßnahmen die BewohnerInnen, insbesondere die Kinder und Jugendlichen des Stadtteils, zu beteiligen.

Besondere Handlungsbereiche in den öffentlichen Grünflächen stellen die geplante Einrichtung von zwei „Schwerpunktspielplätzen“ als Änderungen der vorhandenen Spiel- und Bolzplätze „Auf der Kuppe” und „Rotkäppchenweg” dar, die jeweils als Freizeit- bzw. Spiel- und Aufenthaltsbereich für Jugendliche bzw. Kinder konzipiert werden sollen. Sie sollen räumlich getrennt im mittleren und südlichen Grünzug entstehen. Dabei ist eine differenzierte, alters- und geschlechtergerechte Ausstattung und Gestaltung vorzusehen. Eine spezifische Beteiligung ist dabei erforderlich. Dabei ist zu beachten, dass das Angebot und die Ausstattung der beiden Schwerpunktspielplätze nicht in Konkurrenz tritt zu dem „Schul- und Sportpark Moislinger Aue“, dessen Umsetzung und Ausbau ebenfalls zu unterstützen ist.

Von besonderer Bedeutung ist auch die Herstellung einer besseren Erreichbarkeit sowie räumlichen und funktionalen Verknüpfung und Vernetzung der öffentlichen Grün- und Freiflächen im Maßnahmengebiet. So sollen die Anbindungen der Freiräume untereinander, zum Wohnumfeld im Geschosswohnungsbau, an die „Neue Mitte Moisling“, zu den Natur- und Landschaftsräumen, zum Wasser und zum geplanten Bahnhaltepunkt gestärkt bzw. hergestellt werden. Ziel ist es, dass eine Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Wegeverbindungen (hier insbesondere Beleuchtung, Sicherheit, Orientierung, Oberflächenmaterial, Aufenthaltsbereiche) erreicht wird. Dies gilt insbesondere für den Wilhelm-Waterstrat-Weg entlang der Bahntrasse, den Weg im südlichen Teil der Moislinger Aue sowie eine Verbindung zwischen dem alten Dorfkern und dem Elbe-Lübeck-Kanal.

Insgesamt solle auch für die öffentlichen Grün- und Freiflächen eine BewohnerInnenaktivierung und teilweise Verantwortungsübertragung für die Herstellung und Pflege der Flächen, z.B. in Form von Park- oder Spielplatz-Patenschaften verfolgt werden.

Funktionsstärkung, Aufwertung und Gestaltung des alten Dorfkerns

Der alte Dorfkern soll soweit wie möglich zumindest in seiner Funktion als Wohnstandort gestärkt werden, wobei die Anpassungsfähigkeit der Nutzungen dieses historischen Ortszentrums an zeitgemäße baulich-funktionale Anforderungen eine besondere Herausforderung darstellt. Darüber hinaus gilt es, diese Eingangssituation in das Gebiet aufzuwerten und attraktiver auszugestalten. Auch die angestrebte neue Nutzung der beiden wichtigen Einrichtungen “Haus für Alle” und Alte Schule im Bereich des alten Dorfkerns erfordert eine attraktivere Ausgestaltung dieses Bereiches.

Hierzu soll die derzeit umfassend über die Verkehrsnutzung geprägte und überformte Situation auf der August-Bebel-Straße – insbesondere im Bereich des alten Dorfangers – verbessert werden. Hier soll eine Erneuerung und verkehrsberuhigende Umgestaltung des Straßenraums und der Flächen des ruhenden Verkehrs erfolgen. Dabei gilt es, den historischen Angerbereich wieder als „Vorgarten“ und „Gemeinschaftsfläche“ der angrenzenden Wohnnutzung umzugestalten und dabei die historische Lindenallee entlang der August-Bebel-Straße und fortführend in der Niendorfer Straße zu erhalten und zu sichern. Die Grünanlagengestaltung am ehemaligen Dorfteich (Katzhain) ist beizubehalten.

Die Umgestaltung der August-Bebel-Straße und des Dorfangers, die mögliche Neunutzung der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie eine Wegeverbindung aus dem alten Dorfkern zum Elbe-Lübeck-Kanal können zur Funktionsstärkung und Belebung des alten Dorfkerns beitragen. Weitere private Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der kleinteiligen Gebäudestruktur, können so diesen ursprünglichen Teil von Moisling aufwerten.

Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr

Die Sanierung und Erneuerung vieler Straßenverkehrsräume ist geboten. Darüber hinaus gilt es, die z. T. überdimensionierten Straßenräume v.a. im Andersen- und Brüder-Grimm-Ring und im Oberbüssauer Weg umzugestalten sowie in diesen Bereichen barrierefreie Straßenquerungen zu schaffen bzw. aufzuwerten.

Dabei sollen die Straßenräume zugunsten von mehr Fläche und verbesserter Aufenthaltsqualität für FußgängerInnen und RadfahrerInnen abschnittsweise umgestaltet werden. So kommen etwa Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, die Neuorganisation des ruhenden Verkehrs im Straßenraum, die Errichtung von Radverkehrsanlagen und die Pflanzung von Bäumen in Frage.

Darüber hinaus soll der Straßenraum barrierefrei gestaltet werden. Dazu gehören barrierefreie Straßenquerungen. Grundlage hierfür ist ein Konzept zur Barrierefreiheit, in dem – ggf. für einen abgegrenzten Teilraum – praktikable Maßnahmenvorschläge entwickelt werden. Berücksichtigt werden sollen die vorhandenen bzw. zu entwickelnden oder zu stärkenden Wegeverbindungen im Quartier in Verbindung mit einem zu entwickelnden Konzept für die Querungsbereiche im Quartier.

Langfristig soll darüber hinaus die Vervollständigung einer flächendeckenden Verkehrsberuhigung im gesamten Untersuchungsgebiet angestrebt werden.

Diese Verbesserungen im Straßenraum können zu einer verbesserten Nutzbarkeit, Mobilität, Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie zur Barrierefreiheit beitragen.

13. Maßnahmenkatalog

Im Folgenden werden sowohl Maßnahmen aufgezeigt, die im Rahmen der Städtebauförderung realisiert werden können, als auch Projekte, die über andere Trägerstrukturen oder zusätzliche (öffentliche / private) Finanzierungsmöglichkeiten umzusetzen sind.

Der vorliegende Maßnahmenkatalog ist als Arbeitsinstrument zu begreifen. Er stellt Maßnahmen und Projekte dar, mit denen die o.g. Ziele für den Stadtteilentwicklungsprozess erreicht werden können. Bei den Maßnahmen handelt es sich (größtenteils) um Vorschläge, über deren Umsetzung bzw. Realisierbarkeit im weiteren Prozess – in Abstimmung mit Stadtverwaltung, StadtteilakteurInnen und BewohnerInnen – zu entscheiden ist. Es ist nicht wahrscheinlich, dass die aufgeführten Maßnahmen in ihrer Gesamtheit realisiert werden können. Im Zuge der Programmumsetzung können sich Umsetzungsmöglichkeiten, Prioritäten sowie Kosten und Finanzierungen von Maßnahmen verschieben. Die Benennung einer Maßnahme im Maßnahmenkatalog ist zudem nicht gleichzusetzen mit einer Förderzusage durch den Fördermittelgeber.

Der Maßnahmenkatalog listet steckbriefartig die Maßnahmenvorschläge für den Stadtteilentwicklungsprozess auf. Die Maßnahmen und Projekte werden den übergeordneten Handlungsfeldern und Sanierungszielen zugeordnet. Da die Maßnahmen im Rahmen der integrierten Stadtteilentwicklung durchaus mehrere Handlungsfelder und Sanierungsziele berühren, werden sie demjenigen Handlungsfeld zugeordnet, welchem sie unmittelbar entsprechen. Die sieben Handlungsfelder zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils, die sich am ARGEBAU-Leitfaden zur „Sozialen Stadt“ orientieren, sind:

1. Nachbarschaftliches Zusammenleben, Aktivierung und Beteiligung, Stadtteilimage
2. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur, Bildung und Gesundheit
3. Quartierszentren und Versorgung
4. Öffentlicher Grün- und Freiraum, Wohnumfeld, Naherholung und Landschaftsräume
5. Wohnen
6. Lokale Ökonomie, Beschäftigung und Arbeit
7. Verkehr und Mobilität

Die folgenden Steckbriefe weisen in übersichtlichen Tabellen die Beschreibungen, Zielsetzungen und -gruppen, Prioritäten, vorgesehenen Umsetzungszeiträume, Trägerschaften, Kosten und Finanzierungen sowie den Verfahrensstand der Maßnahmenvorschläge aus.

Von zentraler Bedeutung für die angestrebte Programmumsetzung sind die Schlüsselprojekte. Sie sind als Triebfedern für den Stadtteilentwicklungsprozess zu begreifen, weil sie in ihrer Ausrichtung mehrere Sanierungsziele bedienen und integriert zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils beitragen. Die Realisierung dieser Maßnahmen über Städtebauförderungsmittel wird seitens der Hansestadt Lübeck intensiv verfolgt. Weiterhin wird bei der Priorisierung der Maßnahmen zwischen mittlerer, hoher und sehr hoher Priorität unterschieden.

Nach den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein befindet sich die städtebauliche Gesamtmaßnahme Moisling in der Vorbereitung. Die konkrete Planung und Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (d.h. baulich-investive

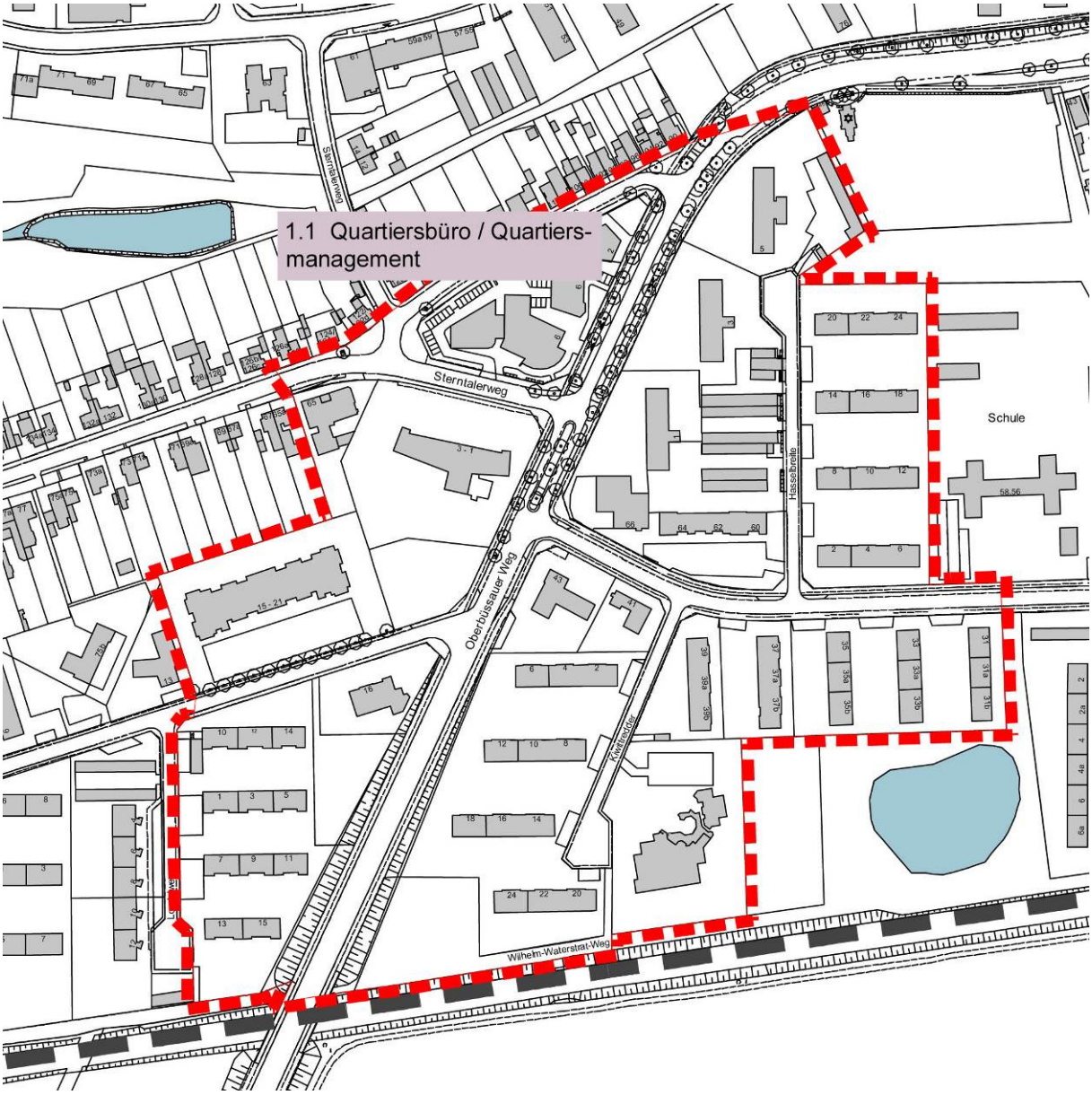
Maßnahme wie z.B. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Erwerb und Freilegung von Grundstücken) ist i.d.R. nach Vorlage des IEKs (d.h. ab 2016 möglich).

Bei der Programmumsetzung werden Klima- und Umweltschutz, Gender Mainstreaming und Geschlechtergerechtigkeit sowie Integration und Inklusion als übergeordnete Querschnittsthemen berücksichtigt (siehe Kapitel 3.3). Ihre Anforderungen spiegeln sich in allen sieben Handlungsfeldern wieder.

HANDLUNGSFELD 1:
NACHBARSCHAFTLICHES ZUSAMMENLEBEN, AKTIVIERUNG UND BETEILIGUNG, STADTTEILIMAGE

Grundlegend für eine erfolgreiche und nachhaltige Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ in Moisling ist die Aktivierung, Beteiligung und Mitwirkung von BewohnerInnen und StadtteilakteurInnen am Stadtteilentwicklungsprozess. Ziel ist es, alle AkteurInnen und Ressourcen im Quartier zusammenzubringen. Eine Schlüsselfunktion übernimmt dabei das Quartiersmanagement.

In Moisling kann hierbei auf ein vorhandenes Engagement von BewohnerInnen, Einrichtungen, sozialen und Bildungsträgern, Initiativen und Unternehmen, die seit Jahren aktiv im Stadtteil und in verschiedenen Formen vernetzt sind, aufgebaut werden. Der Aufbau von tragfähigen Strukturen auch über den Förderzeitraum hinaus ist anzustreben.



NR. 1.1	EINRICHTUNG UND BETRIEB EINES QUARTIERSBÜROS / QUARTIERSMANAGEMENT
Sanierungsziele	• Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts • Imageverbesserung des Stadtteils
Beschreibung	Das Quartiersmanagement fungiert als Schnittstelle zwischen BewohnerInnen, StadtteilakteurInnen (Vereine, Institutionen, Wohnungsunternehmen, soziale Träger, etc.) und Stadtverwaltung. Der/die Quartiersmanagerin ist ständiger Ansprechpartner im Stadtteil und übernimmt koordinierende und organisatorische Funktionen. Zu den zentralen Aufgaben des Quartiersmanagements zählen: • Durchführung von qualifizierten Beteiligungsprozessen • Information und Öffentlichkeitsarbeit (siehe Nr. 1.2) • Vernetzung im Stadtteil und Stärkung des Stadtteillebens • Etablierung des Quartiersbüros als Anlaufstelle vor Ort • Öffentliche Darstellung der Programm- und Maßnahmenumsetzung
Ziele	• Qualitätssicherung und Interessensausgleich bei der Umsetzung städtebaulicher Investitionen • Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement • Unterstützung und Schaffung von tragfähigen und nachhaltigen Initiativen und Netzwerken • Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
Zielgruppe	BewohnerInnen, StadtteilakteurInnen, VertreterInnen aus Politik, soziale Träger, Bildungseinrichtungen
Priorität	Vorgabe gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien
Zeitraum	2016 - 2022 (Dauer der Programmumsetzung)
Trägerschaft / Federführung	Quartiersmanagement Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
ggf. weitere Beteiligte	ggf. weitere Träger, Initiativen, Unternehmen, Stiftungen
Kosten	ca. 115.000 € pro Jahr
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel und kommunale Eigenmittel
Bewertungskriterien	• Aktivierung bzw. Teilnahme und Mitwirkung (qualitativ und quantitativ) von BewohnerInnen und StadtteilakteurInnen • Umfang der Inanspruchnahme von Angeboten • Anstoß bzw. Realisierung sowie Erfolg / Akzeptanz von Projekten, Aktivitäten und Maßnahmen
Stand	Die Durchführung des Quartiersmanagement wurde 2015 europaweit öffentlich ausgeschrieben. Die Vergabe erfolgt nach Abschluss des Vergabeverfahrens, voraussichtlich im Januar 2016.

NR. 1.2	BETEILIGUNG UND ÖFFENTLICHKEITSARBEIT
Sanierungsziele	• Imageverbesserung des Stadtteils • Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts
Beschreibung	Die Hansestadt Lübeck als Empfängerin von Städtebauförderungsmitteln ist zu einer angemessenen Darstellung der Förderung in der öffentlichen Kommunikation verpflichtet. Information und Öffentlichkeitsarbeit sind grundlegend für die Durchführung eines beteiligungsorientierten, prozesshaften Quartiersmanagements. Das Quartiersmanagement hat ein Konzept für Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation zu entwickeln und dieses maßnahmenbegleitend und kontinuierlich umzusetzen. Hierbei werden die laufende Veröffentlichung eines geeigneten Informationsmediums (Stadtteilzeitung, Flyer o.ä.), die Einrichtung und der Betrieb einer Homepage sowie die regelmäßige Teilnahme am bundesweiten „Tag der Städtebauförderung“ angestrebt.
Ziele	• Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement • Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, gesellschaftlicher Zusammenhalt
Zielgruppe	BewohnerInnen, StadtteilakteurInnen, VertreterInnen aus Politik
Priorität	Vorgabe gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien
Zeitraum	2016 - 2022 (Dauer der Programmumsetzung)
Trägerschaft / Federführung	Quartiersmanagement
ggf. weitere Beteiligte	---
Kosten	nach Aufwand, z.T. über Honorar Quartiersmanagement
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel und kommunale Eigenmittel
Bewertungskriterien	• Resonanz und Akzeptanz der Öffentlichkeitsarbeit • Positive Wahrnehmung auch außerhalb Moislings • Aktivierung von BewohnerInnen und StadtteilakteurInnen
Stand	Die Information und Öffentlichkeitsarbeit erfolgt durch das Quartiersmanagement. Die Einrichtung des Quartiersmanagement ist im Januar 2016 vorgesehen.

NR. 1.3	VERBESSERUNG DES STADTTEILIMAGES
Sanierungsziele	• Imageverbesserung des Stadtteils • Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts
Beschreibung	Eine Problemlage ist das Image des Stadtteils, welches insbesondere von außen negativ wahrgenommen wird. Zur Verbesserung des Images sollen unterschiedliche Projekte durchgeführt werden, die sich sowohl nach innen (Selbstwahrnehmung im Stadtteil) aus auch nach außen (Außenwahrnehmung) richten. Hierzu sind gemeinsam mit BewohnerInnen und StadtteilakteurInnen geeignete Leitbilder und Strategien zu entwickeln, die über die Öffentlichkeitsarbeit hinsichtlich der Städtebauförderungsprogrammumsetzung hinausgehen. Projekte, Aktivitäten und Veranstaltungen sollen hierfür – ggf. mit weiteren Beteiligten - durchgeführt werden.
Ziele	• Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement • Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, gesellschaftlicher Zusammenhalt • Verbesserung des Stadtteilimages nach innen und außen
Zielgruppe	BewohnerInnen, StadtteilakteurInnen, VertreterInnen aus Politik sowie Unternehmen, Öffentlichkeit
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	2016 - 2022 (Dauer der Programmumsetzung)
Trägerschaft / Federführung	Quartiersmanagement
ggf. weitere Beteiligte	Wohnungsunternehmen, Lokale Ökonomie, Einrichtungen
Kosten	nach Aufwand bei evtl. Maßnahmen / Veranstaltungen
Finanzierung	ggf. Zuschüsse / Spenden von Unternehmen oder Stiftungen
Bewertungskriterien	• Aktivierung von BewohnerInnen und StadtteilakteurInnen • „Erfolg“ / Akzeptanz von Projekten, Aktivitäten und Veranstaltungen • Positive öffentliche Berichterstattung
Stand	Die Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteilimages werden vom Quartiersmanagement initiiert / koordiniert / umgesetzt; entsprechende Beteiligungs-/ Arbeitsstrukturen sind einzurichten. Das Quartiersmanagement wird voraussichtlich im Januar 2016 seine Arbeit aufnehmen.

NR. 1.4	EINRICHTUNG EINES VERFÜGUNGSFONDS
Sanierungsziele	• Imageverbesserung des Stadtteils • Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts
Beschreibung	Der Verfügungsfonds ist ein aus Städtebauförderungsmitteln bereitgestelltes Budget, womit kleine Projekte im Stadtteil schnell und unbürokratisch gefördert werden können. Ein lokales Gremium entscheidet eigenverantwortlich über den Mitteleinsatz. Die selbständige Mitwirkung Betroffener am Stadtteilentwicklungsprozess wird somit gestärkt; zudem eröffnet sich die Möglichkeit zur Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen aus unterschiedlichen Handlungsfeldern, die über keine andere Förderung unterstützt werden.
Ziele	• Aktivierung und Mitwirkung von BewohnerInnen • Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, • Zivilgesellschaftliches Engagement und nachbarschaftlicher Zusammenhalt
Zielgruppe	BewohnerInnen, StadtteilakteurInnen
Priorität	hoch
Zeitraum	2016 - 2022 (Dauer der Programmumsetzung)
Trägerschaft / Federführung	Quartiersmanagement Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
ggf. weitere Beteiligte	---
Kosten	15.000 € pro Jahr
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel
Bewertungskriterien	• Realisierung / “Erfolg“ von Projekten, Aktivitäten und Veranstaltungen • Vielfältigkeit von Projekten und AntragstellerInnen • Öffentliche Wahrnehmung
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Einrichtung eines Verfügungsfonds) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich. Das Quartiersmanagement wird mit der Konzeption und Einrichtung eines entsprechenden lokalen Gremiums beauftragt.

HANDLUNGSFELD 2:
SOZIALE, KULTURELLE, BILDUNGS- UND FREIZEITBEZOGENE INFRASTRUKTUR, GESUNDHEIT

Die soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitorientierte Infrastrukturausstattung ist für den Stadtteil von hoher Bedeutung, weil aufgrund der sozioökonomischen Bevölkerungsstruktur, der vielfältigen ethnisch-kulturellen Hintergründe von BewohnerInnen und des hohen Anteils an Kindern besondere Bedarfe bestehen. Bei der Verbesserung der Erwerbs- und Lebenschancen spielen insbesondere Bildungs- und Beratungseinrichtungen eine zentrale Rolle.

In Moisling sind bereits diverse städtische Einrichtungen, soziale und Bildungsträger, Initiativen, Wohlfahrtsverbände, Unternehmen und Stiftungen tätig, die in unterschiedlicher Form miteinander vernetzt sind.

NR. 2.1	GESAMTNUTZUNGSKONZEPT ALTE SCHULE UND „HAUS FÜR ALLE“ SOWIE MODERNISIERUNG UND AUFWERTUNG VON ÖFFENTLICHEN EINRICHTUNGEN
Sanierungsziele	• Ausbau und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote • Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort
Beschreibung	Bestehende Einrichtungen sollen modernisiert bzw. in ihrem Raumkonzept überprüft werden. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Alte Schule, die in Teilen ungenutzt ist bzw. zwischengenutzt wird, sowie das „Haus für Alle“, dessen aktuelle Nutzungsperspektive zu überprüfen ist. Für beide städtischen Liegenschaften soll in einem kooperativen Planungsprozess ein grundlegendes Gesamtnutzungskonzept erarbeitet werden, um Raum- und Nutzungsmöglichkeiten für bedarfsgerechte soziale, kulturelle, freizeitorientierte und öffentliche Angebote zu eröffnen. Hierbei sind die vorliegenden Ergebnisse des Arbeitskreises zur Nachnutzung der Alten Schule einzubeziehen. Schwerpunkte der möglichen investiven Maßnahmen sind der barrierefreie Ausbau, Gebäudemodernisierungen, gestalterische Aufwertungen und Außenraum-/ Umfeldmaßnahmen. Neben den o.g. Standorten sind auch die Schulstandorte zu berücksichtigen.
Ziele	• Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement • Schaffung und Vernetzung bedarfsgerechter Freizeitangebote • Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, gesellschaftlicher Zusammenhalt
Zielgruppe	BewohnerInnen, Vereine, Initiativen, Bildungsträger
Priorität	Schlüsselprojekt
Zeitraum	2017 - 2020
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen Quartiersmanagement
ggf. weitere Beteiligte	Hansestadt Lübeck, Fachbereich 4 Kultur und Bildung Hansestadt Lübeck, Bereich Gebäudemanagement
Kosten	2.130.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel
Bewertungskriterien	• Vielfältig nutzbare Räume für bestehende u. zukünftige NutzerInnen / Einrichtungen • Mitwirkung von BewohnerInnen, Vereinen und Initiativen • Umsetzung des Konzepts
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich. Die Alte Schule wird aktuell als Erstaufnahmeeinrichtung des Landes Schleswig-Holstein zur Unterbringung von Menschen im

	Asylverfahren genutzt; die nähere Nutzungsperspektive des Gebäudes ist in dieser Hinsicht zu klären.

NR. 2.2	PRÜFUNG, AUSBAU, SCHAFFUNG UND VERNETZUNG VON ANGEBOTEN FÜR BEWOHNERINNEN
Sanierungsziele	• Ausbau und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote • Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort
Beschreibung	Die sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Angebote im Stadtteil sollen gesichert bzw. bedarfsgerecht für NutzerInnen aller Altersgruppen, auch für Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen, ausgebaut, erweitert und vernetzt werden. Hierbei spielt das Quartiersmanagement mit seiner inhaltlichen Begleitung und Öffentlichkeitsarbeit eine zentrale Rolle, damit neben der Etablierung / Ergänzung professioneller Angebote selbstragende BewohnerInnen-Organisationen und Netzwerke ausgebaut bzw. aufgebaut werden können. Ziel ist es, sowohl die professionellen als auch die ehrenamtlichen AkteurInnen und Anbieter in den Prozess zu integrieren. Es ist darauf zu achten, dass die Sicherung bzw. Stärkung von Angeboten auch nach Auslaufen der Programmumsetzung wirkt.
Ziele	• Ausbau und Erweiterung der Einrichtungen und Angebote • Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement • Schaffung und Vernetzung bedarfsgerechter Freizeitangebote • Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, gesellschaftlicher Zusammenhalt • Koordination
Zielgruppe	BewohnerInnen, Vereine, Initiativen, Bildungsträger, Stiftungen
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	2016 - 2022 (Dauer der Programmumsetzung)
Trägerschaft / Federführung	Bildungsträger, soziale Träger, Vereine, Quartiersmanagement
ggf. weitere Beteiligte	Wohlfahrtsverbände, Vereine, Bildungsträger, Stiftungen, Hansestadt Lübeck
Kosten	offen
Finanzierung	offen
Bewertungskriterien	• Mitwirkung von BewohnerInnen, Vereinen und Initiativen • Akzeptanz / Nachfrage durch verschiedene Zielgruppen • Tragfähigkeit und Verstetigung der Angebote
Stand	Die Maßnahme ist insbesondere im Zusammenhang mit Nr. 1.4 und Nr. 2.1 zu betrachten. Die Vernetzung von verschiedenen StadtteilakteurInnen sowie Unternehmen, Einrichtungen und Stiftungen wird vom Quartiersmanagement als kontinuierliche Leistung erbracht. Die Einrichtung des Quartiersmanagement ist im Januar 2016 vorgesehen.

NR. 2.3	SICHERUNG, AUSBAU UND ATTRAKTIVITÄTSSTEIGERUNG DES SCHULSTANDORTES BRÜDER-GRIMM-RING (UMGESTALTUNG ZU EINER STADTTEILSCHULE)
Sanierungsziele	• Ausbau und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote • Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort
Beschreibung	Der Schulstandort Brüder-Grimm-Ring soll erhalten und zu einem ganztagsorientierten Bildungszentrum für Jung und Alt aufgewertet werden (Schule als Lern- und Lebensort). Durch baulich-investive Maßnahmen können stadtteilbezogene, außerschulische und allgemein öffentliche Nutzungen realisiert werden (Umgestaltung zu einer Stadtteilschule). Neben baulichen Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang auch nicht-investive Maßnahmen anzustreben.
Ziele	• Implementierung zusätzlicher (Bildungs-)Angebote • Aufwertung des Schulstandortes / Öffnung zum Stadtteil • Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement • Verbesserung des Stadtteilimages
Zielgruppe	BewohnerInnen, Schule
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	Schulen Hansestadt Lübeck, Fachbereich 4 Kultur und Bildung
ggf. weitere Beteiligte	ggf. Jugendhilfeeinrichtungen, soziale Träger, Vereine
Kosten	offen
Finanzierung	offen
Bewertungskriterien	• Schaffung und Verstetigung zusätzlicher (Bildungs-)Angebote • Akzeptanz / Nachfrage von Angeboten • Verringerung der (Bildungs-)Abwanderung von Familien
Stand	---

NR. 2.4	AUSBAU DES GANZTAGSCHULBETRIEBS
Sanierungsziele	• Ausbau und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote • Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort
Beschreibung	In Verbindung mit der Schulentwicklungsplanung der Hansestadt Lübeck soll die vorhandene Bildungsinfrastruktur in Moisling optimiert werden. Der Ganztagsschulbetrieb soll unter Einbindung außerschulischer Träger mit qualifizierten Angeboten ausgebaut werden.
Ziele	• Implementierung zusätzlicher (Bildungs-)Angebote • Aufwertung des Schulstandortes / Öffnung zum Stadtteil • Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement • Verbesserung des Stadtteilimages
Zielgruppe	BewohnerInnen, Schule, soziale Träger
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	Schulen Hansestadt Lübeck, Fachbereich 4 Kultur und Bildung Hansestadt Lübeck, Gebäudemanagement
ggf. weitere Beteiligte	ggf. Jugendhilfeeinrichtungen, weitere soziale Träger
Kosten	offen
Finanzierung	offen
Bewertungskriterien	• Schaffung und Verstetigung zusätzlicher (Bildungs-)Angebote • Akzeptanz / Nachfrage von Angeboten • Verringerung der (Bildungs-)Abwanderung von Familien
Stand	---

NR. 2.5	PRÜFUNG DER EINRICHTUNG EINER GYMNASIALEN OBERSTUFE AN DER HEINRICH-MANN-SCHULE
Sanierungsziele	• Ausbau und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote • Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort
Beschreibung	In Moisling besteht keine Möglichkeit zum Besuch einer schulischen Oberstufe. Die Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe an der Heinrich-Mann-Schule wird geprüft.
Ziele	• Implementierung zusätzlicher (Bildungs-)Angebote • Aufwertung des Schulstandortes / Öffnung zum Stadtteil • Verbesserung des Stadtteilimages
Zielgruppe	BewohnerInnen, Schule
Priorität	hoch
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	Ministerium für Schule und Berufsbildung Schleswig-Holstein, Schule, Hansestadt Lübeck
ggf. weitere Beteiligte	---
Kosten	offen
Finanzierung	offen
Bewertungskriterien	• Verringerung der (Bildungs-)Abwanderung von Familien
Stand	---

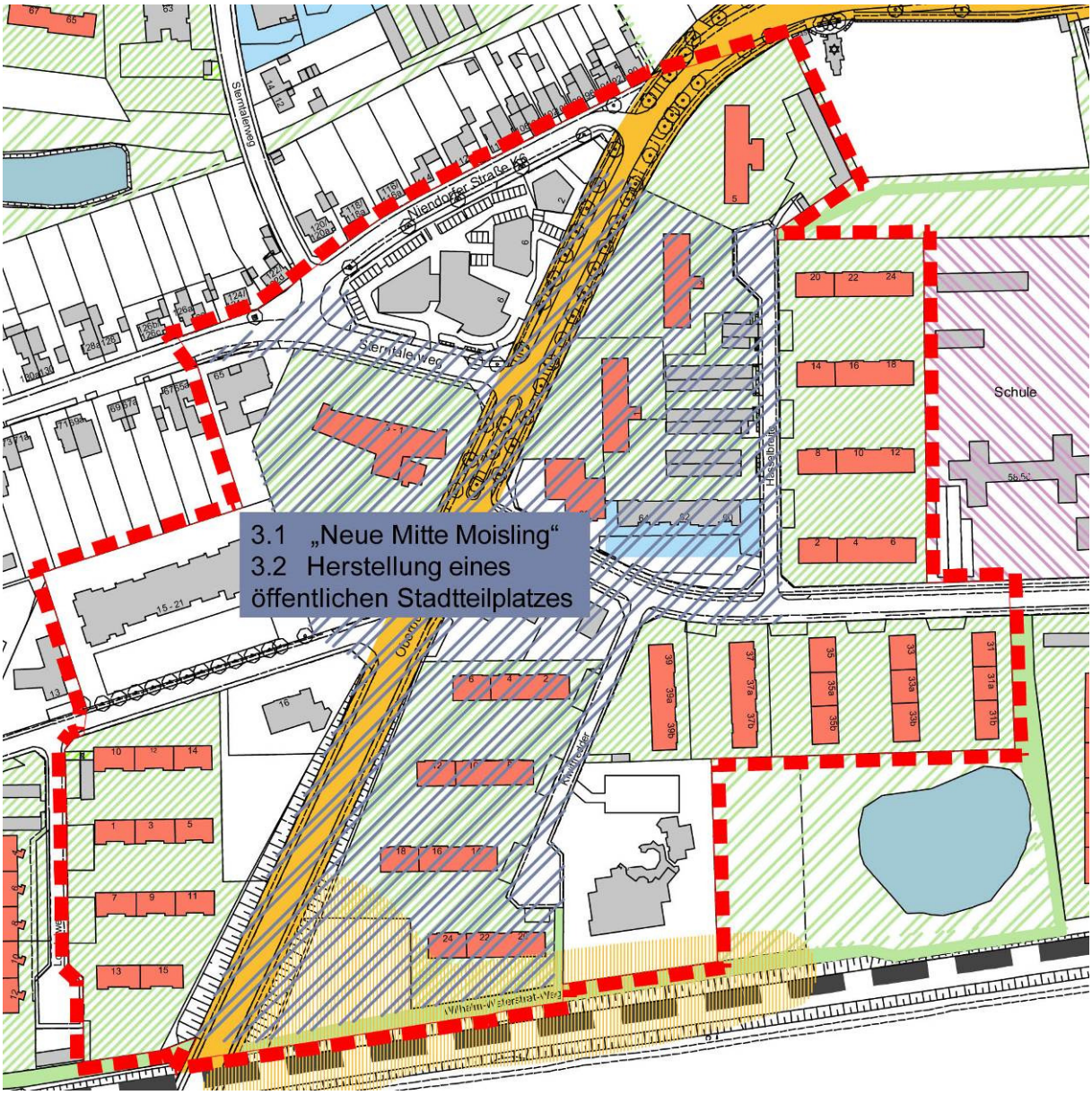
NR. 2.6	SCHAFFUNG KLEINKINDGERECHTER ANGEBOTE IM FREIBAD
Sanierungsziele	• Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume • Ausbau und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote
Beschreibung	Das städtische Freibad ist eine wichtige saisonale Freizeiteinrichtung und Begegnungsstätte für den Stadtteil. Ein solches öffentliches Angebot vor Ort soll erhalten / gesichert werden. Dazu wäre eine wesentliche Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung erforderlich. Ziel ist es insbesondere, kleinkindgerechte Angebote im Freibad zu realisieren.
Ziele	• Erweiterung der kleinkindgerechten Angebote • Sicherung des Freizeitangebotes im Stadtteil
Zielgruppe	Familien, BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	ab 2017
Trägerschaft / Federführung	Eigenbetrieb Lübecker Schwimmbäder GmbH, Hansestadt Lübeck, FB 4 Kultur und Bildung
ggf. weitere Beteiligte	Stiftungen
Kosten	80.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel, ggf. Zuschüsse / Spenden
Bewertungskriterien	• Akzeptanz und Inanspruchnahme • Nutzung / Besuch von Familien
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

NR. 2.7	DOKUMENTATION UND ERLEBBARKEIT DER MOISLINGER GESCHICHTE
Sanierungsziele	• Ausbau und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote • Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort
Beschreibung	Moisling hat im Juli 2015 sein 750-jähriges Jubiläum gefeiert. Der Ortsname geht auf den Namen einer Familie zurück, um deren Gut sich im 14. Jahrhundert die erste Siedlung entwickelte. Der ehemalige Gutshof bzw. der historische Dorfanger lassen sich heute noch im Stadtgrundriss des Alten Dorfes ablesen. Außerdem weist Moisling eine bewegte jüdische Geschichte auf, wovon heute noch der jüdische Friedhof zeugt. Im Rahmen der „Sozialen Stadt“ soll die Moislinger Geschichte in geeigneter Form aufgegriffen werden, beispielsweise in Verbindung mit den Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteilimages sowie Information und Öffentlichkeitsarbeit (Veranstaltungen, Aktivitäten, o.ä.).
Ziele	• Verbesserung des Stadtteilimages • Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement • Identifikation mit dem Stadtteil • Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts
Zielgruppe	BewohnerInnen, BesucherInnen
Priorität	mittel
Zeitraum	offen
Trägerschaft / Federführung	Quartiersmanagement bzw. StadtteilakteurInnen
ggf. weitere Beteiligte	Jüdische Gemeinde Lübeck
Kosten	offen
Finanzierung	offen
Bewertungskriterien	• Wissensvermittlung • Akzeptanz / Wahrnehmung der Öffentlichkeit
Stand	Die Maßnahme ist in Verbindung mit den Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteilimages sowie Information und Öffentlichkeitsarbeit zu betrachten, die federführend vom Quartiersmanagement geleistet werden (Nr. 1.1). Die Einrichtung des Quartiersmanagement ist im Januar 2016 vorgesehen.

HANDLUNGSFELD 3:
QUARTIERSZENTREN UND VERSORGUNG

Die Stabilisierung und Aufwertung von Stadtteil- und Quartierszentren ist generell eine wichtige Triebfeder bei Stadtteilentwicklungsprozessen. Ein Quartierszentrum erfüllt nicht nur die Versorgungsfunktion, sondern ist auch ein Treff- und Anziehungspunkt sowie Kommunikationsort im Stadtteil. Seine Qualität bestimmt im hohen Maße auch die stadtweite Wahrnehmung des Stadtteils.

Die Zielsetzung zur Schaffung einer „Neuen Mitte“ als Quartierszentrum für Moisling wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lübeck (ISEK) 2010 und im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms entwickelt und im Mai 2015 ein Sanierungsgebiet zur Umsetzung beschlossen.



NR. 3.1	„NEUE MITTE MOISLING“
Sanierungsziele	• Städtebauliche und funktionale Neuordnung: „Neue Mitte Moisling“ im Bereich Niendorfer Straße / Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg / Kiwittredder
Beschreibung	Die zentrale Zielsetzung für die Programmumsetzung ist die Schaffung eines Stadtteilzentrums in Moisling durch die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, die Bereitstellung von sozialen, öffentlichen und Dienstleistungsangeboten sowie die Schaffung von Aufenthaltsflächen und neuen Anbindungen. Es soll ein neuer Mittelpunkt geschaffen werden, welcher attraktiv, multifunktional, barrierearm und nutzungsgerecht ist. Angestrebt wird die Herstellung eines öffentlichen Stadtteilplatzes unter städtebaulicher Neuordnung des Bereichs (siehe Nr. 3.2). Seitens betroffener Grundstuckseigentümer besteht eine Mitwirkungsbereitschaft zur Zielkonzeption. Die Planungen zum Bahnhaltepunkt Moisling (siehe Nr. 7.1) werden berücksichtigt. Für den räumlichen Bereich der „Neuen Mitte“ wurde ein Sanierungsgebiet ausgewiesen. Als Grundlage für die Maßnahmenrealisierung ist ein städtebauliches Gestaltungs- / Nutzungskonzept (bzw. ein städtebaulicher Wettbewerb) zu erstellen, in dem die Rahmenbedingungen, NutzerInnenwünsche und Vorplanungen einfließen. Geeignete Beteiligungsprozesse werden durchgeführt.
Ziele	• Funktionale Aufwertung / Gestaltung des Stadtteilzentrums • Stärkung der lokalen Ökonomie • Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Raum für Kommunikation • Verbesserung des Stadtteilimages, Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier • Stärkung bzw. Ausbau von Verbindungsfunktionen
Zielgruppe	BewohnerInnen, NutzerInnen, Einrichtungen / Unternehmen
Priorität	Schlüsselprojekt
Zeitraum	ab 2016
Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
ggf. weitere Beteiligte	GrundstückseigentümerInnen, Investoren, Einrichtungen/Unternehmen, Quartiersmanagement
Kosten	ca. 2,2 Mio. € Städtebauförderungsmittel und weitere privatwirtschaftliche Investitionen
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel, privatwirtschaftliche Investitionen
Bewertungskriterien	• Investitionstätigkeit von Unternehmen und Einrichtungen • Sicherstellung / Verbesserung der Nahversorgungsfunktion • Akzeptanz und öffentliche Wahrnehmung • Städtebauliche / freiraumplanerische Qualitäten
Stand	Grundlegend für die weitere Planung der „Neuen Mitte“ ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs bzw. die Aufstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung. Daraus resultie-

	rende Umsetzungen von Einzelmaßnahmen wie z.B. Grundstückserwerb, Bodenordnung, Grundstücksfreilegung, Bauleitplanung und Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) sind als Maßnahmen der Vorbereitung bzw. Durchführung gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

NR. 3.2	HERSTELLUNG EINES ÖFFENTLICHEN STADTTEILPLATZES
Sanierungsziele	• Städtebauliche und funktionale Neuordnung: „Neue Mitte Moisling“ im Bereich Niendorfer Straße / Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg
Beschreibung	In der „Neuen Mitte Moisling“ wird ein multifunktionaler, flexibel nutzbarer und attraktiver Stadtteilplatz geschaffen, der als Treffpunkt, Identifikationsort und Aufenthaltsfläche für BewohnerInnen und NutzerInnen fungiert. Die Herstellung eines öffentlichen Raumes als erlebbare Stadtteilmitte geht einher mit der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der Bereitstellung von sozialen, öffentlichen und Dienstleistungsangeboten. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sind für die Platzgestaltung ein geeignetes Beteiligungsverfahren sowie ein städtebaulicher / freiraumplanerischer Wettbewerb durchzuführen. Die Einzelmaßnahme wird durch eine spezifische Öffentlichkeitsarbeit begleitet.
Ziele	• Funktionale Aufwertung / Gestaltung des Stadtteilzentrums • Stärkung der lokalen Ökonomie • Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Raum für Kommunikation • Verbesserung des Stadtteilimages, Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier
Zielgruppe	BewohnerInnen, NutzerInnen, Unternehmen, Einrichtungen
Priorität	Schlüsselprojekt
Zeitraum	ab 2018
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
ggf. weitere Beteiligte	GrundstückseigentümerInnen, Einrichtungen / Unternehmen
Kosten	ca. 1,0 Mio. €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel + ggf. ergänzende privatwirtschaftliche Investitionen
Bewertungskriterien	• städtebauliche und freiraumplanerische Qualität • Funktionale und gestalterische Aufwertung • Akzeptanz / Inanspruchnahme des Platzes • Stärkung der Stadtteilidentität
Stand	Grundlegend für die weitere Planung der „Neuen Mitte“ ist die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs bzw. die Aufstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung. Daraus resultierende Umsetzungen von Einzelmaßnahmen wie z.B. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sind gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

NR. 3.3	ERNEUERUNG UND UMGESTALTUNG DES DORFANGERS
Sanierungsziele	• Funktionsstärkung, Aufwertung und Gestaltung des „Alten Dorfes“ • Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit des Wohnumfelds
Beschreibung	Der historische Dorfkern markiert die Eingangssituation in den Stadtteil. Straßenraumbereiche der August-Bebel-Straße sollen aufgewertet und attraktiv gestaltet werden, insbesondere in Verbindung mit den Nutzungskonzepten und anzustoßenden Maßnahmen für die Alte Schule und das „Haus für Alle“. Handlungsfelder sind: Neuordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr, die zu erhaltene Lindenallee, der Straßenraum – ggf. in Verbindung mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sowie die Fußgänger- und Radwege.
Ziele	• Funktionale Stärkung des Alten Dorfes • Gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung • Barrierefreiheit / Sicherheit
Zielgruppe	BewohnerInnen, AnliegerInnen, StadtteilakteurInnen
Priorität	hoch
Zeitraum	2021 / 2022
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
ggf. weitere Beteiligte	LandschaftsarchitektInnen, VerkehrsplanerInnen
Kosten	760.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel
Bewertungskriterien	• Attraktivitätssteigerung des Alten Dorfes • Barrierefreiheit / Sicherheit im öffentlichen Raum
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

HANDLUNGSFELD 4:
ÖFFENTLICHER GRÜN- UND FREIRAUM, WOHNUMFELD, NAHERHOLUNG UND LANDSCHAFTSRÄUME

Moisling hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur einen sehr hohen Anteil an öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im direkten Wohnumfeld. Durch die Aufwertung und Vernetzung dieser Flächen und die Verbesserung der Anbindung an die umgebenden Naherholungs- und Landschaftsräume kann die Attraktivität und Wohnzufriedenheit im Stadtteil gesteigert werden. Der Grün- und Freiraum bietet ein großes Potenzial für die Steigerung des Wohn- und Freizeitwertes.

NR. 4.1	AUFWERTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜN- UND FREIRÄUME
Sanierungsziele	• Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume • Verbesserung der Umweltqualität
Beschreibung	Moisling hat einen hohen Anteil an öffentlichen Grün- und Freiflächen im direkten Wohnfeld, die jedoch Mängel in der Ausstattung, Gestaltung und Unterhaltung aufweisen. Diese öffentlichen Bereiche sollen unter Einbeziehung von BewohnerInnen und NutzerInnen bedarfsgerecht umgestaltet und aufgewertet werden. Ziel ist es, durch städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld die Wohnqualität und Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie die Verbindungsfunktion der Grünzüge insbesondere innerhalb der Siedlung zu verbessern. Grundlegend für die Aufwertung und Umgestaltung des Grün- und Freiraums ist ein Grünkonzept, in dem die Bedarfe aller Alters- und NutzerInnengruppen berücksichtigt werden. Planungsansätze sind: Schaffung von Erholungs-, Sport- und Aufenthaltsbereichen (siehe auch Nr. 4.2 und 4.3), Aufwertung und Gestaltung von Pflanzbereichen, Verbesserung der Ausstattung (Beläge, Möblierung, Beleuchtung, Spiel- und Sportgeräte), Herstellung und Verbesserung von Zugängen. Auf Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit ist zu achten; zielgruppengerechte Partizipationsverfahren sind durchzuführen.
Ziele	• Verbesserung der Naherholungs- und Freizeitangebote • Sanierung / Aufwertung der Wegeverbindungen • Verbesserungen der Wohn- und Lebensbedingungen • Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Stadtteils • Nachhaltigkeit, Langlebigkeit von Anlagen und Materialien
Zielgruppe	BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	Schlüsselprojekt (in Verbindung mit Nr. 4.2 und 4.3)
Zeitraum	2017 - 2018
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
ggf. weitere Beteiligte	Quartiersmanagement, LandschaftsarchitektInnen
Kosten	460.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel
Bewertungskriterien	• Inanspruchnahme / Akzeptanz geschaffener Angebote • Qualität von Aufwertung und Umgestaltung • Aufenthalt im öffentlichen Raum / Umgang mit Anlagen • Erhalt von Flora und Fauna
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) ist gem.

	geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

NR. 4.2	ÄNDERUNG DES SPIELPLATZES „ROTKÄPPCHENWEG“ ZU EINEM SPIEL- UND AUFENTHALTSBEREICH FÜR KINDER
Sanierungsziele	• Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume • Verbesserung der Umweltqualität
Beschreibung	Ein besonderer Handlungsbereich in der Aufwertung und Umgestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen ist die Änderung des Spiel- und Aufenthaltsbereiches für Kinder im Grünzug (Bereich Rotkäppchenweg / Brüder-Grimm-Ring). Für diese Maßnahme ist eine differenzierte, alters- und geschlechtergerechte Ausstattung und Gestaltung vorgesehen. Eine spezifische Beteiligung von Kindern (mittels Spielleitplanung o.ä.) ist erforderlich.
Ziele	• Bedarfsgerechte Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Grün- und Freiraums • Verbesserung der Freizeitangebote für Kinder • Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Stadtteils • Nachhaltigkeit, Langlebigkeit von Anlagen und Materialien
Zielgruppe	BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	Schlüsselprojekt (in Verbindung mit Nr. 4.1)
Zeitraum	2017 - 2018
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Quartiersmanagement, LandschaftsarchitektInnen
ggf. weitere Beteiligte	ggf. Kooperation mit Bildungs-/ Jugendhilfeträger (bei Beteiligung)
Kosten	515.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel
Bewertungskriterien	• Inanspruchnahme / Akzeptanz geschaffener Angebote • Qualität der Aufwertung und Umgestaltung • Aufenthalt im öffentlichen Raum / Umgang mit Anlagen
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

NR. 4.3	ÄNDERUNG DES SPIEL- UND BOLZPLATZES „AUF DER KUPPE“ ZU EINEM AUFENTHALTS- UND FREIZEITBEREICH FÜR JUGENDLICHE
Sanierungsziele	• Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume • Verbesserung der Umweltqualität
Beschreibung	Parallel zur Aufwertung eines Spiel- und Aufenthaltsbereiches für Kinder soll ein Aufenthalts- und Freizeitbereich für Jugendliche im südlichen Grünzug realisiert werden, der die spezifischen Bedarfe dieser Altersgruppe geschlechtergerecht berücksichtigt. Der vorhandene Spiel- und Bolzplatz „Auf der Kuppe“ soll hierzu ausgebaut werden. Eine entsprechende Beteiligung von Jugendlichen ist erforderlich.
Ziele	• Aufwertung des öffentlichen Grün- und Freiraums • Verbesserung der Freizeitangebote für Jugendliche • Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Stadtteils • Nachhaltigkeit, Langlebigkeit von Anlagen und Materialien
Zielgruppe	BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	Schlüsselprojekt (in Verbindung mit Nr. 4.1)
Zeitraum	2016 - 2017
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Quartiersmanagement, LandschaftsarchitektInnen
ggf. weitere Beteiligte	ggf. Kooperation mit Bildungs-/ Jugendhilfeträger (bei Beteiligung)
Kosten	665.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel
Bewertungskriterien	• Inanspruchnahme / Akzeptanz geschaffener Angebote • Qualität der Aufwertung und Umgestaltung • Aufenthalt im öffentlichen Raum / Umgang mit Anlagen
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

NR. 4.4	AUSBAU VON WEGEN UND GRÜNVERBINDUNGEN IN DEN ÖFFENTLICHEN GRÜN- UND FREIRÄUMEN
Sanierungsziele	• Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume • Verbesserung der Umweltqualität
Beschreibung	Im Rahmen der Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume sollen eine bessere Erreichbarkeit sowie eine räumliche und funktionale Verknüpfung und Vernetzung hergestellt werden. Es gilt, die Anbindungen der Freiräume untereinander, zum Wohnumfeld, an die „Neue Mitte“, zu den Natur- und Landschaftsräumen, zum Wasser und zum geplanten Bahnhaltepunkt zu stärken und zu verbessern. Der Fokus liegt dabei auf dem Wilhelm-Waterstrat-Weg entlang der Bahntrasse sowie dem Weg im südlichen Teil der Moislinger Aue (weitere Maßnahmen: Nr. 4.7 und 4.8).
Ziele	• Aufwertung des öffentlichen Grün- und Freiraums • Stärkung bzw. Ausbau von Verbindungsfunktionen • Attraktivitätssteigerung von Wegeverbindungen • Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Raum für Kommunikation • Nachhaltigkeit, Langlebigkeit von Anlagen und Materialien
Zielgruppe	BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	ab 2019
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Quartiersmanagement, LandschaftsarchitektInnen
ggf. weitere Beteiligte	---
Kosten	340.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel
Bewertungskriterien	• Stärkung der Wegeverbindungen im Quartier • Inanspruchnahme / Akzeptanz • Qualität der Aufwertung und Umgestaltung • Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

NR. 4.5	EINRICHTUNG VON PARK- UND SPIELPLATZPATENSCHAFTEN
Sanierungsziele	• Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume • Verbesserung der Umweltqualität
Beschreibung	Im Zusammenhang mit der Aufwertung und Umgestaltung des öffentlichen Grün- und Freiraums werden generell eine Aktivierung von BewohnerInnen und eine Verantwortungsübernahme für die Herstellung, Nutzung und Pflege wohnungsnaher Grün- und Freiflächen angestrebt, z.B. in Form von Park- und Spielplatzpatenschaften. Für die Initiierung eines solchen Modells ist eine entsprechende Information und Öffentlichkeitsarbeit erforderlich.
Ziele	• Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement • Sicherheit / Sauberkeit im öffentlichen Grün- und Freiraum • Stärkung der Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, gesellschaftlicher Zusammenhalt • Nachhaltigkeit, Langlebigkeit von Anlagen und Materialien
Zielgruppe	BewohnerInnen / AnwohnerInnen
Priorität	mittel
Zeitraum	Nach Realisierung von Einzelmaßnahmen im Handlungsfeld
Trägerschaft / Federführung	Quartiersmanagement
ggf. weitere Beteiligte	StadtteilakteurInnen, Wohnungswirtschaft
Kosten	offen
Finanzierung	keine
Bewertungskriterien	• Resonanz / Inanspruchnahme des Angebotes • Sicherheit / Sauberkeit im öffentlichen Grün- und Freiraum • Umgang mit Spielgeräten und Anlagen
Stand	Die Information und Öffentlichkeitsarbeit erfolgt durch das Quartiersmanagement. Die Einrichtung des Quartiersmanagement ist im Januar 2016 vorgesehen.

NR. 4.6	KONZEPTE FÜR GEMEINSCHAFTSORIENTIERTE FREIRAUMMASSNAHMEN IM WOHNUMFELD
Sanierungsziele	• Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort • Modernisierung des Bestandes bzw. Wohnungsneubau • Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds
Beschreibung	Das Wohnumfeld im Geschosswohnungsbau ist in großen Teilen nach wie vor vernachlässigt. Um eine Aufwertung und freiräumliche Nutzung insb. für MieterInnen zu erzielen, könnte ein modellhaftes Konzept zur Umsetzung und Unterhaltung von gemeinschaftsorientierten Freiraummaßnahmen im Wohnumfeld (z.B. Mietergärten, Gemeinschaftsflächen) initiiert werden.
Ziele	• Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für BewohnerInnen • Aktivierung / Mitwirkung • Aufwertung des Wohnumfelds • Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes
Zielgruppe	BewohnerInnen
Priorität	mittel
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	ansässige Wohnungsunternehmen
ggf. weitere Beteiligte	Quartiersmanagement
Kosten	offen
Finanzierung	offen (keine Städtebauförderung)
Bewertungskriterien	• Nachfrage / Mitwirkungsbereitschaft von MieterInnen • Aufbau von tragfähigen / dauerhaften Strukturen
Stand	Die Durchführbarkeit und Nachfrage solcher Maßnahmen ist von den Wohnungsunternehmen zu prüfen.

NR. 4.7	HERSTELLUNG / VERBESSERUNG DER WEGEVERBINDUNG ZUR GRUNDSCHULE MÜHLENWEG UND ZUM GRÜNZUG
Sanierungsziele	• Städtebauliche und funktionale Neuordnung: „Neue Mitte Moisling“ im Bereich Niendorfer Straße / Sterntalerweg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg
Beschreibung	Der Grün- und Freiraum im südlichen Grünzug und die Grundschule Mühlenweg sollen besser an die „Neue Mitte Moisling“ angebunden werden. Die Neuherstellung bzw. Aufwertung von vorhandenen Wegeverbindungen wird angestrebt.
Ziele	• Funktionale Aufwertung / Gestaltung des Stadtteilzentrums • Stärkung bzw. Ausbau von Verbindungsfunktionen • Attraktivitätssteigerung von Wegeverbindungen • Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Raum für Kommunikation
Zielgruppe	SchülerInnen, BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	ab 2018
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
ggf. weitere Beteiligte	GrundstückseigentümerInnen
Kosten	ca. 205.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel
Bewertungskriterien	• Akzeptanz / Inanspruchnahme durch NutzerInnen
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

NR. 4.8	**HERSTELLUNG EINER WEGEVERBINDUNG ZWISCHEN DEM ALTEN DORFKERN UND DEM ELBE-LÜBECK-KANAL**
Sanierungsziele	• Funktionsstärkung, Aufwertung und Gestaltung des „Alten Dorfes“ • Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume
Beschreibung	Der Moisling umgebende Natur- und Landschaftsraum, insb. die Wassernähe an Trave und Elbe-Lübeck-Kanal, ist ein großes Potenzial für Naherholung und Freizeiterlebnis. Eine neue Wegeverbindung zwischen dem alten Dorfkern und dem Elbe-Lübeck-Kanal (im Anschluss an die Straße „Schulgang“) kann zur Funktionsstärkung und Belebung beitragen und den Bereich des „Alten Dorfes“ aufwerten.
Ziele	• Stärkung bzw. Ausbau von Verbindungsfunktionen • Attraktivitätssteigerung von Wegeverbindungen • Naturerlebnis und Naherholung
Zielgruppe	BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	hoch
Zeitraum	ab 2019
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck
ggf. weitere Beteiligte	Hansestadt Lübeck, FB 3 Umwelt, Sicherheit und Ordnung, Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, LandschaftsarchitektInnen
Kosten	offen
Finanzierung	offen (Prüfung von Förderungsmöglichkeiten)
Bewertungskriterien	• Akzeptanz / Inanspruchnahme durch NutzerInnen • Erhalt von Flora und Fauna
Stand	Die Maßnahme ist im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – d.h. im weiteren Prozess – zu betrachten und auf Realisierbarkeit zu prüfen.

NR. 4.9	TEILREALISIERUNG „SCHUL- UND SPORTPARK MOISLINGER AUE“
Sanierungsziele	• Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume • Ausbau und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote
Beschreibung	Für die Schul- und Sportanlagen am Brüder-Grimm-Ring liegt seit 2010 ein Konzept der Initiative vom Stadtteilnetzwerk „Stadtteil und Schule“ und des Sportvereins „Rot-Weiß-Moisling“ zur Entwicklung einer Begegnungs-, Freizeit- und Sportstätte vor. Der Sportverein übernimmt mit seinem vielfältigen Angebot eine wichtige Integrationsaufgabe im Stadtteil. Einzelne Bausteine des Konzeptes konnten über Förderungen / Zuschüsse realisiert werden (u.a. Kunstrasenfeld über die Aktion „Mini-Spielfelder“ des DFB). Die weitere Realisierung des Konzeptes soll unterstützt werden. Jedoch sollen in Ausstattung und Angebotsausrichtung keine Konkurrenzen zu den Einzelmaßnahmen für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum (siehe Nr. 4.2 & 4.3) ausgelöst werden.
Ziele	• Bedarfsgerechte Erweiterung der Sportmöglichkeiten • Verbesserung der Freizeitangebote • Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Stadtteils
Zielgruppe	Kinder und Jugendliche, BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	hoch
Zeitraum	ab 2018
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, FB 4 Kultur und Bildung Sportverein „Rot-Weiß-Moisling“, Heinrich-Mann-Schule
ggf. weitere Beteiligte	Stiftungen
Kosten	50.000 €
Finanzierung	ggf. Städtebauförderungsmittel, ggf. Zuschüsse / Spenden
Bewertungskriterien	• Inanspruchnahme / Akzeptanz geschaffener Angebote
Stand	Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich. Zu beachten ist, dass gem. Förderrichtlinien Maßnahmen auf Schulhöfen, in/an Schulsporthallen und auf Schulsportplätzen nicht förderfähig sind.

NR. 4.10	WIEDERBELEBUNG DES NATURERLEBNISRAUMS „STECKNITZTAL“
Sanierungsziele	• Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freiräume • Verbesserung der Umweltqualität
Beschreibung	Der Naturerlebnisraum „Stecknitztal“ soll durch kleinteilige Beteiligungsmaßnahmen, z.B. durch die Initiierung und Durchführung von Aktivitäten in Kooperation zwischen dem Quartiersmanagement, den Schulen und Vereinen („Bürgerspaziergänge“, Schul-AGs, Projektwochen, o.ä.) aufgewertet und in den öffentlichen Fokus gerückt werden. Möglicherweise können kleinteilige Projekte im Umwelt- und Naturschutz umgesetzt werden (Bau eines Insektenhotels, Errichtung einer Informationstafel, o.ä.)
Ziele	• Naturerlebnis und Naherholung • Umweltbildung von Kindern und Jugendlichen, Partizipation • Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Stadtteils
Zielgruppe	Kinder und Jugendliche, Kindertagesstätten, BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	mittel
Zeitraum	ab 2018
Trägerschaft / Federführung	Quartiersmanagement
ggf. weitere Beteiligte	Schulen, Kindertagesstätten, Umwelt-/ Naturschutzverbände, Netzwerk „Schule und Stadtteil“
Kosten	offen
Finanzierung	ggf. über Umwelt-/ Naturschutzförderprogramme
Bewertungskriterien	• Resonanz / Akzeptanz von Angeboten • Initiierung von kleinteiligen Projekten • Umweltbewusstsein bei Kindern und Jugendlichen
Stand	Die Initiierung bzw. Durchführung von Aktivitäten erfolgt in Kooperation zwischen Bildungsträgern, Stadtteilakteuren, Umwelt-/ Naturschutzverbänden und dem Quartiersmanagement. Die Einrichtung des Quartiersmanagements ist im Januar 2016 vorgesehen.

HANDLUNGSFELD 5:
WOHNEN

Grundlegendes Ziel der Programmumsetzung ist die Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils als Wohn- und Lebensort. Da die Wohnungsbestände insbesondere im Geschosswohnungsbau, einen hohen Modernisierungsbedarf aufweisen, ist die (energetische) Modernisierung ein wichtiger Handlungsschwerpunkt. Zudem muss das Wohnungsangebot an aktuelle und zukünftige Bedarfe angepasst werden. Bei baulichen und wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen ist darauf zu achten, dass preisgünstiger Wohnraum erhalten bleibt.

In den letzten Jahren haben ansässige Wohnungsbaugesellschaften bereits Modernisierungsmaßnahmen eingeleitet / umgesetzt bzw. für die folgenden Jahre konkret geplant.

NR. 5.1	MODERNISIERUNG, ENERGETISCHE SANIERUNG SOWIE ABRISS UND NEUBAU IM GESCHOSSWOHNUNGSBAU
Sanierungsziele	• Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort • Modernisierung des Bestandes bzw. Wohnungsneubau • Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds
Beschreibung	Der Geschosswohnungsbau in Moisling weist mehrheitlich einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Um den Wohnstandort Moisling nachhaltig zu sichern und zu stärken, sind umfassende Bestandsmodernisierungen inkl. energetischer Sanierung, ggf. Wohnungsneubauten sowie Anpassungen des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedarfe erforderlich. Es sollen neue / zusätzliche attraktive Wohnraumangebote für unterschiedliche Nachfraggruppen geschaffen werden und preisgünstige Wohnräume im Stadtteil erhalten werden. Die Vorgaben des integrierten energetischen Quartierskonzepts sind zu beachten. Im Idealfall lösen einhergehende wohnungswirtschaftliche Investitionen und städtebauliche Investitionen der Programmumsetzung einen positiven Stadtteilentwicklungsprozess aus.
Ziele	• Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für BewohnerInnen • Vermeidung von Verdrängungseffekten • Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes • Verbesserung des Stadtteilimages
Zielgruppe	BewohnerInnen, potenzielle Zuziehende
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	ansässige Wohnungsunternehmen
ggf. weitere Beteiligte	Hansestadt Lübeck, FB 2 Wirtschaft und Soziales
Kosten	k.A.
Finanzierung	ggf. soziale Wohnraumförderung, KfW-Förderung
Bewertungskriterien	• steigende Wohnraumnachfrage • positive Bevölkerungsentwicklung • Wohnzufriedenheit
Stand	Die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH als größter Bestandshalter führt bereits umfassende Modernisierungsmaßnahmen überwiegend im Rahmen der Wohnraumförderung durch. Weitere Maßnahmen sind vorgesehen. Ein soziales Umzugsmanagement wurde eingerichtet, um Verdrängungseffekte zu vermeiden. Die Vonovia SE hat bereits Bestände energetisch saniert.

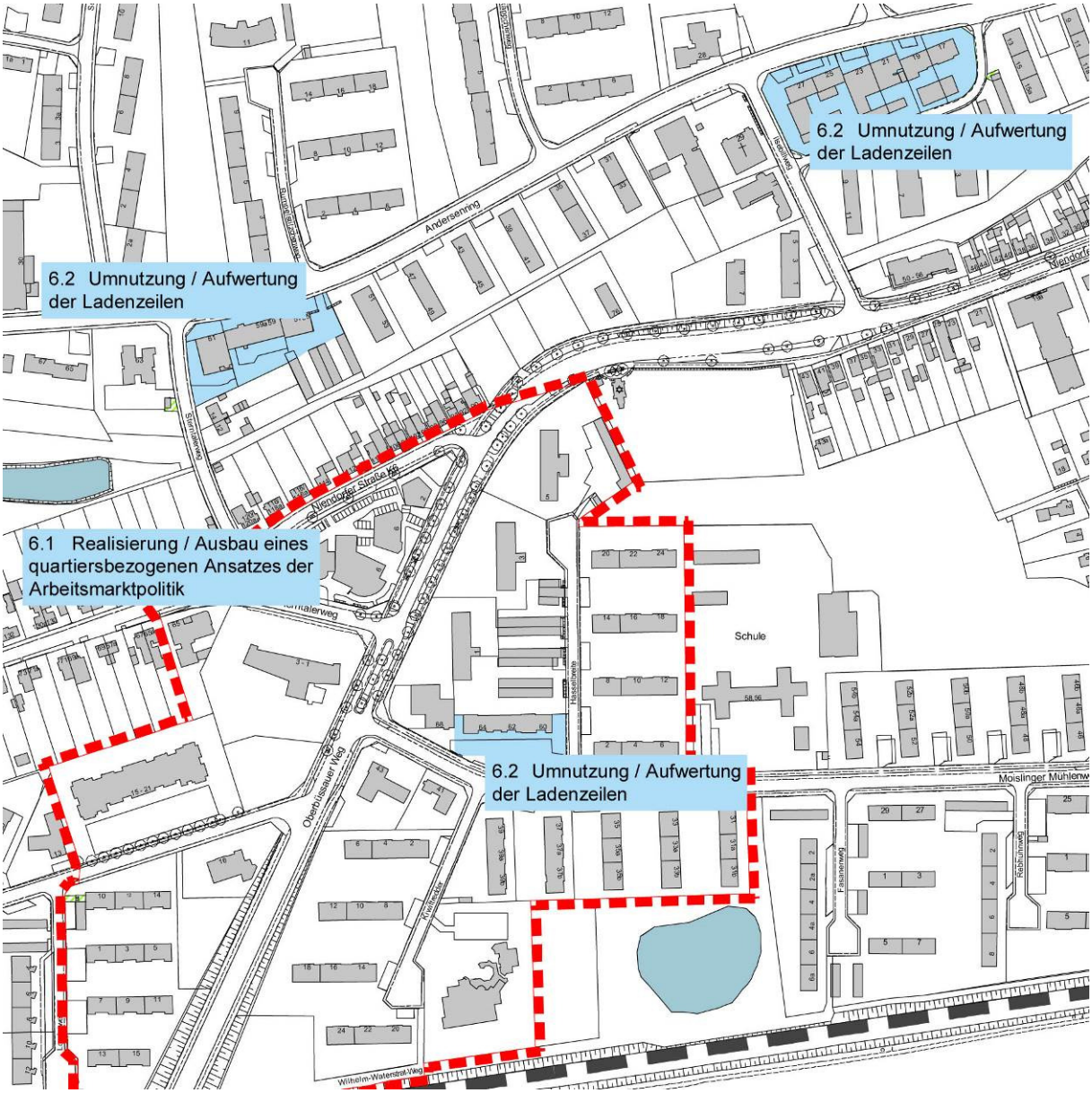
NR. 5.2	WEITERENTWICKLUNG ÄLTERER EIGENHEIMGEBIETE
Sanierungsziele	• Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort • Modernisierung des Bestandes bzw. Wohnungsneubau • Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds
Beschreibung	Auch die Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbereich in Moisling weisen grundsätzlich einen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Um diesen Bestand langfristig zu stärken, soll der alters- und klimagerechte Umbau unterstützt werden. Darüber hinaus gilt es, den Generationswechsel in älteren Eigenheimgebieten zu unterstützen, um eine Durchmischung ihrer Altersstruktur zu erreichen und Wohnqualitäten zu erhalten bzw. zu steigern. Maßnahmenvorschläge aus dem integrierten Quartierskonzept zur energetischen Stadtsanierung sollen einbezogen werden.
Ziele	• Revitalisierung von Eigenheimbereichen • Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für BewohnerInnen • Gewinn von jungen Familien • Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes
Zielgruppe	BewohnerInnen, potenzielle Zuziehende
Priorität	mittel
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
ggf. weitere Beteiligte	Quartiersmanagement, Klimaschutzleitstelle
Kosten	offen
Finanzierung	ggf. Durchführung eines Pilotprojektes, Bereitstellung von Beratungsangeboten zur energetischen Sanierung o.ä.
Bewertungskriterien	• Wohnraumangebot im Stadtteil • Leerstandsquoten in Eigenheimgebieten • ggf. Inanspruchnahme von Beratungsangeboten
Stand	Dieser Projektansatz ist im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – d.h. im weiteren Prozess – zu betrachten und auf Realisierbarkeit zu prüfen.

NR. 5.3	UNTERSTÜTZUNG ALTERNATIVER WOHNPROJEKTE
Sanierungsziele	• Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort • Modernisierung des Bestandes bzw. Wohnungsneubau • Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds
Beschreibung	Um neue Nutzergruppen gewinnen zu können, werden alternative Wohnprojekte und -formen generell unterstützt.
Ziele	• Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes • Verbesserung des Stadtteilimages
Zielgruppe	potenzielle Zuziehende
Priorität	mittel
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
ggf. weitere Beteiligte	Quartiersmanagement, ggf. Wohnungswirtschaft
Kosten	offen
Finanzierung	ggf. soziale Wohnraumförderung
Bewertungskriterien	• Auffächerung des Wohnraumangebotes im Stadtteil • Ansiedlung neuer BewohnerInnengruppen
Stand	Die Unterstützung alternativer Wohnprojekte ist im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – d.h. im weiteren Prozess – zu betrachten und auf Realisierbarkeit zu prüfen.

NR. 5.4	PRÜFUNG / KONZEPTENTWICKLUNG EINES QUARTIERS-BEZOGENEN VERSORGUNGSANSATZES FÜR MENSCHEN MIT UNTERSTÜTZUNGSBEDARF
Sanierungsziele	• Sicherung und Stärkung des Stadtteils als Wohnstandort • Modernisierung des Bestandes bzw. Wohnungsneubau • Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung des Wohnumfelds
Beschreibung	Im Zuge des demografischen Wandels gewinnt das selbstbestimmte Wohnen zunehmend an Bedeutung. Das Konzept des „Bielefelder Modells“ ermöglicht Menschen mit Unterstützungsbedarf ein Wohnen im Quartier mit Versorgungssicherheit: Ältere und pflegebedürftige Menschen und Menschen mit Behinderungen leben in ihren eigenen Wohnungen im Stadtteil, können aber im Bedarfsfall auf Hilfs- und Betreuungsangebote eines sozialen Trägers zurückgreifen, welcher mit einem Servicestützpunkt vor Ort ansässig ist. Der Servicestützpunkt dient ebenfalls als Treffpunkt und Ort der Kommunikation (Nachbarschaftscafé o.ä.). Es soll geprüft werden, ob ein ähnliches Modellprojekt – d.h. ein entsprechende Kooperation von sozialen Trägern und der Wohnungswirtschaft – in Moisling realisiert werden kann.
Ziele	• Schaffung neuer Dienstleistungs- und Wohnangebote • Attraktivitätssteigerung des Stadtteils für BewohnerInnen • Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes
Zielgruppe	BewohnerInnen, potenzielle Zuziehende
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	ab 2017
Trägerschaft / Federführung	Soziale Träger, Wohnungswirtschaft
ggf. weitere Beteiligte	Quartiersmanagement, Hansestadt Lübeck, ggf. Wohnberatungsstelle „Leben und Wohnen im Alter“
Kosten	offen
Finanzierung	offen
Bewertungskriterien	• Auffächerung des Wohnraumangebotes im Stadtteil • Akzeptanz / Inanspruchnahme von Angeboten
Stand	Die Maßnahme ist im Rahmen der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme – d.h. im weiteren Prozess – zu betrachten und auf Realisierbarkeit zu prüfen.

HANDLUNGSFELD 6:
LOKALE ÖKONOMIE, BESCHÄFTIGUNG, ARBEIT

Arbeitslosigkeit ist eine der zentralen Ursachen für Armut und Ausgrenzung. Moisling weist eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote auf. Daher können die Stärkung und der Aufbau lokaler Ökonomien sowie örtliche lokale Bildungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarkt-projekte einen wichtigen Beitrag zur Stadtteilstabilisierung leisten.



NR. 6.1	REALISIERUNG EINES QUARTIERSBEZOGENEN ANSATZES DER ARBEITSMARKTPOLITIK
Sanierungsziele	• Ausbau und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote • Stärkung und Sicherung des Stadtteils als Bildungsstandort
Beschreibung	Zur Qualifizierung und Eingliederung insb. von Langzeitarbeitslosen wird ein quartiersbezogener Ansatz der Arbeitsmarktpolitik in Moisling umgesetzt: Seit Januar 2015 setzen die Fortbildungsakademie der Wirtschaft (FAW) und die Vorwerker Diakonie im Moislinger Gesundheitszentrum ein Projekt zur Beratung, Qualifizierung und Beschäftigung von Kunden des Jobcenters um. Ziel ist es, durch diese Anlaufstelle im Stadtteil vor Ort integrationsferne Kunden zu betreuen, zu unterstützen und zu fördern. In unmittelbarer Nähe wurde außerdem 2014 ein NOVI-Life (Sozialkaufhaus) der FAW eröffnet.
Ziele	• Nachhaltige Integration in Beschäftigung / Verbesserung des Zugangs zum Arbeitsmarkt • Implementierung zusätzlicher Erwachsenenbildungsangebote • Beratung, Qualifizierung, Beschäftigung • Stärkung lokaler Ökonomie • Aufwertung der Stadtteilmitte
Zielgruppe	arbeitslose BewohnerInnen
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	ab 2015
Trägerschaft / Federführung	FAW, Vorwerker Diakonie
ggf. weitere Beteiligte	BQL GmbH, Hansestadt Lübeck, Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH
Kosten	k.A.
Finanzierung	gesichert, ggf. Städtebauförderungsmittel bei Projekterweiterung
Bewertungskriterien	• Inanspruchnahme der Angebote • Qualifizierungs-/ Vermittlungserfolge
Stand	Bereits 2013/14 haben die o.g. Träger sowie das Jobcenter, die Berufsausbildungs- und Qualifizierungsagentur Lübeck (BQL GmbH), die Grundstücks-Gesellschaft TRAVE mbH und die Hansestadt Lübeck die Konzeption des Projekts abgestimmt. Die Suche nach geeigneten Räumlichkeiten für dieses Projekt gestaltete sich schwierig, weshalb das Projekt in geänderter Form im Gesundheitszentrum umgesetzt wird. Nach wie vor ist eine Erweiterung / Ausdehnung des Projektansatzes möglich. Eine Bewerbung der Hansestadt Lübeck und der Kooperationspartner um ESF-Mittel aus dem ergänzenden Förderprogramm BIWAQ (Bildung, Wirtschaft und Arbeit im Quartier) für dieses Projekt wurde im Januar 2015 negativ beschieden.

NR. 6.2	UMNUTZUNG UND AUFWERTUNG DER EHEMALIGEN DEZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE (LADENZEILEN)
Sanierungsziele	• Initiierung und Unterstützung kleinteiliger Bildungs-, Qualifizierungs-, Beratungs-, Begegnungs- und Nahversorgungseinrichtungen in den ehemaligen dezentralen Versorgungsbereichen
Beschreibung	Die ehemaligen, dezentral gelegenen Versorgungsbereiche können ihre ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen und stehen z.T. leer. Im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen zur Sicherung und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Angebote im Stadtteil sollen diese Bereiche aufgewertet bzw. entsprechend umgenutzt werden. Unter Mitwirkung relevanter AkteurInnen soll ein übergeordnetes Gesamtnutzungskonzept erarbeitet werden, auf dessen Grundlage Zwischennutzungen, Modernisierungen und Neuansiedlungen (z.B. Nachbarschaftstreffs, Initiativen, Existenzgründungen und migrantische Wirtschaft) in den Ladenzeilen realisiert werden können.
Ziele	• Stärkung der lokalen Ökonomie • Ausbau und Erweiterung der Einrichtungen und Angebote • Funktionale und gestalterische Aufwertung
Zielgruppe	Eigentümer, Träger, Einrichtungen, Initiativen
Priorität	mittel
Zeitraum	ab 2019
Trägerschaft / Federführung	Quartiersmanagement (Initiierung der Konzeptentwicklung)
ggf. weitere Beteiligte	EigentümerInnen
Kosten	55.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel (ausschl. für die Konzeptentwicklung)
Bewertungskriterien	• Vernetzung / Mitwirkung von Akteuren • Leerstandsquote in Ladenzeilen • geringe Fluktuation
Stand	Die Initiierung eines Gesamtnutzungskonzeptes für die dezentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch das Quartiersmanagement. Die Einrichtung des Quartiersmanagement ist im Januar 2016 vorgesehen.

HANDLUNGSFELD 7:
VERKEHR UND MOBILITÄT

Mit Verkehr und Mobilität eröffnen sich insbesondere aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der spezifischen stadträumlichen Lage Handlungsfelder für den Stadtteilentwicklungsprozess. Ziel ist es, Mobilität für alle BewohnerInnengruppen sicherzustellen und ein differenziertes Mobilitätsangebot im Stadtteil zu schaffen.

NR. 7.1	EINRICHTUNG BAHNHALTEPUNKT MOISLING
Sanierungsziele	• Instandsetzung, Rückbau und Gestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für der Fußgänger- und Radverkehr • Ausbau / Erweiterung des ÖNPV-Angebots
Beschreibung	Die Einrichtung eines Bahnhaltepunktes in Moisling ist eine große Chance für den anzustoßenden Stadtteilentwicklungsprozess. Ein Haltepunkt würde deutlich zu einer besseren regionalen und gesamtstädtischen Anbindung sowie zur Aufwertung des Stadtteils beitragen. Der Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein als Aufgabenträger hat ein hohes Fahrgastpotenzial festgestellt. Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat 2014 den Beschluss gefasst, die Planung und Sicherung der Finanzierung eines Haltepunktes voranzutreiben. Inzwischen wurde die Errichtung eines Bahnhaltepunkts Moisling in den Entwurf des landesweiten Nahverkehrsplans und im Entwicklungskonzept des 3. Regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck aufgenommen. Die Einrichtung eines Bahnhaltepunktes Moisling soll im Rahmen der Programmumsetzung „Soziale Stadt“ als Zielsetzung intensiv verfolgt werden und in die Planungen für die „Neue Mitte“ (siehe Nr. 3.1) einfließen. Eine Verknüpfung mit dem ÖPNV (ggf. Anpassung der Linienführung) ist vorzusehen.
Ziele	• Verbesserung des ÖPNV • Überwindung der stadträumlichen Isolation • Verbesserung des Stadtteilimages
Zielgruppe	BewohnerInnen, VerkehrsteilnehmerInnen, PendlerInnen
Priorität	sehr hoch
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie Schleswig-Holstein Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen
ggf. weitere Beteiligte	Politische VertreterInnen, Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH (NAH.SH), Deutsche Bahn AG
Kosten	offen
Finanzierung	offen
Bewertungskriterien	• Inanspruchnahme des ÖPNV • Nutzer- und Pendlerfreundlichkeit
Stand	Die Hansestadt Lübeck vertritt die Realisierungsabsicht gegenüber der NAH.SH und dem Land.

NR. 7.2	ERNEUERUNG UND UMGESTALTUNG (ÜBERDIMENSIONIERTER) STRASSENRÄUME SOWIE SCHAFFUNG VON BARRIEREFREIEN ÜBERGÄNGEN
Sanierungsziele	• Instandsetzung, Rückbau und Gestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für der Fußgänger- und Radverkehr • Ausbau / Erweiterung des ÖNPV-Angebots
Beschreibung	Die überdimensionierten Straßenräume, insb. im Andersenring, im Brüder-Grimm-Ring, im Oberbüssauer Weg und im Bereich des „Hauses für Alle“ sollen umgestaltet werden. In diesen Bereichen sollen (abschnittsweise) Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, ggf. Neuorganisationen des ruhenden Verkehrs, Baumpflanzungen und barrierefreie Straßenquerungen (u.U. auch Verweilangebote) realisiert werden. Die Schaffung von Querungen ist an den vorhandenen bzw. zu stärkenden Wegeverbindungen im Stadtteil auszurichten. Ein Konzept zur Barrierefreiheit definiert notwendige Anpassungen für mobilitätseingeschränkte Personen.
Ziele	• Funktionale und gestalterische Aufwertung des Straßenraums • Barrierefreiheit und Sicherheit im Verkehr • Sicherung und Stärkung des Wohnstandortes
Zielgruppe	BewohnerInnen, VerkehrsteilnehmerInnen, insb. RadfahrerInnen und FußgängerInnen, mobilitätseingeschränkte Personen, Gewerbe und Nahversorgung (Dienstleistungen und Einzelhandel)
Priorität	hoch
Zeitraum	ab 2018
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
ggf. weitere Beteiligte	---
Kosten	305.000 €
Finanzierung	Städtebauförderungsmittel
Bewertungskriterien	• Aufenthaltsqualität und Sicherheitsempfinden • Verringerung von Geschwindigkeitsüberschreitungen
Stand	Gemäß der Novelle des Personenbeförderungsgesetzes ist eine vollständige Barrierefreiheit des ÖPNV herzustellen. Dazu gehört auch die barrierefreie Zuwegung und Erreichbarkeit von Haltestellen. Die Hansestadt Lübeck erarbeitet dazu aktuell einen Maßnahmenkatalog mit Beschreibung der Anforderungen und Festlegung von Kriterien zur Umsetzung. Die Umsetzung von Maßnahmen der Durchführung (wie z.B. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) ist gem. geltender Städtebauförderungsrichtlinien mit Vorlage des IEK (d.h. ab 2016) möglich.

NR. 7.3	WEITERENTWICKLUNG DER ÖPNV-ANGEBOTE
Sanierungsziele	• Instandsetzung, Rückbau und Gestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für der Fußgänger- und Radverkehr • Ausbau / Erweiterung des ÖNPV-Angebots
Beschreibung	Die Angebote des ÖPNV in Moisling sollen weiterentwickelt werden, um die Anbindung des Stadtteils zu verbessern und neue Fahrgastpotenziale zu erschließen. Als Zielsetzungen gelten die Realisierung des Bahnhaltepunktes einschließlich der Verknüpfung mit dem Busverkehr, ggf. die (bedarfsgerechte) Realisierung von weiteren Haltestellen im Gebiet sowie die Einrichtung von nutzer- bzw. pendlerfreundlichen Tarifzonen. Gemäß der Novelle des Personenbeförderungsgesetzes ist eine vollständige Barrierefreiheit des ÖPNV herzustellen. Dazu gehört auch die barrierefreie Zuwegung und Erreichbarkeit von Haltestellen.
Ziele	• Verbesserung des ÖPNV • Überwindung der stadträumlichen Isolation • Verbesserung des Stadtteilimages
Zielgruppe	BewohnerInnen, NutzerInnen
Priorität	mittel
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	Stadtverkehr Lübeck GmbH bzw. Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH (NAH.SH), Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
ggf. weitere Beteiligte	---
Kosten	k.A.
Finanzierung	k.A.
Bewertungskriterien	• Inanspruchnahme von Angeboten / NutzerInnenzahlen • Nutzer- und Pendlerfreundlichkeit
Stand	Die Hansestadt Lübeck als Aufgabenträger für den ÖPNV ist zuständig für die Sicherstellung einer ausreichenden Bedienung mit Verkehrsleistungen, dazu gehören Planung, Organisation und Finanzierung. Betrieben wird der ÖPNV durch den Stadtverkehr Lübeck GmbH und die Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft mbH. Die Tarifierung erfolgt im Rahmen des geltenden Schleswig-Holstein-Tarifs durch den Nahverkehrsverbund Schleswig-Holstein GmbH (NAH.SH).

NR. 7.4	SANIERUNG DES STRASSENRAUMS
Sanierungsziele	• Instandsetzung, Rückbau und Gestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für der Fußgänger- und Radverkehr • Ausbau / Erweiterung des ÖNPV-Angebots
Beschreibung	Eine Sanierung und Erneuerung vieler Straßenräume im Stadtteil ist geboten. Eine mittelfristige Sanierung der Hauptverkehrsstraßen erfolgt gemäß des „Masterplans Straßen“ der Hansestadt Lübeck. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang die Erweiterung des verkehrsberuhigten Bereiches – insbesondere in den überdimensionierten Straßen – verkehrsrechtlich zu prüfen (siehe Nr. 7.2). Die Einführung einer flächendeckenden Verkehrsberuhigung im Stadtteil wurde bereits 2010 im ISEK für die Hansestadt Lübeck festgehalten.
Ziele	• Sanierung der Hauptverkehrsstraßen • Sicherheit im Verkehr
Zielgruppe	BewohnerInnen, VerkehrsteilnehmerInnen
Priorität	mittel
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr
ggf. weitere Beteiligte	---
Kosten	offen
Finanzierung	ggf. Städtebauförderung
Bewertungskriterien	• Verkehrssicherheit
Stand	---

NR. 7.5	FÖRDERUNG DES RADVERKEHRS
Sanierungsziele	• Instandsetzung, Rückbau und Gestaltung der Straßenverkehrsräume und ihre barrierefreie Qualifizierung für der Fußgänger- und Radverkehr • Ausbau / Erweiterung des ÖNPV-Angebots
Beschreibung	Durch die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur kann der Anteil des Radverkehrs am Verkehrsaufkommen gesteigert werden. Neben der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse / Neuorganisation von Straßenräumen (Nr. 7.2) können insb. neue Angebote sowie Informationen und spezifische Schulungen (z.B. Radfahrschulen / Verkehrstraining) den Radverkehr fördern. Weiterhin sind sichere Abstellanlagen (auch für E-Bikes) an Einrichtungen und ÖPNV-Knotenpunkten einzurichten. Ansätze sind hier die Schaffung von Abstellanlagen in der näheren Umgebung von Nahversorgungseinrichtungen und die Errichtung von Fahrradleihsystemen für eine verbesserte Anbindung an die übrigen Stadtteile.
Ziele	• Erhöhung der Attraktivität des Radverkehrs • Verbesserung der CO2-Bilanz
Zielgruppe	BewohnerInnen, RadfahrerInnen, MigrantInnen
Priorität	mittel
Zeitraum	laufend
Trägerschaft / Federführung	Hansestadt Lübeck (Fahrradbeauftragter), Vereine, Verbände, soziale Einrichtungen
ggf. weitere Beteiligte	---
Kosten	offen
Finanzierung	k.A.
Bewertungskriterien	• Modal Split / Anteil von Radfahrern am Verkehrsaufkommen
Stand	---

14. Kosten und Finanzierungsübersicht

Die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist ein Planungs- und Steuerungsinstrument der Kommune, die nach § 149 BauGB Aufschluss über die Finanzierung und die Durchführbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme gibt. Diese Übersicht folgt der vorgegeben Systematik nach den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein, d.h. die differenzierte inhaltliche Gliederung des Maßnahmenkatalogs (Kap. 13) spiegelt sich nicht wieder. Außerdem werden i.d.R. mehrere Einzelmaßnahmen in übergeordneten Ausgabearten / nach Fördertatbeständen zusammengefasst.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die städtebauliche Gesamtmaßnahme Moisling basiert auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB, die am 27.11.2014 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur Kenntnis genommen wurden und in die Antragsstellung auf fortführende Teilnahme am Städtebauförderungsprogramm eingeflossen sind.

StBauFR	Ausgabenart	Kosten
B 1	**Maßnahmen der Vorbereitung**	
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB:	
	Städtebaulicher Wettbewerb „Neue Mitte Moisling“	*120.000 €*
	Städtebauliche Rahmenplanung / Bauleitplanung zur „Neuen Mitte Moisling“	*110.000 €*
	Übergeordnetes Nutzungskonzept für die dezentralen Versorgungsbereiche	*55.000 €*
	Summe Maßnahmen der Vorbereitung	**285.000 €**
B 2	**Maßnahmen der Durchführung**	
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen	
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken *(im Zusammenhang mit der „Neuen Mitte Moisling“)*	550.000 €
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung *(im Zusammenhang mit der „Neuen Mitte Moisling“)*	20.000 €
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken *(insb. „Neue Mitte Moisling“)*	500.000 €
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:	
	Herstellung eines öffentlichen Stadtteilplatzes (im Rahmen der „Neuen Mitte Moisling“)	*1.010.000 €*
	Herstellung bzw. Änderung der Straßenführung im Bereich Sterntalerweg / Moislinger Mühlenweg (im Rahmen der „Neuen Mitte Moisling“)	*855.000 €*
	Herstellung bzw. Änderung der Wegeverbindungen zwischen „Neuer Mitte Moisling“ und südlichem Grünzug bzw. Mühlenweg-Schule	*205.000 €*
	Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume – insb. Änderung von Grünanlagen, Wegen und Wasserläufen	*460.000 €*
	Änderung des Spielplatzes „Rotkäppchenweg“ zu einem Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kinder	*515.000 €*
	Änderung des Spiel- und Bolzplatzes „Auf der Kuppe“ zu einem Aufenthalts- und Freizeitbereich für Jugendliche (Spielplatz)	*665.000 €*

	Änderung von Wegen und Grünverbindungen (im Binnen- und Außenbereich)	*340.000 €*
	Erneuerung und Umgestaltung des Dorfangers	*760.000 €*
	Änderung überdimensionierter Straßenräume und Schaffung von barrierefreien Übergängen, Umsetzung Konzept Barrierefreiheit	*305.000 €*
	Summe	*5.115.000 €*
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:	
	Gesamtnutzungskonzept Alte Schule / Haus für Alle sowie Modernisierung und Aufwertung öffentlicher Einrichtungen	*2.130.000 €*
	Schaffung kleinkindgerechter Angebote im Freibad	*80.000 €*
	Teilrealisierung „Schul- und Sportpark“ Moislinger Aue	*50.000 €*
	Summe	*2.260.000 €*
B 2.3.4	Verfügungsfonds	105.000 €
	Summe Maßnahmen der Durchführung	**8.550.000 €**
B 3	**Maßnahmen der Abwicklung**	
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträger (2016 - 2022)	84.000 €
B 3.2	Programmspezifisches Management (2016 - 2022)	805.000 €
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	105.000 €
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung	1.300 €
	Summe Maßnahmen der Abwicklung	**995.300 €**
	Gesamtkosten	**9.830.300 €**

StBauFR	**Einnahmeart**	**Einnahmen**
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB*	390.000 €
A 6.2.5 (2) Nr. 6	Zinserträge des städtebaulichen Sondervermögens	1.800 €
A 6.2.5 (2) Nr. 11a)	Beiträge, z.B. Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB und Ausbaubeiträge nach dem KAG**	400.000 €
A 7.3 (1) Nr. 5	Kommunale Eigenanteile zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben nach B StBauFR SH 2015	497.000 €
A 6.2.2	Von der Gemeinde bereitgestellte Eigenmittel	1.023.100 €
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel	2.542.000 €
	Gesamteinnahmen	**4.853.900 €**

Gesamtkosten	**9.830.300 €**
Gesamteinnahmen	**4.853.900 €**
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen / voraussichtlich weiterer Finanzierungsbedarf, der aus Mitteln der Städtebauförderung getragen werden soll	**4.976.400 €**

* Eine belastbare Angabe der Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da sanierungsbedingte, aus dem o.g. Mitteleinsatz resultierende Bodenwertsteigerungen aufgrund des offenen Planungs- und Realisierungsprozesses für den Bereich „Neue Mitte Moisling“ nicht abschließend ermittelt werden können. An dieser Stelle werden Vergleichswerte von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Maßnahmengebieten des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ herangezogen (4,00 € / m^2).

** Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. KAG und Lübecker Straßenbausatzung kann erst nach Realisierung entsprechender Maßnahmen abschließend bemessen werden.

Der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die vorgesehene Maßnahmenumsetzung ab 2016 ist zu entnehmen, dass – unter Berücksichtigung der bereits bewilligten Städtebauförderungsmittel in Höhe von insg. 3.565.000 €, die in den Programmjahren bis 2019 zugewiesen werden – ein weiterer Finanzierungsbedarf von 4.976.400 € besteht.

Die Hansestadt Lübeck kann diese unrentierlichen Kosten für die Umsetzung von Maßnahmen zur Stadtteilentwicklung nicht allein tragen. Die vorgesehene Maßnahmenumsetzung ist nur dann durchführbar, wenn die Hansestadt Lübeck weiterführende Unterstützung durch Städtebauförderungsmittel erhält. Gemäß der geltenden Förderpraxis sind (Folge-)Antragsstellungen auf Städtebauförderungsmittel explizit vorgesehen.

15. Ausblick

Mit dem vorliegenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept liegt ein Instrument zur Steuerung und Zielüberprüfung der Umsetzung des Städtebaubauförderungsprogramms “Soziale Stadt” in Moisling vor. Das IEK ist als Grundlage für die Programmumsetzung zu begreifen und stellt sozusagen den „roten Faden“ für die Gebietsentwicklung dar. Im Konzept enthalten sind sowohl umfassende Strategien und Leitziele als auch ein handlungsorientierter Arbeitsplan mit einem Bündel an Maßnahmen.

Dieser Arbeitsplan befindet sich bereits in Umsetzung. Mit der vorgesehenen Einrichtung eines Quartiersmanagements Anfang 2016 wird vor Ort ein Motor und Impulsgeber für die Stadtteilentwicklung eingesetzt werden. Das Quartiersmanagement wird ein Stadtteilbüro betreiben, welches als Anlaufstelle für die AkteurInnen und BewohnerInnen dienen wird und in dem die unterschiedlichen Aktivitäten zur Stadtteilentwicklung gebündelt, koordiniert und vernetzt werden sollen.

Durch die Einrichtung einer Lenkungsgruppe „Soziale Stadt Lübeck Moisling“ wurde bereits eine wichtige Voraussetzung geschaffen, den integrierten Handlungsansatz der „Sozialen Stadt” innerhalb der Stadtverwaltung der Hansestadt Lübeck umzusetzen. Die Lenkungsgruppe arbeitet ressortübergreifend und sozialräumlich orientiert und trifft sich regelmäßig zur gemeinsamen Koordination der Programmumsetzung.

Für eine erfolgreiche Stadtteilentwicklung ist die Information und Beteiligung der BewohnerInnen und AkteurInnen unabdingbar. Nur durch ein kontinuierliches Zusammenwirken kann die Lebensqualität in Moisling im Einklang mit den Interessen der Bevölkerung verbessert werden. Durch die Vielzahl an engagierten BewohnerInnen und der bestehenden Netzwerkstruktur im Stadtteil gibt es hierfür ein gutes Fundament.

Auf der Ebene der investiven Maßnahmen ist es sinnvoll, mit einem “Starter”-Projekt zu beginnen, das durch die Hansestadt Lübeck direkt gesteuert werden kann. Hier bieten sich die vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume an.

Damit kann das Programm „Soziale Stadt“ für die AkteurInnen im Gebiet schnell sicht- und erfahrbar werden. Welche weiteren Projekte und Maßnahmen auf den Weg gebracht werden, muss sich im Verlauf der Gebietsentwicklung klären. Hierzu wird das vorliegende Entwicklungskonzept bei Bedarf fortgeschrieben und an aktuelle Erfordernisse angepasst.

16. Planteil

Plan 01	Mängel und Konflikte
Plan 02	Chancen und Potenziale
Plan 03	Rahmenentwicklungskonzept
Plan 04	Maßnahmen

17. Anlagen

Anlage 1: Dokumentation des Workshops zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) Moisling, Freitag, 04. September 2015, 15.00 bis 18.30 Uhr, „Haus für Alle“

Anlage 1

Dokumentation des Workshops zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) Moisling

Freitag, 04. September 2015, 15.00 bis 18.30 Uhr
Haus für Alle, Moislinger Berg 2, 23560 Lübeck

Veranstalterin: Hansestadt Lübeck
Konzept und Moderation: polis aktiv Stadterneuerung und Moderation
ELBBERG Stadt – Planung – Gestaltung, Hamburg

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

polis aktiv
Stadterneuerung • Moderation

Begrüßung und Tagesordnung

Herr Schröder als Leiter des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck begrüßt die gut 40 anwesenden Teilnehmenden des Workshops herzlich. Er erläutert den Stellenwert des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) als Voraussetzung für den Mitteleinsatz im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“. Das Förderprogramm wird zu je einem Drittel gemeinsam von Bund, Land und Kommune getragen. Missverständlich war die kürzliche Pressebericht-erstattung über die Bewilligung von beantragten Städtebauförderungsmitteln. Die Zusage über 3,4 Millionen Euro Fördermittel stellt zwar in der Tat nur einen Anteil der beantragten Mittel dar – dennoch erhält Moisling in der Aufstellung für 2015 die höchste Fördersumme im Programm „Soziale Stadt“. Vor dem Hintergrund, dass die Antragssumme aller Städte aus Schleswig-Holstein das jährliche Fördervolumen deutlich überschritten haben und dass die Städtebauförderungsmittel auf insg. 35 verschiedene Gebiete aufgeteilt wurden, ist die Zuwendung in dieser Höhe ein äußerst positives Signal für den Stadtteil. Insgesamt handelt es sich bei dieser Zuwendung bereits um eine beträchtliche Summe, die für die Stärkung und Stabilisierung des Quartiers eingesetzt werden kann.

Außerdem gibt es die Möglichkeit, für die weiteren Programmjahre entsprechende Folgeanträge auf Fördermittel zu stellen. Der Fördermittelgeber teilt die Einschätzung zum Handlungsbedarf in Moisling und hat explizit auf die Folgeantragsstellung verwiesen: Mit einem gut ausgearbeiteten Konzept und sinnvollen Maßnahmen, wie sie jetzt im Rahmen des IEK erarbeitet werden, bestünde Aussicht auf weitere Zuwendungen. Die Hansestadt Lübeck geht davon aus, dass in den nächsten Jahren zusätzliche Städtebauförderungsmittel vom Land bewilligt werden können.

Herr Schröder bedankt sich für das bisherige Mitwirken und Engagement bei der „Sozialen Stadt“ und wünscht den Teilnehmenden konstruktive Diskussionen und einen erfolgreichen Workshop.

Frau Quast (polis aktiv) begrüßt ihrerseits die Teilnehmenden und stellt Frau Hafemann (polis aktiv) und Frau Bauermann (ELBBERG) vom Bearbeitungsteam vor. Seitens der Stadtverwaltung sind neben Herrn Schröder die Herren Weber und Selk (Bereich Stadtplanung und Bauordnung) sowie Frau Heidig (Fachbereich Kultur und Bildung), Frau Claus (Bereich Soziale Sicherung) und Herr Nagel (Fachbereich Umwelt, Sicherheit und Ordnung) anwesend. Der Ablauf des Workshops gliedert sich wie folgt:

15.00	**Begrüßung und Tagesordnung**
15.30	**Ziele der Stadtteilentwicklung**
16.00	**Bearbeitung der Maßnahmen nach Themenfeldern in Arbeitsgruppen**
18.00	**Vorstellung der Ergebnisse**
18.20	**Weiteres Verfahren**
18.30	**Ende**

Ziel des heutigen Workshops ist es, die Öffentlichkeit an der Erstellung des IEK zu beteiligen. Dazu werden zunächst die aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) entwickelten Ziele für Moisling noch einmal überprüft und in eine Reihenfolge gebracht. Danach soll eine intensive Auseinandersetzung mit den vorgesehenen Maßnahmen für

die Stadtteilentwicklung erfolgen. Diese sollen hinsichtlich ihrer Wirkung zur jeweiligen Zielerreichung überprüft und priorisiert werden.

Frau Hafemann gibt anhand einer Stellwand einen Überblick über die Anwesenden des Workshops. Neben BewohnerInnen sind viele AkteurInnen aus dem sozial-kulturellen Bereich aus Moisling sowie VertreterInnen der Politik, des lokalen Gewerbes, der Wohnungswirtschaft und der Arbeitsförderung anwesend.

Ziele der Stadtteilentwicklung

Im Anschluss stellt Frau Bauermann (ELBBERG) die Ziele für den anzustoßenden Stadtteilentwicklungsprozess vor, die im Rahmen der VU auf Basis der Bestandsaufnahme und -analyse für das Quartier entwickelt wurden. Zusätzlich flossen hier die Inhalte und Anregungen aus der regen Teilnahme der BewohnerInnen und StadtteilakteurInnen an der Auftaktveranstaltung, der „Modellbauaktion für Alle“, an der Kinder- und Jugendbeteiligung sowie an der Planungswerkstatt ein.

Fragen aus dem Plenum

Im Plenum wird die Frage aufgeworfen, auf welche Ziele die Verwaltung der Hansestadt Lübeck tatsächliche Einflussmöglichkeiten besitze. Beispielsweise fallen die Ziele „Modernisierung des Gebäudebestandes“ und die „Einrichtung des Bahnhaltepunktes Moisling“ nicht unmittelbar in den Aufgabenbereich der Verwaltung. Herr Selk weist darauf hin, dass es wichtig sei, diese Ziele im Rahmen der VU und des IEK herauszustellen – auch wenn andere Akteure für die Umsetzung zuständig sind. Das Besondere an der „Sozialen Stadt“ sei nämlich der integrierte Ansatz, also die Verknüpfung und Bündelung des Programms mit privatwirtschaftlichen Investitionen und ergänzenden Förderprogrammen. Auf diese Weise könne eine nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils erzielt werden. Aktuell fänden bereits in großem Umfang Modernisierungen des Wohnungsbestandes durch die TRAVE statt. Wissenschaftlich sei nachgewiesen worden, dass 1 € an Städtebauförderungsmittel etwa 6-8 € Folgeinvestitionen auslösen. Es sei also sinnvoll, diese Ziele im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ zu verfolgen.

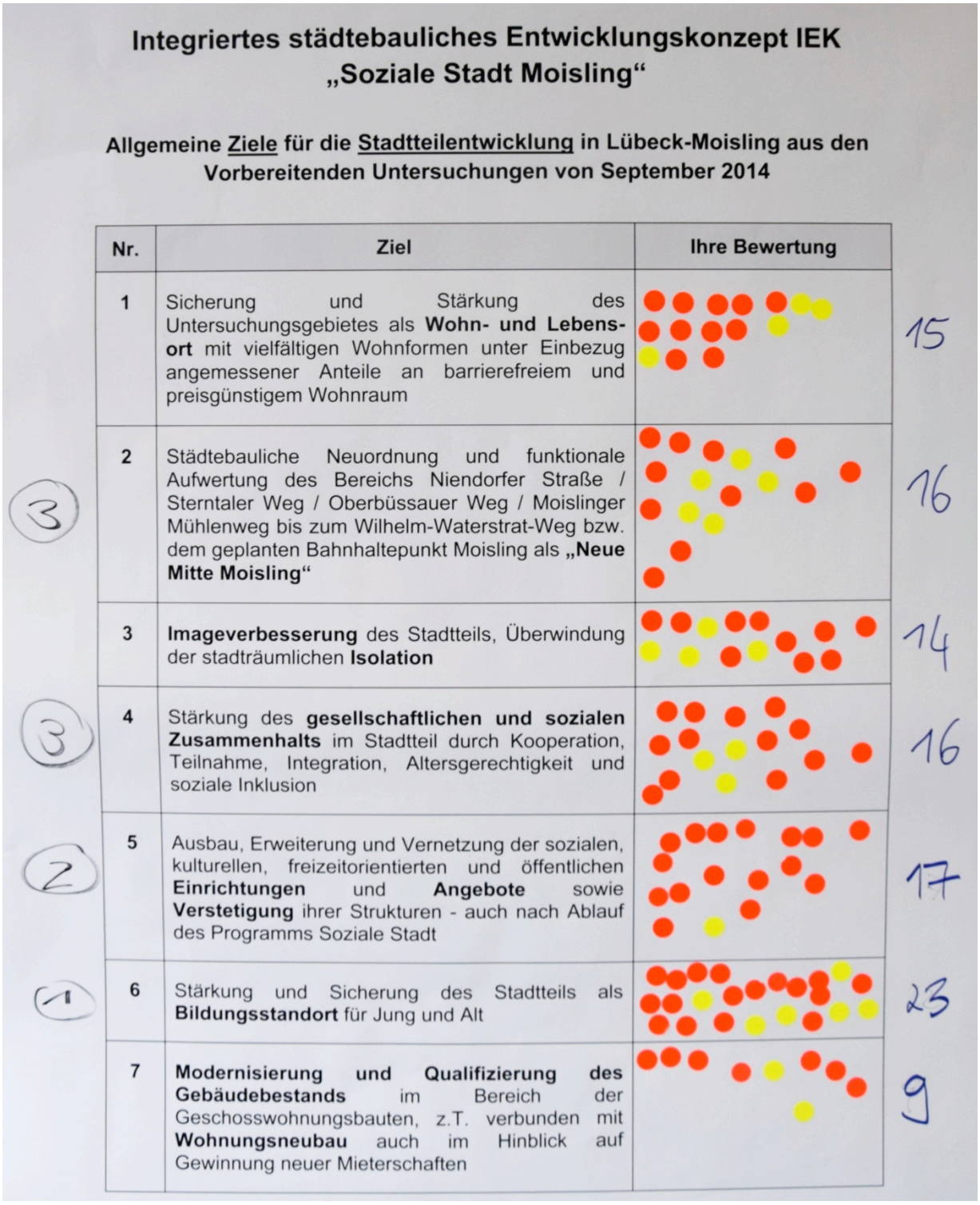
Es wird der Wunsch nach einer ausgewogenen sozialen Mischung der Bewohnerstruktur in Moisling geäußert. Zudem wird erwartet, dass sich noch mehr MoislingerInnen bei der Gestaltung der Zukunft des Stadtteils einbringen. Die Veranstalter stellen heraus, dass die Aktivierung und Beteiligung von BewohnerInnen eine zentrale Aufgabe des Quartiersmanagements sein wird.

Nachgefragt wird außerdem, ob in Moisling auch Baugrundstücke für junge Familien entstehen werden, um die durchmischte Bewohnerstruktur Moislings zu begünstigen. Diese Forderung ist bereits in der Zielsetzung 7: „Modernisierung und Qualifizierung des Gebäudebestandes […] z.T. verbunden mit Wohnungsneubau auch in Hinblick zur Gewinnung neuer Mieterschaften“ enthalten.

Alle aufgeführten Ziele haben aus Sicht des Bearbeitungsteams weiterhin Bestand für die Entwicklung Moislings. Im Workshop soll definiert werden, welche Ziele eine hohe Priorität für den Stadtteil darstellen. Daher bittet Frau Quast die TeilnehmerInnnen, fol-

gende Frage zu beantworten: *Welche Ziele haben aus Ihrer Sicht eine vorrangige Bedeutung für die Entwicklung des Stadtteils Moisling?*

Hierfür haben die Teilnehmenden zunächst in Kleingruppen Gelegenheit zum Austausch. Danach erfolgt die individuelle Bewertung, wozu den TeilnehmerInnen je sieben Punkte zur Verfügung stehen, die sie entsprechend ihrer Bewertung hinter das jeweilige Ziel in das freie Feld kleben. Pro Ziel ist ein Punkt zu vergeben.



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept IEK „Soziale Stadt Moisling“

Allgemeine Ziele für die Stadtteilentwicklung in Lübeck-Moisling aus den Vorbereitenden Untersuchungen von September 2014

Nr.	Ziel	Ihre Bewertung	
1	Sicherung und Stärkung des Untersuchungsgebietes als **Wohn- und Lebensort** mit vielfältigen Wohnformen unter Einbezug angemessener Anteile an barrierefreiem und preisgünstigem Wohnraum		15
2	Städtebauliche Neuordnung und funktionale Aufwertung des Bereichs Niendorfer Straße / Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg bis zum Wilhelm-Waterstrat-Weg bzw. dem geplanten Bahnhaltepunkt Moisling als **„Neue Mitte Moisling“**		16
3	**Imageverbesserung** des Stadtteils, Überwindung der stadträumlichen **Isolation**		14
4	Stärkung des **gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts** im Stadtteil durch Kooperation, Teilnahme, Integration, Altersgerechtigkeit und soziale Inklusion		16
5	Ausbau, Erweiterung und Vernetzung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen **Einrichtungen** und **Angebote** sowie **Verstetigung** ihrer Strukturen - auch nach Ablauf des Programms Soziale Stadt		17
6	Stärkung und Sicherung des Stadtteils als **Bildungsstandort** für Jung und Alt		23
7	**Modernisierung und Qualifizierung des Gebäudebestands** im Bereich der Geschosswohnungsbauten, z.T. verbunden mit **Wohnungsneubau** auch im Hinblick auf Gewinnung neuer Mieterschaften		9

3 3 2 1

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept IEK „Soziale Stadt Moisling“

Allgemeine Ziele für die Stadtteilentwicklung in Lübeck-Moisling aus den Vorbereitenden Untersuchungen von September 2014

Nr.	Ziel	Ihre Bewertung	
8	Einrichtung eines **Bahnhaltepunkts** „Lübeck-Moisling“ zur Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Stadtteils	1	23
9	Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit des **Wohnumfelds**		9
10	Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der **öffentlichen Grün- und Freiräume** sowie Verbesserung der grün- und freiräumlichen Verknüpfung innerhalb des Stadtteils sowie mit dem umliegenden Natur- und Landschaftsraum und dem Wasser	3	16
11	Funktionsstärkung, Aufwertung, Verkehrsberuhigung und Gestaltung des **alten Dorfkerns**		9
12	Initiierung und Unterstützung kleinteiliger, kreativer Bildungs-, Qualifizierungs-, Beratungs-, Begegnungs- und Nahversorgungseinrichtungen in einigen der ehemaligen **dezentralen Versorgungszentren**		13
13	Ausbau / Erweiterung des **ÖPNV**-Angebots, Einrichtung sozialverträglicher Tarifzonen		11
14	Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung der **Straßenverkehrsräume** und ihre und barrierefreie Qualifizierung für den Fußgänger- und Radverkehr		15

Anmerkung zum Protokoll: Für das Ziel 13 wurden während der Veranstaltung irrtümlich 11 statt 9 Punkte gezählt.

Mit jeweils 23 Punkten werden den Zielen „Errichtung eines Bahnhaltepunktes“ und „Stärkung des Stadtteils als Bildungsstandort“ die höchste Priorität eingeräumt.

Dem Ziel „Ausbau, Erweiterung und Vernetzung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Einrichtungen und Angebote sowie Verstetigung ihrer Strukturen – auch nach Ablauf des Programms Soziale Stadt“ wird mit 17 Punkten die zweite Priorität zugesprochen.

Die dritte Position mit jeweils 16 Punkten teilen sich folgende drei Ziele:

- „Stärkung des gesellschaftlichen und sozialen Zusammenhalts im Stadtteil durch Kooperation, Teilnahme, Integration, Altersgerechtigkeit und soziale Inklusion“
- „Aufwertung, Gestaltung, Verbesserung der Nutzbarkeit und funktionale Verknüpfung der öffentlichen Grün- und Freizeiträume sowie Verbesserung der grün- und freiräumlichen Verknüpfungen innerhalb des Stadtteils sowie mit dem umliegenden Natur- und Landschaftsraum und dem Wasser“
- „Städtebauliche Neuordnung und funktionale Aufwertung des Bereichs Niendorfer Straße / Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg bis zum Wilhelm-Waterstrat-Weg bzw. dem geplanten Bahnhaltepunkt als neue Mitte Moisling“

Alle weiteren Ziele folgen mit einer Differenz von nahezu jeweils nur einem Punkt bis hin zur niedrigsten Punktzahl von neun Punkten. Zu den Zielen mit der geringsten Priorität zählen:

- „Modernisierung und Qualifizierung des Gebäudebestands im Bereich der Geschosswohnungsbauten, z.T. verbunden mit Wohnungsneubau auch im Hinblick auf Gewinnung neuer Mieterschaften“
- „Aufwertung, Gestaltung und Verbesserung der Nutzbarkeit des Wohnumfelds“
- „Funktionsstärkung, Aufwertung, Verkehrsberuhigung und Gestaltung des alten Dorfkerns“
- „Ausbau und Erweiterung des ÖPNV“

Alle Ziele werden von den Teilnehmenden als wichtig für die Entwicklung des Stadtteils angesehen. Die relativ geringe Priorität für die Modernisierung des Gebäudebestandes ist nach Einschätzung von Frau Quast auf die bereits erfolgten bzw. andauernden Modernisierungsaktivitäten der TRAVE und der Deutschen Annington zurückzuführen.

Bearbeitung der Maßnahmen nach Themenfeldern in Arbeitsgruppen

Frau Quast erklärt die Aufgabenstellung der sich anschließenden Arbeitsphase des Workshops:

Es soll die Frage *„Welche Projektvorschläge tragen am meisten zu Erreichung des Ziels bei?“* bearbeitet werden.

Damit soll ein Überblick über jene Maßnahmen des Entwicklungskonzepts entstehen, die aus Sicht der Teilnehmenden für die Stadtteilentwicklung besonders wichtig sind. Dazu wurden zuvor auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen Projektsteckbriefe zu den einzelnen Maßnahmen erstellt. Aufgabe der Teilnehmenden ist es, die Maßnahmen im Hinblick auf folgende Fragen zu prüfen:

- *Welche Maßnahmen sollten noch ergänzt oder verändert werden?*
- *Welche Maßnahmen sind besonders, welche weniger wichtig?*

Es werden fünf Arbeitsgruppen angeboten, die nach Interesse ausgewählt werden können:

Arbeitsgruppe A:

SOZIALE, KULTURELLE, BILDUNGS- UND FREIZEITBEZOGENE INFRASTRUKTUR, GESUNDHEIT

Arbeitsgruppe B:

QUARTIERSZENTREN UND VERSORGUNG, LOKALE ÖKONOMIE, BESCHÄFTIGUNG UND ARBEIT

Arbeitsgruppe C:

ÖFFENTLICHER GRÜN- UND FREIRAUM, WOHNUMFELD, NAHERHOLUNG UND LANDSCHAFTSRÄUME

Arbeitsgruppe D:

WOHNEN

Arbeitsgruppe E:

VERKEHR UND MOBILITÄT

Das Handlungsfeld NACHBARSCHAFTLICHES ZUSAMMENLEBEN, AKTIVIERUNG UND BETEILIGUNG, STADTTEILIMAGE gilt als grundlegende und übergreifende Aufgabe des Quartiersmanagements. Zugehörige Maßnahmen bedürfen daher keiner weiteren Bearbeitung.

Die Arbeit erfolgt in Kleingruppen. Ein Gruppenmitglied wird zu Beginn als BerichterstatterIn für die anschließende Ergebnispräsentation festgelegt. Anhand der Projektsteckbriefe werden die einzelnen Maßnahmen in der Gruppe diskutiert und im Anschluss gemäß der festgelegten Reihenfolge an die Stellwand gepinnt. Weitere Ideen und Vorschläge können auf weißen Blättern notiert und mit in die Prioritäten-Reihenfolge aufgenommen werden. Während der Abschlussrunde haben die TeilnehmerInnen die Möglichkeit, sich einen Überblick über die Ergebnisse zu verschaffen.

Vorstellung der Ergebnisse

Im Folgenden werden die Ergebnisse der einzelnen Gruppen dokumentiert. Die Projektsteckbriefe sind in der von den Gruppen festgelegten Reihenfolge abgebildet, Ergänzungen sind in rot eingefügt.

Arbeitsgruppe A:
SOZIALE, KULTURELLE, BILDUNGS- UND FREIZEITBEZOGENE INFRASTRUKTUR, GESUNDHEIT

Priorität 1 (Diese umfasst insgesamt drei Maßnahmen.)

2.1 Gesamtnutzungskonzept Alte Schule / Haus für Alle sowie Modernisierung und Aufwertung von öffentlichen Einrichtungen

Beschreibung	• Modernisierung bestehender Einrichtungen bzw. potenzieller Räumlichkeiten für Einrichtungen • Räumlicher Fokus: Alte Schule und „Haus für Alle“, ggf. auch Schulstandorte • Erarbeitung eines grundlegenden Gesamtnutzungskonzeptes für die Alte Schule und das „Haus für Alle“ in kooperativem Prozess • Schwerpunkte möglicher investiver Maßnahmen: barrierefreier Ausbau, Gebäudemodernisierungen, gestalterische Aufwertungen und Außenraum-/Umfeldmaßnahmen ➢ Bereitstellung von Raum- und Nutzungsmöglichkeiten für bedarfsgerechte soziale, kulturelle, freizeitorientierte und öffentliche Angebote ➢ Aktivierung bürgerschaftliches Engagement ➢ Schaffung und Vernetzung bedarfsgerechter Freizeitangebote ➢ Stärkung Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, gesellschaftlicher Zusammenhalt

2.3 Sicherung und Ausbau und Attraktivitätssteigerung des Schulstandortes Brüder-Grimm-Ring

Beschreibung	• Erhalt des Schulstandortes Brüder-Grimm-Ring • Aufwertung zu ganztagsorientiertem Bildungszentrum für Jung und Alt (Schule als Lern- und Lebensort) • Schulsozialarbeit verstärken ➢ Implementierung zusätzlicher (Bildungs-)Angebote ➢ Aufwertung Schulstandort / Öffnung zum Stadtteil ➢ Aktivierung bürgerschaftliches Engagement ➢ Verbesserung Stadtteilimage

2.4 Ausbau des Ganztagsschulbetriebs

Beschreibung	• Optimierung der vorhandenen Bildungsinfrastruktur in Moisling gemäß der Schulentwicklungsplanung der Hansestadt Lübeck • Ausbau des Ganztagesschulbetrieb mit qualifizierten Angeboten unter Einbindung außerschulischer Träger ➢ Implementierung zusätzlicher (Bildungs-)Angebote ➢ Aufwertung Schulstandort / Öffnung zum Stadtteil ➢ Aktivierung bürgerschaftliches Engagement ➢ Verbesserung Stadtteilimage

Priorität 2

2.2 Prüfung, Ausbau, Schaffung und Vernetzung von Angeboten für BewohnerInnen

Beschreibung	• Sicherung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Angebote im Stadtteil sowie deren bedarfs- und generationengerechter (einschließlich Menschen mit Migrationshintergrund) Ausbau, Erweiterung und Vernetzung • Quartiersmanagement hier zentral für den Aus- bzw. Aufbau selbstragender BewohnerInnen-Organisationen und Netzwerke • Integration sowohl professioneller als auch ehrenamtlicher AkteurInnen • Weiterwirken der Maßnahmen zur Angebotsstärkung und –sicherung auch nach Auslaufen der Programmumsetzung ➢ Ausbau und Erweiterung der Einrichtungen und Angebote ➢ Aktivierung bürgerschaftliches Engagement ➢ Schaffung und Vernetzung bedarfsgerechter Freizeitangebote ➢ Stärkung Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, gesellschaftlicher Zusammenhalt ➢ Koordination

Priorität 3

2.6 Schaffung kleinkindgerechter Angebote im Freibad

Beschreibung	• städtisches Freibad als wichtige saisonale Freizeiteinrichtung und Begegnungsstätte im Stadtteil • Erhaltung und Sicherung des öffentlichen Freizeitangebots vor Ort • Realisierung von kleinkindgerechten Angeboten im Freibad ➢ Sicherung Freizeitangebot für Familien im Stadtteil

Priorität 4

2.5 Prüfung und Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe an der Heinrich-Mann-Schule

Beschreibung	• Besuch einer gymnasialen Oberstufe ist in Moisling bislang nicht möglich • Prüfung der Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe an der Heinrich-Mann Schule ➢ Implementierung zusätzlicher (Bildungs-)Angebote ➢ Aufwertung Schulstandort / Öffnung zum Stadtteil ➢ Halt/Ansiedlung bildungsorientierter Familien ➢ Verbesserung Stadtteilimage

Priorität 5

2.7 Dokumentation und Erlebbarkeit der Moislinger Geschichte

Beschreibung	• Moislinger Geschichte auch gegenwärtig noch am Ortsbild ablesbar, z. B. ehemaliger Gutshof und historischer Dorfanger noch im Stadtgrundriss des Alten Dorfes erkennbar, jüdischer Friedhof • Herstellung eines Bezugs zur Moislinger Geschichte in geeigneter Form, z.B. in Verbindung mit den Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteilimages sowie Information und Öffentlichkeitsarbeit (Veranstaltungen, Aktivitäten, o.ä.) ➢ Verbesserung Stadtteilimage ➢ Aktivierung bürgerschaftliches Engagement ➢ Stärkung gesellschaftlicher und sozialer Zusammenhalt

Aus Sicht der Gruppe besitzt das Thema Bildung im Stadtteil Moisling höchste Priorität. Das zu erarbeitende Nutzungskonzept für die Alte Schule ist von großer Bedeutung. Hierbei sind alle Funktionen, die das Haus der Mitte derzeit einnimmt, mit zu bedenken. Es stellt sich die Frage, wie und wer vorhandene Räume in der Alten Schule gut nutzen und vom zentralen Standort im Stadtteil profitieren könnte.

Auf gleicher Stufe mit dem Nutzungskonzept positionieren sich die „Stabilisierung des Schulstandorts Heinrich-Mann-Schule“ sowie der „Ausbau des Ganztagsschulbetriebs“. Diskutiert wird auch eine gewünschte Öffnung zum Stadtteil hin. Beide Maßnahmen werden von der Gruppe als Einheit aufgefasst und münden im Bedarf nach weiteren personellen Ressourcen, auch um eine Öffnung zum Stadtteil zu realisieren. Als zweites Thema befasst sich die Gruppe mit der Maßnahmen „Prüfung, Ausbau, Schaffung und Vernetzung von Angeboten für BewohnerInnen“. In erster Linie sprechen sich die GruppenteilnehmerInnen für eine Erweiterung bestehender Netzwerke aus. Beispielsweise gibt es bereits Kooperationen im Bereich der Kindertagesstätten. Eine weitere Vernetzung der Angebote für SeniorInnen ist wünschenswert.

Für die „Schaffung kleinkindgerechter Angebote im Freibad“ wurde die dritte Priorität vergeben. Erste Anläufe dazu sind bereits erfolgt und sollen fortgeführt werden.

Die „Prüfung und Einrichtung einer gymnasialen Oberstufe an der Heinrich-Mann-Schule“ ist zum jetzigen Zeitpunkt zurückzustellen. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Schulentwicklung der gesamten Stadt Lübeck zu betrachten und daher ist deren Entwicklungen abzuwarten.

Zwar ist der Gruppe die Geschichte und Wahrung des historischen Erbes in Moisling wichtig, doch sie verortet dieses Projekt vielmehr im Handlungsfeld „Öffentlichkeitsarbeit“.

Arbeitsgruppe B

QUARTIERSZENTREN UND VERSORGUNG, LOKALE ÖKONOMIE, BESCHÄFTIGUNG UND ARBEIT

Priorität 1 (Diese umfasst insgesamt zwei Maßnahmen.)

3.1 „Neue Mitte Moisling“

Beschreibung	• Schaffung eines Stadtteilzentrums in Moisling • Maßnahmen: Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, Bereitstellung von sozialen, öffentlichen und Dienstleistungsangeboten, Schaffung von Aufenthaltsflächen und eines neuen, attraktiven, multifunktionalen, barrierearmen und nutzungsgerechten Mittelpunktes, Herstellung eines öffentlichen Stadtteilplatzes unter städtebaulicher Neuordnung des Bereichs (siehe Nr. 3.2). • Betroffene Grundstückseigentümer signalisieren Mitwirkungsbereitschaft • Erstellung eines städtebaulichen Gestaltungs-/Nutzungskonzept (bzw. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs) unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, NutzerInnenwünsche und Vorplanungen • Durchführung eines geeigneten Beteiligungsprozesses ➢ Funktionale Aufwertung / Gestaltung Stadtteilzentrum ➢ Stärkung lokale Ökonomie ➢ Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Raum für Kommunikation ➢ Verbesserung Stadtteilimage, Stärkung Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier ➢ Stärkung bzw. Ausbau von Verbindungsfunktionen

3.2 Herstellung eines öffentlichen Stadtteilplatzes

Beschreibung	• Schaffung eines multifunktionalen, flexibel nutzbaren und attraktiven Stadtteilplatzes in der „Neuen Mitte Moisling“ • Stadtteilplatz als Treffpunkt, Identifikationsort und Aufenthaltsfläche für BewohnerInnen und NutzerInnen • Beteiligungsverfahren sowie städtebaulicher/freiraumplanerischer Wettbewerb bei der Platzgestaltung sichert die städtebauliche u. Nutzungsqualität • Zeitgleich Durchführung spezifischer Öffentlichkeitsarbeit ➢ Funktionale Aufwertung / Gestaltung Stadtteilzentrum ➢ Stärkung lokale Ökonomie ➢ Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Raum für Kommunikation ➢ Verbesserung Stadtteilimage, Stärkung Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier

Priorität 2

6.2 Umnutzung / Aufwertung der ehemaligen dezentralen Versorgungsbereiche (Ladenzeilen)

Beschreibung	• Aufwertung und Umnutzung der ehemaligen, dezentral gelegenen Versorgungsbereiche (aktuell Fluktuation, z. T. Leerstand) mit Hilfe geplanter Maßnahmen zur Sicherung und Erweiterung der sozialen, kulturellen, freizeitorientierten und öffentlichen Angebote im Stadtteil • Ausarbeitung eines übergeordneten Gesamtnutzungskonzepts unter Mitwirkung relevanter Akteure (Eigentümer, Träger, Einrichtungen, Initiativen) • Realisierung von Zwischennutzungen, Modernisierungen und Neuansiedlungen (z.B. Nachbarschaftstreffs, Initiativen, Existenzgründungen, migrantische Wirtschaft) in Ladenzeilen auf Grundlage des Gesamtnutzungskonzepts ➢ Stärkung lokale Ökonomie ➢ Ausbau und Erweiterung der Einrichtungen und Angebote ➢ Funktionale und gestalterische Aufwertung

Priorität 3

3.3 Erneuerung und Umgestaltung des „Dorfangers“

Beschreibung	• Historischer Dorfkern als Eingangssituation in den Stadtteil • Aufwertung und attraktive Gestaltung der August-Bebel-Straße, in Verbindung mit Nutzungskonzepten und anzustoßenden Maßnahmen für die Alte Schule und das „Haus für Alle“ • Handlungsfelder: Flächen für ruhenden Verkehr, zu erhaltene Lindenallee, der Straßenraum – ggf. in Verbindung mit Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, Fußgänger- und Radwege ➢ Funktionale Stärkung Altes Dorf ➢ Gestalterische Aufwertung und Attraktivitätssteigerung ➢ Barrierefreiheit / Sicherheit

ohne Priorität

6.1 Realisierung / Ausbau eines quartiersbezogenen Ansatzes der Arbeitsmarktpolitik

Beschreibung	• quartiersbezogener Ansatz der Arbeitsmarktpolitik: Realisierung eines Projektes zur Beratung, Qualifizierung und Beschäftigung von Kunden des Jobcenters im Moislinger Gesundheitszentrum durch Fortbildungsakademie der Wirtschaft (FAW) und Vorwerker Diakonie seit Januar 2015 • Betreuung, Unterstützung und Förderung integrationsferner Kunden, insb. Langzeitarbeitslose, vor Ort • 2014 Eröffnung eines NOVI-Life (Sozialkaufhaus) der FAW ➢ Nachhaltige Integration in Beschäftigung / Verbesserung Zugang zum Arbeitsmarkt ➢ Implementierung zusätzlicher Erwachsenenbildungsangebote ➢ Beratung, Qualifizierung, Beschäftigung ➢ Stärkung lokale Ökonomie ➢ Aufwertung Stadtteilmitte

In der Arbeitsgruppe diskutierten die TeilnehmerInnen ausführlich und teilweise bereits sehr konkret über die "Neue Mitte Moisling": Übereinstimmend wurde die große Bedeutung der Aufwertung und Gestaltung einer Stadtteilmitte an dieser Stelle – insbesondere im Zusammenhang mit der möglichen Errichtung eines Bahnhaltepunktes - festgehalten. Bei den Planungen sollte aber darauf geachtet werden, dass die Ansiedlung von Nahversorgung in einem verträglichem Maß erfolgt, um die anderen Einzelhandelsstandorte im Stadtteil nicht zu gefährden, und mit der Realisierung von weiteren sozialen Angeboten, Dienstleistungen und Geschäften, wie z.B. Gastronomie, Stadtteilbibliothek und Bildungseinrichtungen, einhergeht. Ein neuer Stadtteilplatz sollte Aufenthaltsqualität für Bewohner- und NutzerInnen gewährleisten, um das Zentrum zu stärken. Die aktuellen Entwicklungen im Bereich Gesundheitszentrum gehen bereits in die richtige Richtung. Das Hochhaus Sterntalerweg ist für viele Menschen im Stadtteil ein prägendes Gebäude.

Bei den Planungen zur "Neuen Mitte" sollten jedoch die dezentralen Ladenzeilen im weiteren Stadtteil nicht aus den Augen verloren werden, auch wenn in den jüngsten Jahren einige Leerstände mit Nutzungen belegt wurden.

Das Thema Beschäftigung und Bildung ist für den Stadtteil nach wie vor ein sehr wichtiges Thema, welches unbedingt im Rahmen der „Sozialen Stadt“ berücksichtigt werden sollte. Erfreulicherweise konnte bereits ein Coaching-/ Beschäftigungsprojekt für Langzeitarbeitslose realisiert werden, hier wäre ggf. eine Projekterweiterung zu prüfen. Eine Priorität wurde jedoch nicht vergeben, da dieses Projekt bereits realisiert wurde und damit gegenüber den anderen eine eigenständige Qualität darstellt.

Arbeitsgruppe C
ÖFFENTLICHER GRÜN- UND FREIRAUM, WOHNUMFELD, NAHERHOLUNG UND LANDSCHAFTSRÄUME

Priorität 1

4.11 Aufwertung bestehender Wege

Beschreibung	• Sanierung der bestehenden Wege durch Grünbereiche • Installierung von Beleuchtungen • Ergänzung durch Sportpfad

Priorität 2 (Diese umfasst insgesamt drei Maßnahmen.)

4.1 Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume

Beschreibung	• öffentliche Grün- und Freiflächen im direkten Wohnumfeld weisen Mängeln in der Ausstattung, Gestaltung und Unterhaltung auf • bedarfsgerechte Umgestaltung und Aufwertung der öffentlichen Bereiche unter Einbeziehung von BewohnerInnen und NutzerInnen • Verbesserung der Wohnqualität, Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten sowie der Verbindungsfunktion der Grünzüge insbesondere innerhalb der Siedlung durch städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld • Auf Grundlage eines Grünkonzepts, das die Bedarfe aller Altersgruppen berücksichtigt sowie generationengerecht und familienfreundlich ist • Planungsansätze: Schaffung von Erholungs-, Sport- und Aufenthaltsbereichen (siehe auch Nr. 4.2 und 4.3), Aufwertung und Gestaltung von Pflanzbereichen, Verbesserung der Ausstattung (Beläge, Möblierung, Beleuchtung, Spiel- und Sportgeräte), Herstellung und Verbesserung von Zugängen ➢ Durchführung zielgruppenspezifischer Partizipation ➢ Bedarfsgerechter Umgestaltung und Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiraum ➢ Verbesserung Naherholungs- und Freizeitangebote ➢ Aufwertung Wegeverbindungen ➢ Verbesserungen Wohn- und Lebensbedingungen Attraktivitätssteigerung und Aufwertung Stadtteil

4.2 Errichtung eines Spiel- und Aufenthaltsbereiches für Kinder

Beschreibung	• Errichtung eines Spiel- und Aufenthaltsbereiches für Kinder mit differenzierter, alters- und geschlechter-gerechter Ausstattung und Gestaltung im Grünzug (Bereich Rotkäppchenweg / Brüder-Grimm-Ring) • spezifische Beteiligung von Kindern (mittels Spielleitplanung o.ä.) ➢ Bedarfsgerechte Umgestaltung und Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiraum ➢ Verbesserung Freizeitangebote für Kinder ➢ Attraktivitätssteigerung und Aufwertung Stadtteil

4.3 Errichtung eines Aufenthalts- und Freizeitbereiches für Jugendliche

Beschreibung	• Realisierung eines alters- und geschlechter-gerechten Aufenthalts- und Freizeitbereichs für Jugendliche im südlichen Grünzug • Beteiligung von Jugendlichen ➢ Verbesserung Freizeitangebote für Jugendliche ➢ Attraktivitätssteigerung und Aufwertung Stadtteil

Priorität 3 (Diese umfasst insgesamt zwei Maßnahmen.)

4.4 Ausbau / Neuanlage von Wegen und Grünverbindungen im Binnen- und Außenbereich

Beschreibung	• Herstellung einer verbesserten Erreichbarkeit und einer räumlichen und funktionalen Verknüpfung und Vernetzung der öffentlichen Grün- und Freiräume • Stärkung und Verbesserung der Anbindungen der Freiräume untereinander, zum Wohnumfeld, an die „Neue Mitte“, zu den Natur- und Landschaftsräumen, zum Wasser und zum geplanten Bahnhaltepunkt • Räumlicher Fokus: Wilhelm-Waterstrat-Weg entlang der Bahntrasse sowie Weg im südlichen Teil der Moislinger Aue (weitere Maßnahmen siehe Nr. 4.7 und 4.8). ➢ Förderung Fuß- und Radverkehr ➢ Stärkung bzw. Ausbau Verbindungsfunktionen ➢ Attraktivitätssteigerung Wegeverbindungen ➢ Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Raum für Kommunikation

4.5 Einrichtung von Park- und Spielplatzpatenschaften

Beschreibung	• Aktivierung von BewohnerInnen und Verantwortungs-übernahme für die Herstellung, Nutzung und Pflege wohnungsnaher Grün- und Freiflächen z.B. über ein Modell mit Park- und Spielplatzpatenschaften • Initiierung erfordert Information und Öffentlichkeitsarbeit • u.a. Mitverantwortung der Wohnungsbaugesellschaften ➢ Aktivierung bürgerschaftliches Engagement ➢ Sicherheit/Sauberkeit im öffentlichen Grün- und Freiraum ➢ Stärkung Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier, gesellschaftlicher Zusammenhalt

Priorität 4 (Diese umfasst insgesamt zwei Maßnahmen.)

4.7 Herstellung / Verbesserung der Wegeverbindung zur Grundschule Mühlenweg und zum südlichen Grünzug Straßenraumgestaltung

Beschreibung	• Verbesserte Anbindung des Grün- und Freiraums im südlichen Grünzug und Grundschule Mühlenweg an die „Neue Mitte Moisling“ • Neuherstellung bzw. Aufwertung von vorhandenen Wegeverbindungen ➢ Funktionale Aufwertung / Gestaltung Stadtteilzentrum ➢ Sichere Schulwegverbindungen ➢ Attraktivitätssteigerung Wegeverbindungen ➢ Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Raum für Kommunikation

4.8 Herstellung einer Wegeverbindung zwischen Altem Dorfkern und Elbe-Lübeck-Kanal

Beschreibung	• umgebender Natur- und Landschaftsraum, insb. Wassernähe an Trave und Elbe-Lübeck-Kanal bieten hohes Potenzial für Naherholung und Freizeiterlebnis • Funktionsstärkung, Belebung und Aufwertung des Bereichs „Altes Dorf“ durch die Schaffung einer neuen Wegeverbindung zwischen altem Dorfkern und Elbe-Lübeck-Kanal (90m, im Anschluss an die Straße „Schulgang“) ➢ Stärkung bzw. Ausbau Verbindungsfunktionen ➢ Attraktivitätssteigerung Wegeverbindungen ➢ Naturerlebnis und Naherholung

Priorität 5 (Diese umfasst insgesamt zwei Maßnahmen.)

4.9 Teilrealisierung „Schul- und Sportpark Moislinger Aue“

Beschreibung	• Seit 2010 Konzept für die Entwicklung der Schul- und Sportanlagen am Brüder-Grimm-Ring zu einer Begegnungs-, Freizeit- und Sportstätte vorliegend (ausgehend von der Initiative vom Stadtteilnetzwerk „Stadtteil und Schule“ und des Sportvereins „Rot-Weiß-Moisling“) • Sportverein mit vielfältigem Angebot übernimmt wichtige Integrationsaufgaben • Inzwischen Realisierung einzelner Bausteine über Förderungen und Zuschüsse (u.a. Kunstrasenfeld über die Aktion „Mini-Spielfelder“ des DFB) • Unterstützung der Konzeptumsetzung ergänzend zu Einzelmaßnahmen für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum (siehe Nr. 4.2 & 4.3) ➢ Bedarfsgerechte Erweiterung der Sportmöglichkeiten ➢ Verbesserung Freizeitangebote ➢ Attraktivitätssteigerung und Aufwertung Stadtteil

4.10 Wiederbelebung des Naturerlebnisraums „Stecknitztal“

Beschreibung	• Aufwertung und öffentliche Fokussierung des Naturerlebnisraumes „Stecknitztal“ durch kleinteilige Beteiligungsmaßnahmen (z.B. Initiierung und Durchführung von Aktivitäten in Kooperation zwischen dem Quartiersmanagement, den Schulen und Vereinen, u.a. „Bürgerspaziergänge“, Schul-AGs, Projektwochen, o.ä.) • Umsetzung kleinteiliger Projekte im Umwelt- und Naturschutz (Bau eines Insektenhotels, Errichtung einer Informationstafel, o.ä.) ➢ Naturerlebnis und Naherholung ➢ Umweltbildung von Kindern und Jugendlichen, Partizipation ➢ Attraktivitätssteigerung und Aufwertung Stadtteil

Priorität 6

4.6 Konzepte für gemeinschaftsorientierte Freiraummaßnahmen im Wohnumfeld

Beschreibung	• Wohnumfeld im Geschosswohnungsbau befindet sich in großen Teilen in einem vernachlässigten Zustand • Aufwertung und freiräumliche Nutzung insb. für MieterInnen über die Initiierung eines modellhaften Konzepts zur Umsetzung und Unterhaltung gemeinschaftsorientierter Freiraum-maßnahmen im Wohnumfeld (z.B. Mietergärten, Gemeinschaftsflächen) ➢ Attraktivitätssteigerung Stadtteil für BewohnerInnen ➢ Aktivierung/Mitwirkung ➢ Aufwertung Wohnumfeld ➢ Sicherung und Stärkung Wohnstandort

Mit Priorität versieht die Gruppe die Sanierung bestehender Wege durch die Grünbereiche und verweist auf das umfangreiche Potenzial, welches die vorhandenen Grünräume für Moisling bereits bieten. Die Gruppe fordert eine Verbesserung ihrer Zugänglichkeit, indem z.B. bestehende Trampelpfade als Wege angelegt werden, Beleuchtung installiert und ein Sportpfad integriert wird. Gleichzeitig wird die Sorge um die nachlassende Pflege zum Ausdruck gebracht, die den derzeitigen z.T. schlechten Zustand der Grünflächen verursacht. Es wird die Idee geäußert, dass auch Wohnungsbaugesellschaften als Partner für Parkanlagen auftreten bzw. in ihrer Rolle als Multiplikatoren weitere Pflege-Partner finden.

Arbeitsgruppe D:
Das Handlungsfeld **WOHNEN** mit den folgenden Maßnahmen wird nicht bearbeitet.

5.1 Modernisierung, Energetische Sanierung, Abriss / Neubau im Geschosswohnungsbau

Beschreibung	• Geschosswohnungsbau mit hohem Modernisierungsbedarf • Durchführung umfassender Bestandsmodernisierungen inkl. energetischer Sanierung, ggf. Wohnungsneubauten sowie Anpassungen des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedarfe zur nachhaltigen Sicherung des Wohnstandortes Moisling • Schaffung neuer/zusätzlicher, attraktiver Wohnraumangebote für unterschiedliche Nachfraggruppen • wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Investitionen lösen einen positiven Stadtteilentwicklungsprozess aus ➢ Attraktivitätssteigerung Stadtteil für BewohnerInnen ➢ Erhalt preisgünstigen Wohnraums im Stadtteil ➢ Vermeidung von Verdrängungseffekten ➢ Sicherung und Stärkung Wohnstandort ➢ Verbesserung Stadtteilimage

5.2 Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete

Beschreibung	• Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbereiche in Moisling • Unterstützung des alters- und klimagerechten Umbaus zur langfristigen Stärkung des Bestandes • Unterstützung des Generationenwechsels in älteren Eigenheimgebieten zugunsten einer Durchmischung der Altersstruktur und des Erhalts/ Aufwertung der Wohnqualitäten ➢ Revitalisierung Eigenheimbereiche ➢ Attraktivitätssteigerung Stadtteil für BewohnerInnen ➢ Gewinn von jungen Familien ➢ Sicherung und Stärkung Wohnstandort

5.3 Unterstützung alternativer Wohnprojekte

Beschreibung	• Generelle Unterstützung alternativer Wohnprojekte und –formen zur Gewinnung neuer Nutzergruppen ➢ Sicherung und Stärkung Wohnstandort ➢ Verbesserung Stadtteilimage

5.4 Prüfung / Konzeptentwicklung eines quartiersbezogenen Versorgungsansatzes für Menschen mit Unterstützungsbedarf

Beschreibung	• Bedeutungsgewinn des selbstbestimmten Wohnens vor dem Hintergrund des demographischen Wandels • Konzept des „Bielefelder Modells“ als Vorbild: Wohnen in den eigenen vier Wänden im Quartier für Menschen mit Unterstützungsbedarf einschließlich Hilfs- und Betreuungsangebote; als Kooperation zwischen sozialen Trägern und Wohnungswirtschaft • Prüfung eines ähnlichen Modellprojekts auf Realisierbarkeit in Moisling ➢ Schaffung neuer Dienstleistungs- und Wohnangebote ➢ Attraktivitätssteigerung Stadtteil für BewohnerInnen ➢ Sicherung und Stärkung Wohnstandort

Arbeitsgruppe E:
VERKEHR UND MOBILITÄT

Priorität 1

7.1 Einrichtung eines Bahnhaltepunktes Moisling

Beschreibung	• Einrichtung eines Bahnhaltepunktes in Moisling sorgt für eine bessere regionale und gesamtstädtische Anbindung sowie Aufwertung des Stadtteils • Hohes Fahrgastpotenzial bereits festgestellt • Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck will Planung und Sicherung der Finanzierung vorantreiben • Bahnhaltepunkt Moisling in Entwurf des landesweiten Nahverkehrsplans aufgenommen, Aufnahme in regionalen Nahverkehrsplan aktuell in Vorbereitung • Bahnhaltepunkt als Zielsetzung im Programm „Soziale Stadt“ sowie in den Planungen für „Neue Mitte“ (vgl. Nr. 3.1) ➢ Verbesserung ÖPNV ➢ Überwindung stadträumliche Isolation ➢ Verbesserung Stadtteilimage

Priorität 2 (Diese umfasst insgesamt zwei Maßnahmen.)

7.4 Sanierung des Straßenraums

Beschreibung	• Sanierung und Erneuerung vieler Straßenräume • mittelfristige Sanierung der Hauptverkehrsstraßen gemäß „Masterplan Straßen“ der Hansestadt Lübeck • verkehrsrechtliche Prüfung einer Erweiterung des verkehrsberuhigten Bereiches, besonders in überdimensionierten Straßen • Einführung einer flächendeckenden Verkehrsberuhigung im Stadtteil laut ISEK für die Hansestadt Lübeck von 2010 ➢ Förderung Fuß- und Radverkehr ➢ Sicherheit im Verkehr

7.5 Stärkung der Fahrradmobilität

Priorität 3 (Diese umfasst insgesamt zwei Maßnahmen.)

7.2 Erneuerung und Umgestaltung überdimensionierter Straßenräume sowie Schaffung von barrierefreien Übergängen

Beschreibung	• Umgestaltung überdimensionierter Straßenräume, insb. Andersenring, Brüder-Grimm-Ring, Oberbüssauer Weg und Moislinger Mühlenweg • hier Realisierung von Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, ggf. Neuorganisationen des ruhenden Verkehrs, Baumpflanzungen und barrierefreie Straßenquerungen, u.U. auch Verweilangebote • Schaffung von Querungen orientiert sich an vorhandenen bzw. zu stärkenden Wegeverbindungen im Stadtteil ➢ Funktionale und gestalterische Aufwertung Straßenraum ➢ Barrierefreiheit und Sicherheit im Verkehr ➢ Sicherung und Stärkung Wohnstandort

7.3 Weiterentwicklung der ÖPNV-Angebote

Beschreibung	• Weiterentwicklung der ÖPNV-Angebote in Moisling für bessere Anbindung und zur Erschließung neuer Fahrgastpotenziale • Einrichtung von nutzer- bzw. pendlerfreundlichen Tarifzonen • Verbesserte Anbindung an Universität/FH • Angebote für die Nachtstunden • Realisierung des Bahnhaltepunktes • Herstellung einer vollständigen Barrierefreiheit des ÖPNV, u.a. barrierefreie Zuwegung und Erreichbarkeit von Haltestellen ➢ Verbesserung ÖPNV ➢ Überwindung stadträumliche Isolation ➢ Verbesserung Stadtteilimage

Höchste Priorität wird der „Einrichtung eines Bahnhaltepunktes Moisling“ eingeräumt. In diesem Zusammenhang erläutert die Arbeitsgruppe den Vorteil verbesserter Mobilitätsmöglichkeiten für SeniorInnen und PendlerInnen. Geäußert wird jedoch auch die Sorge um eine gegebenenfalls erhöhte Mobilitätsbelastung von Anwohnern rund um den zukünftigen Bahnhaltepunkt und die Straßen im Quartier im Allgemeinen.

An zweiter Stelle platziert die Gruppe die Maßnahme „Stärkung der Fahrradmobilität“, welche die Herstellung attraktiver und sicherer Wege für SchülerInnen und alle BewohnerInnen Moislings umfasst. Allerdings konnte sich die Gruppe nicht verständigen, ob der bestehende Straßenraum für eine Verbesserung des Fahrradverkehrs in starkem Maße verändert / verbessert werden muss oder nur kleinere Verbesserungen notwendig sind.

Diskussion im Plenum

Im Plenum wird die hohe Bedeutung der Schulsozialarbeit für den Stadtteil Moisling diskutiert. Der derzeitige Personalschlüssel sei für die Größe des Gebietes nicht ausreichend. Angeregt wird, den Sozialraum Lübecks nach anderen Kriterien zu definieren, um Moisling eine höhere Priorität einzuräumen. Herr Selk führt dazu aus, dass das IEK übergreifende, generelle Zielsetzungen und weitgefasste Maßnahmenbeschreibungen umfasst. Kleinteilige Projekte können noch nicht in einer konkreten Detailschärfe abgebildet werden, da sich die Konzeption auf mehrere Jahre bezieht. Das IEK stellt vielmehr einen Rahmen dar, der zu gegebener Zeit mit konkreteren Maßnahmen zu füllen ist. Es bildet die Basis für weitere Programmmittelanträge im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.

Frau Quast schließt die Arbeitsphase des Workshops mit dem Hinweis, dass bei der Umsetzung von Maßnahmen aus dem IEK neben den Prioritäten auch andere Faktoren zu berücksichtigen sind, wie z.B. die Anforderungen der Förderrichtlinien, die Mittelverfügbarkeit und die Bereitschaft von einzelnen AkteurInnen zur Mitwirkung.

Weiteres Verfahren

polis aktiv erstellt eine Dokumentation des Workshops, die den Teilnehmenden dieses Workshops per Download auf der Internetseite der Stadtverwaltung (www.moisling.luebeck.de) zur Verfügung gestellt wird.

Die Ergebnisse des Workshops fließen in das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept „Soziale Stadt Moisling“ ein. Dieses wird derzeit von den Büros polis aktiv und ELBBERG erstellt und soll gegen Ende des Jahres den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Das Quartiersmanagement für Moisling wurde im Sommer ausgeschrieben. Derzeit gehen Angebote verschiedener Büros ein. Die Auswahl des Anbieters muss ebenfalls von den politischen Gremien beschlossen werden. Herr Selk rechnet damit, dass das Quartiersmanagement im Januar 2016 seine Arbeit aufnehmen kann.

Herr Schröder und Frau Quast verabschieden die Teilnehmenden um 18.30 Uhr und danken für ihre konstruktive und ergiebige Mitarbeit.

Impressum

polis aktiv
Stadterneuerung und Moderation
Anette Quast
Struenseestraße 37
22767 Hamburg
Tel. 040/ 41 46 69 78
Fax 040/ 41 46 69 76
post@polis-aktiv.de
www.polis-aktiv.de

ELBBERG
Stadt – Planung – Gestaltung
Straßenbahnring 13
20251 Hamburg
Tel. 040/ 46 09 55 60
Fax 040/ 46 09 55 70
mail@elbberg.de

Fotos: polis aktiv, ELBBERG

Im Auftrag der

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Ansprechpartner: Achim Selk
Mühlendamm 12
23539 Lübeck
Tel. 0451/ 122 6123
Fax 0451/ 122 6190
achim.selk@luebeck.de

Gefördert durch

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

SH Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Legende

- Angstraum
- Unterbrochene / fehlende / unzureichende Verbindungen / Verknüpfungen
  - innerhalb des Quartiers
  - in den Grün- und Freiflächen und zu den Natur- und Landschaftsräumen
- Erschließungsanlage mit Sanierungs- und Gestaltungsbedarf
- Überdimensionierte Straßenverkehrsräume mit Mängeln und Missständen
  - in der funktionalen und gestalterischen Gliederung des Straßenraums
  - in der Nutzbarkeit und Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen
- Lärmbelastung
- Modernsierungs- bzw. Instandsetzungsbedarf von Gebäuden
- G Erhöhter gestalterischer Aufwertungsbedarf von Gebäuden
- L Leerstand
- Defizite in der Wohnumfeldgestaltung mit Mängeln und Missständen der Grün- und Freiräume des Geschosswohnungsbaus
  - in der Qualität
  - in der Ausstattung
  - in der Nutzbarkeit
  - in der Gestaltung
- Defizite der öffentlichen Grün- und Freiflächen mit Mängeln und Missständen
  - in der Qualität und Quantität der Ausstattungsangebote
  - in der Unterhaltung und der Sauberkeit der Anlagen
  - in der Nutzbarkeit und der Gestaltung
  - in der Erreichbarkeit und ihrer räumlichen Verknüpfung
- Defizite der Außenflächen von öffentlichen Einrichtungen mit Mängeln und Missständen
  - in der Qualität und Quantität der Ausstattung
  - in der Unterhaltung der Anlagen
  - in der Nutzbarkeit und der Gestaltung
- Funktionale Defizite / Funktionsverluste

Funktionsdefizit als Zentrum
als funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich, Stadtteilmittelpunkt und Identifikationsraum für die Bewohner Moislings und Besucher

Ehemalige dezentrale Nahversorgungszentren
mit Mängeln und Missständen
- in der baulichen Nutzung (Leerstände)
- in der gemischten Nutzungsstruktur
- in der Leistungsfähigkeit für die Quartiersversorgung

Alter Dorfkern
mit Mängeln und Missständen
- in der baulichen Substanz und der Nutzung der Gebäude
- im Wohnumfeld und der Gestaltung des Straßenraums
- in der Verkehrsbelastung
- in der Anpassungsfähigkeit des historischen Ortszentrums an zeitgemäße baulich-funktionale Anforderungen und für eine zukunftsfähige städtebauliche Funktionstüchtigkeit

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtumbau

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Lübeck-Moisling

01 Mängel und Konflikte

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 08.01.2016

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG
Straßenhalming 15, 20251 Hamburg
Tel. 040/855 65, Fax -70
mail@elbberg.de, www.elbberg.de

polis aktiv
Stadtentwicklung & Kommunikation

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
vom Bund, Ländern und Gemeinden

Legende

Potenzial zur Umnutzung

Ehemalige dezentrale Nahversorgungs-zentren
für Nachbarschaftseinrichtungen, lokale Ökonomien und Einrichtungen der Beratung und Qualifizierung

Potenzial zur Funktionsstärkung, Stabilisierung und Stärkung und / oder städtebaulichen Neuordnung

Bereich Sterntaler Weg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg / Kiwittredder
zur Ausbildung eines Stadtteilzentrums "Neue Mitte Moisling" in Verbindung mit
- Abriss
- Neubau von Wohnungen
- Dienstleistungen
- Einzelhandel
- geänderter Verkehrsführung und Platzgestaltung

Alter Dorfkern
in Verbindung mit
- Umgestaltung des Straßenraums
- Verkehrsberuhigung

Umfangreiches Flächenpotenzial zur Aufwertung, Gestaltung und Qualifizierung des Wohnumfeldes im Geschosswohnungs-bau

Umfangreiches Flächenpotenzial zur Aufwertung, Gestaltung und Qualifizierung des öffentlichen Grün- und Freiraums

Potenzial zur Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Stadtteils durch Einrichtung eines Bahnhalte-punktes Lübeck-Moisling

Potenzial zur Umgestaltung über-dimensionierter Straßenverkehrsräume

Vorhandene soziale, kulturelle, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen mit Potenzial zur Stabilisierung und Stärkung des Quartiers

Potenzial zur Verbesserung des Bildungsstandortes Moisling

Potenzial Siedlungsraum umgebende Natur-, Landschafts- und Naherholungsräume

Potenzial Naturerlebnisräume

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtumbau

Integriertes städtebauliches Entwicklungs-konzept Lübeck-Moisling

02 Chancen und Potenziale

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 08.01.2016

KRUSE – SCHMETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG
Straßenhahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040/4090145, Fax 70,
mail@elbberg.de, www.elbberg.de
polis aktiv

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Von Bund, Ländern und Gemeinden

Legende

Schwerpunkt städtebauliche und funktionale Neuordnung

Bereich Niendorfer Straße / Stemtaler Weg / Oberbüssauer Weg / Moislinger Mühlenweg / Kiwittredder - "Neue Mitte Moisling"
- Ausbildung eines neuen Quartierszentrums "Neue Mitte Moisling"
- ggf. Veränderung der Verkehrsführung, Herstellung eines Platzes
- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs
- in Verbindung mit Abriss, Neubau von Wohnungen, Dienstleistungen, Einzelhandel, u.a.

Schwerpunkt Funktionsstärkung

Bereich alter Dorfkern
- Erneuerung und Umgestaltung des Dorfangers / Sicherung und Erhalt der Lindenallee / Verkehrsberuhigung
- Modernisierung Gebäudebestand

Schwerpunkt Umnutzung und Neuordnung

Umnutzung und Funktionstärkung ehemaliger dezentraler Zentren
- insbesondere für Nachbarschaftseinrichtungen, lokale Ökonomien und Einrichtungen der Beratung und Qualifizierung auf Grundlage eines übergeordneten Nutzungskonzeptes

Schwerpunkt Stabilisierung und Stärkung des Quartiers / Zusammenhalt / wichtige Einrichtungen

Soziale, kulturelle, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen
- **A** Ausbau zu ganztagsorientiertem Bildungszentrum, Umgestaltung zur Stadtteilschule; Prüfung Einrichtung gymnasiale Oberstufe
- **B** Modernisierung- und Aufwertung Haus für Alte und Alte Schule auf Grundlage eines Gesamtnutzungskonzeptes
- **C** Ausbau kleinkindgerechter Angebote im Freibad

Schwerpunkt Anbindung des Stadtteils

Verbesserung der regionalen und gesamtstädtischen Anbindung des Stadtteils durch Einrichtung eines Bahnhaltepunktes Lübeck-Moisling; einschließlich Wege, Zuwegungen, Umfeldmaßnahmen und ÖPNV-Anbindung

Schwerpunkt Wohnumfeld Geschosswohnungsbau

Aufwertung, Gestaltung und Qualifizierung; einschließlich Spielplätze

Schwerpunkt öffentliche Grün- und Freiräume / stadt- und freiräumliche Verknüpfungen / Wasser

Aufwertung, Öffnung, Gestaltung und Qualifizierung der öffentlichen Grün- und Freiräume; einschließlich Spielplätze in Verbindung mit und auf Grundlage eines Grünkonzeptes

Aufwertung, Öffnung, Gestaltung und Qualifizierung der Außenflächen von öffentlichen Einrichtungen

Verbesserung der räumlich-funktionalen Bezüge / Ausbau von Wegeverbindungen

Aufwertung zu neuen "Schwerpunkt-Spielplätzen" für unterschiedliche Zielgruppen: Kinder <-> Jugendliche

Realisierung des "Schul- und Sportparks Moislinger Aue"

Aufwertung umgebender Natur-, Landschafts- und Naherholungsräume

Schwerpunkt Gebäudemodernisierung

Gebäudemodernisierung und Qualifizierung der Bestandsgebäude, gestalterische Aufwertung, tlw. Modernisierung von Sozial-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, v.a. Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung, Stabilisierung des Gebietes als Wohn- und Lebensort

Schwerpunkt Verkehrsräume

Erneuerung und Umgestaltung der Straßenverkehrsanlagen

Erneuerung und Umgestaltung überdimensionierter Straßenräume in Teilbereichen einschließlich Herstellung / Erneuerung und Umgestaltung ausgewählter Straßenquerungen in Verbindung mit und auf Grundlage eines Konzeptes für die Querungsbereiche von Straßen und Grünzügen

Gebäudemodernisierung und tlw. Wohnumfeldverbesserung in Planung / Vorbereitung - ohne Städtebauförderung

Abriss und Neubau, Wohnumfeldgestaltung in Planung / Vorbereitung - ohne Städtebauförderung

Räumlich übergreifende Schwerpunkte ohne Verortung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtumbau

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Lübeck-Moisling

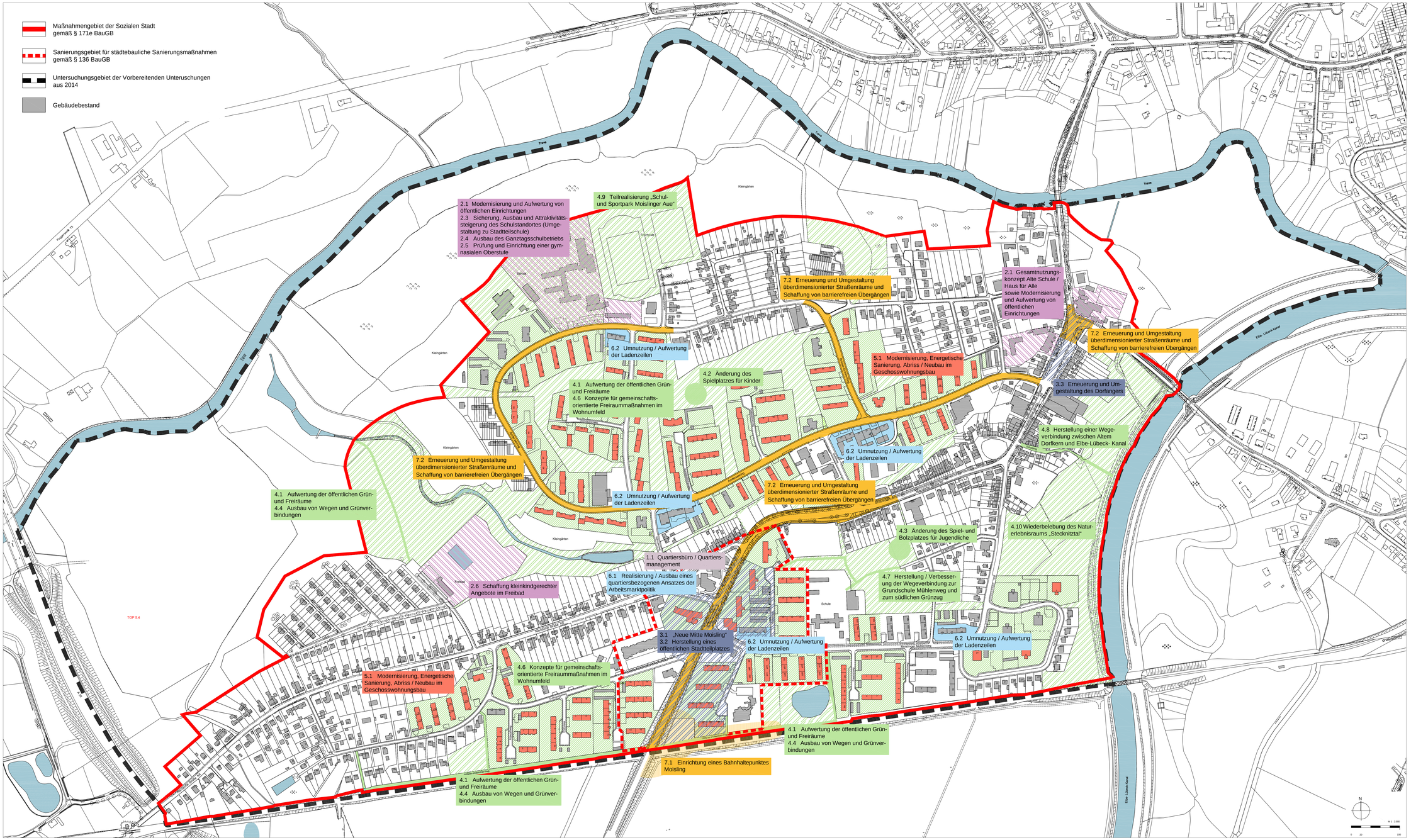
03 Rahmenentwicklungskonzept

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 08.01.2016

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
fon (+49) 40/460 61 40, Fax -20
mail@elbberg.de, www.elbberg.de

polis aktiv
Beratung Planung & Moderation

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden



Legende

1. Nachbarschaftliches Zusammenleben, Aktivierung und Beteiligung, Stadtteilimage
1.1 Einrichtung und Betrieb eines Quartiersbüros / Quartiersmanagement
1.2 Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
1.3 Verbesserung des Stadtteilimages
1.4 Einrichtung eines Verfügungsfonds

2. Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeit-bezogene Infrastruktur, Gesundheit
2.1 Gesamtnutzungskonzept Alte Schule / Haus für Alle sowie Modernisierung und Aufwertung von öffentlichen Einrichtungen
2.2 Prüfung, Ausbau, Schaffung und Vernetzung von Angeboten für Bewohnerinnen
2.3 Sicherung, Ausbau und Attraktivitätssteigerung des Schulstandortes Brüder-Grimm-Ring (Umgestaltung zur Stadtteilschule)
2.4 Ausbau des Ganztagsschulbetriebs
2.5 Prüfung und Einrichtung einer gymnasialen Ober-stufe an der Heinrich-Mann-Schule
2.6 Schaffung kleinkindgerechter Angebote im Frei-bad
2.7 Dokumentation und Erlebbarkeit der Moislinger Geschichte

3. Quartierszentren und Versorgung
3.1 „Neue Mitte Moisling"
3.2 Herstellung eines öffentlichen Stadtteilplatzes
3.3 Erneuerung und Umgestaltung des Dorfangers

4. Öffentlicher Grün- und Freiraum, Wohnumfeld, Naherholung und Landschaftsräume
4.1 Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiräume
4.2 Änderung des Spielplatzes "Rotkäppchenweg" zu einem Spiel- und Aufenthaltsbereich für Kinder
4.3 Änderung des Spiel- und Bolzplatzes "Auf der Kuppe" zu einem Aufenthalts- und Freizeitbereich für Jugendliche
4.4 Ausbau von Wegen und Grünverbindungen in den öffentlichen Grün- und Freiräumen
4.5 Einrichtung von Park- und Spielplatzpatenschaften
4.6 Konzepte für gemeinschaftsorientierte Freiraum-maßnahmen im Wohnumfeld
4.7 Herstellung / Verbesserung der Wegeverbindung zur Grundschule Mühlenweg und zum südlichen Grünzug
4.8 Herstellung einer Wegeverbindung zwischen Altem Dorfkern und Elbe-Lübeck-Kanal
4.9 Teilrealisierung „Schul- und Sportpark Moislinger Aue"
4.10 Wiederbelebung des Naturerlebnisraums „Stecknitztal"

5. Wohnen
5.1 Modernisierung, Energetische Sanierung, Abriss/ Neubau im Geschosswohnungsbau
5.2 Weiterentwicklung älterer Eigenheimgebiete
5.3 Unterstützung alternativer Wohnprojekte
5.4 Prüfung / Konzeptentwicklung eines quartiers-bezogenen Versorgungsansatzes für Menschen mit Unterstützungsbedarf

6. Lokale Ökonomie, Beschäftigung und Arbeit
6.1 Realisierung / Ausbau eines quartiersbezogenen Ansatzes der Arbeitsmarktpolitik
6.2 Umnutzung / Aufwertung der ehemaligen dezentralen Versorgungsbereiche (Ladenzeilen)

7. Verkehr und Mobilität
7.1 Einrichtung eines Bahnhaltepunktes Moisling
7.2 Erneuerung und Umgestaltung überdimensio-nierter Straßenräume sowie Schaffung von barrierefreien Übergängen
7.3 Weiterentwicklung der ÖPNV-Angebote
7.4 Sanierung des Straßenraums
7.5 Förderung des Radverkehrs

Räumlich übergreifende Maßnahmen ohne Verortung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 Planen und Bauen
5.610 Stadtplanung /
610.3 Soziale Stadt, Stadtumbau

Integriertes städtebauliches Entwicklungs-konzept Lübeck-Moisling

04 Maßnahmen

Maßstab: 1:2.000 i.O., Datum: 08.01.2016

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040-48093145, Fax -70
mail@elbberg.de, www.elbberg.de
polis aktiv
STADTERNEU-ERUNG

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2015/03295
öffentlich

Lübeck, 29.12.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Rasmus Zamory (E-Mail: rasmus.vonzamory@luebeck.de Telefon: 122-6125)

Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße/ Straßenfeld - Satzungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.01.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.02.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die während der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 29.08.00 – Solmitzstraße/ Straßenfeld - abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt.

   Die Berichte zur Prüfung und Abwägung die im Rahmen der vorgenannten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

   Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße/ Straßenfeld - in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:	Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. 1.201 Haushalt und Steuerung 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften 3.370 Feuerwehr 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz 3.700 Entsorgungsbetriebe 4.041 Fachbereichsdienst, Jugendhilfeplanung 4.491 Archäologie und Denkmalpflege 5.660 Stadtgrün und Verkehr
Ergebnis:	Zustimmend, es wurden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht.
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt: Begründung:	[ ] Ja [X] Nein Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [ ] freiwillig [x] vorgeschrieben durch: BauGB
Finanzielle Auswirkungen:	[x] Nein [ ] Ja (Anlage 1) [ ]

Begründung:
siehe Anlage 5

Anlagen:
1 Auswertungsbericht bestehend aus den im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB, der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs.2 BauGB, der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB, der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. (Prüf- und Abwägungsbericht)
2 Bebauungsplan 29.08.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
5 Begründung zum Bebauungsplan 29.08.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Anlage 1

Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen

Stand: 28.12.2015

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil D: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs.2 BauGB eingegangen. In den Teilen C und D werden all jene Stellungnahmen aus den vor der öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungsverfahren behandelt die für die Abwägungsentscheidung nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Aufgestellt:

Lübeck, den 28.12.2015

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabsstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg, Michael Klüver

Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld

<u>Teil A:</u> Übersicht über die nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgten Änderungen der Planung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren

Stand: 28.12.2015

Nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen und erneuter fachlicher Bewertung ist der Bebauungsplan-Entwurf in Teilen geändert und / oder ergänzt worden.

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 21.09.2015 beschlossen, dass für den Fall, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt wird, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.12.2015 gebeten, mit Frist zum 15.12.2015 zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs Stellung zu nehmen. Stellungnahmen waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs zugelassen.

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
Nr. 1 Festsetzungen zur Zulässigkeit unter bestimmten Umständen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		
Textliche Festsetzung Nr. 7 im Text Teil B Einzelhandelsnutzung Die Aufnahme einer Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet ist erst zulässig, sobald der genehmigte Lebensmittelmarkt auf dem Flst. 14/33 aus Flur 6 der Gemarkung Kücknitz durch Anzeige der Fertigstellung einer neuen zulässigen Nutzung aufgegeben worden ist.	Ersatzlos entfallen.	Zeitgleich mit Errichtung des Lebensmittelmarktes soll sichergestellt werden, dass ein Lebensmittelmarkt desselben Betreibers im peripher gelegenen Gewerbegebiet „Ehemaliges Metallhüttengelände“ aufgegeben wird, da diese Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes 28.05.00 TB II widerspricht und den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes zuwider läuft. Dieser Sachverhalt wird nunmehr durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber der Lebensmittelmärkte (sowie Grundstückseigentümer) und der Hansestadt Lübeck gesichert. **Betroffenheit:** Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB.
Inhalt der Stellungnahmen	**vorgebrachte Argumente Prüfung und Abwägung**	**Beschlussvorschlag**
Stellungnahme des Grundstückseigentümers Der Eigentümer stimmt der Änderung zu.		Kenntnisnahme
Nr. 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Textliche Festsetzung Nr. 4.1 Dachbegrünung Auf mind. 80 % der Dachfläche im eingeschossigen Bereich des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- ist eine extensive Dach-	**Textliche Festsetzung Nr. 4.1 Dachbegrünung** Auf mind. 80 % der Dachfläche im eingeschossigen Baufeldes des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- ist eine extensive Dachbegrünung	Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Dachfläche seines Gebäudes eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben. Um diese Möglichkeit einer alternativen Energieerzeugung

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
begrünung mit einem Substrataufbau von min. 10 cm vorzunehmen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.	mit einem Substrataufbau von min. 8 cm vorzunehmen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten […] Sedumsprossen zu bepflanzen.	zu fördern und die dazu notwendigen technischen Dachaufbauten nicht durch eine hochwachsende Staudenansaat zu gefährden, entfällt die Verpflichtung zur Anpflanzung von hochwachsenden Stauden in Kombination mit Sedumsprossen. Zudem wird eine Wahlfreiheit zwischen der Ansaat einer Gräser-/Kräutermischung oder der Anpflanzung von Sedumsprossen gegeben. Die vorgeschriebene Substrathöhe kann reduziert werden, da für Sedumsprossen und Gräser auch geringere Substrathöhen als für Stauden geeignet sind. **Betroffenheit:** Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB.
Inhalt der Stellungnahmen	**vorgebrachte Argumente Prüfung und Abwägung**	**Beschlussvorschlag**
Stellungnahme des Grundstückseigentümers Der Eigentümer stimmt der Änderung zu.		Kenntnisnahme
Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 08.12.2015) Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken vorzubringen.		Kenntnisnahme
Textliche Festsetzung Nr.4.2 Minimierung Oberflächenwasser Stellplätze die nicht von LKW überfahren werden müssen, sind in wasserdurchlässiger Pflasterung auszuführen.	Ersatzlos entfallen.	Zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung wird auf eine wasserdurchlässige Pflasterung der Stellplätze verzichtet. Nach der Lärmimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Schallschutz Volker Ziegler gelten die Schallschutzanforderungen nur für die Fahrgassen, da davon aus-

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
		gegangen wird, dass die Einkaufswagen nur auf den Fahrgassen und nicht über die Stellplätze geschoben werden. Da jedoch erwartet werden kann, dass die Einkaufswagen auch über die Stellplätze geschoben werden, würde dies beim Einbau von versickerungsfähigem Pflaster zu zusätzlichen Lärmimmissionen führen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist durch den Ausbau der bereits vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt. Durch diese Anlage wird Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und kann dort versickert werden. **Betroffenheit:** Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB.
Inhalt der Stellungnahme	**vorgebrachte Argumente Prüfung und Abwägung**	**Beschlussvorschlag**
Stellungnahme des Grundstückseigentümers Der Eigentümer stimmt der Änderung zu.		Kenntnisnahme
Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (Schreiben vom 08.12.2015) Es geht hier zwar nur um relativ geringe Flächen, so dass die Auswirkungen insgesamt nicht sehr groß sein werden. Aber prinzipiell ist es ja möglich, versickerungsfähige Beläge zu wählen, die gleichzeitig nicht nennenswert lärmerzeugend sind, z. B. Dränbetonsteine.	Die Festsetzung zum Einsatz von versickerungsfähigen Belägen auf den Stellplatzflächen wurde zur Minimierung der versiegelten Fläche aufgenommen und um die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu gewährleisten. Die Versickerung des Regenwassers wird bereits durch den Ausbau der vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt. In der Praxis werden Einkaufswagen auch über die Stellflächen geschoben die aufgrund ihrer Beschaffenheit von einer Nutzung abhalten sollen, wie z.B. Flächen mit einem hohen Fugenanteil (z. B. Rasengitter-	nicht berücksichtigt

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
Alternativ wären für die eigentlichen Stellflächen aber natürlich auch Oberflächen geeignet, die so gestaltet sind, dass die Nutzer aus praktischen Erwägungen sowieso lieber gleich die Fahrgassen wählen lassen, z. B. begrünbare Pflasterdecken und Plattenbeläge mit hohem Fugenanteil (z. B. Rasengittersteine).	steine). Zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung wird deswegen auf die wasserdurchlässige Pflasterung der Stellplätze verzichtet.	

Aufgestellt: Lübeck, den 28.12.2015

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabsstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßenfeld
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen

Stand: 28.12.2015

Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 20 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Im Ergebnis dieser Beteiligung sind insgesamt 15 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

a) Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. HL, Bereich 3.390 Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 09.11.2015)
2. HL, Bereich 5.660.2-4 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 09.11.2015)
3. HL, Bereich 610.4 Stadtplanung und Bauordnung, Verkehrsplanung (Schreiben vom 29.10.2015)
4. HL, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 27.10.2015)
5. HL, Bereich 3.390.3 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 12.11.2015)
6. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 03.11.2015)
7. Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 03.11.2015)
8. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 14.10.2015)
9. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Abt. Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 03.11.2015)

b) Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht unmittelbar bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben, die z.B. in anderen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

10. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 06.11.2015)
11. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 14.10.2015)
12. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 27.10.2015)
13. IHK zu Lübeck (Schreiben vom 04.11.2015)
14. HL, Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 29.10.2015)
15. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 23.10.2015)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen keine Stellungnahmen vor. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Beteiligung wird in diesen Fällen davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

16. AG 29-Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S H
17. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland
18. Ministerium für Wirtschaft; Arbeit, Verkehr und Technologie
19. SH Netz AG
20. Stadtschülersprecher / Beteiligung Kinder und Jugendliche
21. Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
22. Deutsche Telekom GmbH
23. Katasteramt Lübeck
24. Naturschutzbund Deutschland
25. Seniorenbeirat
26. Stadtwerke Lübeck Planung und Steuerung
27. Behindertenbeauftragte Lübeck
28. Kirchenkreis Lübeck der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche
29. Römisch-Katholische Kirche Lübeck
30. Stadtbeauftragter für Naturschutz
31. HL, Untere Wasserbehörde
32. HL, Abfallbehörde
33. HL, Stadtplanung und Bauordnung –Bauaufsicht/Bauberatung-Bauordnung
34. HL, Straßenverkehrsbehörde
35. HL, Frauenbüro
36. HL, Wirtschaft und Liegenschaften
37. HL, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Immissionsschutz
38. HL, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Naturschutz/ Landschaftsplanung
39. HL, Bereich 5.660.2-4 Stadtgrün und Verkehr / Flächenmanagement
40. HL, Bereich 5.660.1-2 Stadtgrün und Verkehr / Beiträge
41. HL, Bereich 5.660.2-1 Stadtgrün und Verkehr / Planung, Entwurf und Verfahren
42. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
43. Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Hansestadt Lübeck als Untere Naturschutzbehörde Bereich Umwelt-,Natur-und Verbraucherschutz (Schreiben vom 09.11.2015)		
1.1 <u>Landschaftsplanerische Stellungnahme</u> Der im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschlagenen Pflanzung weiterer Straßenbäume entlang der Solmitzstraße ist der vorliegende B-Planentwurf nicht gefolgt. Es werden lediglich die hier vorh. Bäume als zu erhalten festgesetzt. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird daher nochmals auf die wünschenswerte/erforderliche Pflanzung zumindest von fünf weiteren Straßenbäumen entlang der östlichen, im Planungsumgriff liegenden, Straßenseite hingewiesen. Die Begründung ist in der Stellungnahme des Bereiches UNV, Abt. Vorsorge und Zukunftsplanung vom 30.06.2015 zu finden. Es wird darum gebeten, den B-Plan um eine entsprechende Festsetzung zu ergänzen.	Über eine Festsetzung weiterer Straßenbäume in der Solmitzstraße wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangen. Das landschaftsplanerische Ziel, den Alleecharakter der Solmitzstraße durch eine Ergänzung der Straßenbäume zu stärken, wird in der Begründung näher dargelegt. Auf eine Festsetzung der Anzahl neu zu pflanzender Straßenbäume wird verzichtet, da dies der Detailplanung der Busbuchten vorbehalten bleiben soll. Der prägende Baum Ecke Solmitzstaße/ Kirchplatz wird als zu erhalten festgesetzt. Die weiteren bestehenden Straßenbäume unterliegen den Vorgaben der Baumschutzsatzung.	nicht berücksichtigt
1.2 <u>Artenschutzrechtliche Hinweise</u> Es ist sicher zu stellen, dass bei zukünftigen Fällungen von Einzelbäumen im Bebauungsplangebiet Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen vermieden werden. Die Vorgaben sollten in der Begründung des Bebauungsplanes konkretisiert und als Hinweis in den Text-Teil B aufgenommen werden.	Es werden ergänzende Erläuterungen zu den gesetzlichen Fällfristen sowie zum Fledermausschutz und ggf. zum erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich in die Begründung aufgenommen. Zudem wird ein Hinweis zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote bei Baumfällungen in den Text Teil B aufgenommen.	berücksichtigt
1.3 <u>Gesundheitsschutz/Immissionen: Luft</u> Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen/Bedenken sind weiterhin gültig. Es wird ausdrücklich begrüßt, dem hohen Versiegelungsgrad des Parkplatzes durch eine wasserdurchlässige Pflasterung begegnet werden soll (sofern dieses mit den Be-	Auf die zunächst vorgesehene wasserdurchlässige Pflasterung der Stellplätze wird zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung verzichtet. Nach der Lärmimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Schallschutz Volker Ziegler gelten die Schallschutzanforderungen nur für die Fahrgassen, da davon ausgegangen wird, dass die Einkaufs-	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
langen des Lärmschutzes nicht kollidiert).	wagen nur auf den Fahrgassen und nicht über die Stellplätze geschoben werden. Da jedoch erwartet werden kann, dass die Einkaufswagen auch über die Stellplätze geschoben werden, würde dies beim Einbau von versickerungsfähigem Pflaster zu zusätzlichen Lärmimmissionen führen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist durch den Ausbau der bereits vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt. Durch diese Anlage wird Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und kann dort versickert werden.	
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 09.11.2015)		
2.1 <u>Sanierung der Busbuchten zu berücksichtigen</u> Von Seiten des Straßenentwurfs ergeht der Hinweis, dass sich die für Ende 2015 geplante und im Beteiligungsverfahren nach §4 (1) angekündigte Sanierung der Busbuchten (stadteinwärts und stadtauswärts) ein schließlich teilweiser Nebenanlagen verschoben hat und die Umsetzung demnach frühestens in 2016 erfolgen wird. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um sehr zeitnahe Information, wenn sich im Zuge des B-Planverfahrens an der stadtauswärts gelegenen Busbucht oder an der vorhandenen Überfahrtsituation etwas ändern sollte, was bei der geplanten Ausführung zu berücksichtigen ist.	In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass die Planungen zur Sanierung der Bushaltestellen sich in Vorbereitung befinden. Änderungen an den Haltestellen des ÖPNV sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 27.10.2015)		
3.1 <u>Hinweis zu Abfallbeseitigung und Schädlingsbekämpfung</u> Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallbeseitigung und die Schädlingsbekämpfung mit eingeplant werden sollte.	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind die Maßnahmen zur Abfallbeseitigung und Schädlingsbekämpfung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 4 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 03.11.2015)		
4.1 Hinweis zu Handwerksbetrieben Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Handwerksbetriebe sind im Plangebiet nicht ansässig und werden durch die Planinhalte nicht beeinträchtigt.	Kenntnisnahme
Nr. 5 Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 03.11.2015)		
5.1 Hinweis zur straßenverkehrsrechtlichen Regelung der Erschließung In Ziffer 5.3.1 der Begründung wird die Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen behandelt. Die dort von der Straßenverkehrsbehörde Lübeck vertretene Ansicht der nunmehr einzigen Stellplatzzufahrt mit “rechts rein“ und „rechts raus“ wird seitens der PD Lübeck geteilt.	Die Maßgaben der Straßenverkehrsbehörde zur Grundstückszufahrt sind bereits in der Begründung aufgeführt.	bereits berücksichtigt
5.2 Sanierung der Busbuchten zu berücksichtigen Nach neuesten Plänen der Hansestadt Lübeck, Verkehrsplanung, sollen die auf beiden Seiten dort vorhandenen Busbuchten zurückgebaut und in Fahrbahnrandhaltestellen umgewandelt werden. Eine Bewertung im Hinblick auf die Auswirkungen kann derzeit von der Polizeidirektion nicht erfolgen.	In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass die Planungen zur Sanierung der Bushaltestellen sich in Vorbereitung befinden.	bereits berücksichtigt
5.3 Hinweis zur Verkehrsplanung Ferner wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Verkehrsinsel nur bis kurz vor die heutige, nördliche Stellplatzzufahrt reicht. Der ausfahrende Fahrzeugverkehr über die noch vorhandene Ausfahrt im Süden kann aufgrund der Verkehrsinsel gezwungenermaßen nur nach recht fahren. Zukünftig wird es dieses Hindernis offensichtlich nicht mehr geben. Erfahrungsgemäß werden VZ 209 nicht beachtet, wenn entspre-	Eine Änderung der Verkehrsinsel ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und bleibt der Detailplanung der Straßenverkehrsfläche vorbehalten.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
chende bauliche Hindernisse fehlen. Konfliktsituationen sind vorprogrammiert.		
Nr. 6 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 14.10.2015)		
6.1 Hinweis auf Stellungnahme aus der Beteiligung gem. §4 Abs 1 BauGB Es wird auf die Stellungnahme vom 08.06.2015 hingewiesen. Darin wurde nach Planungsabsichten für die Haltestellen im Geltungsbereich gefragt und ein Hinweis auf den mittlerweile gültigen Nahverkehrsplan gegeben.	Die Hinweise zum Ausbau der Bushaltestellen und den Nahverkehrsplan wurden bereits in die Begründung eingearbeitet.	bereits berücksichtigt
Nr. 7 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Abt. Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 03.11.2015)		
7.1 Hinweis auf mögliche Kampfmittel Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Das LKA weist darauf hin, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Entsprechende Hinweise auf Kampfmittel sind bereits in die Planunterlagen aufgenommen worden.	bereits berücksichtigt
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390.3 Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 12.11.2015)		
8.1 Altlastenverdacht ist ausgeräumt Im aktualisierten Begründungstext zum B-Plan wird in Kap. 2.2 (unter Boden, Wasser, Altlasten) ausgeführt, dass ursprünglich vorliegenden Hinweisen auf potenziell altlastenver-	Die Bewertung des Altlastenverdachts wird zutreffend in der Begründung beschrieben.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
dächtige gewerbliche Altnutzungen auf mehreren Grundstücken im Umgriff des B-Plans über eine genaue Erfassung der Nutzungsgeschichte auf diesen Grundstücken nachgegangen worden ist (Fachgutachten: Kurzbericht zur Erstbewertung, 16.03.2015). Hierdurch konnte jeweils der potenzielle Altlastenverdacht für diese Grundstücke (Solmitzstraße 16, Straßenfeld 3 und 9) ausgeräumt werden.		
8.2 <u>Hinweis auf mögliche Kampfmittel</u> Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Munitionsfunde bzw. Kampfmittelfunde nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die betreffenden Flächen vom hierfür zuständigen Landesamt (Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt) überprüfen zu lassen	Entsprechende Hinweise sind bereits in die Planunterlagen aufgenommen worden.	bereits berücksichtigt

Aufgestellt: Lübeck, den 28.12.2015

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabsstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßenfeld

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen

Stand: 28.12.2015

Teil C: Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die für die Abwägungsentscheidung nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Themen und Anregungen zur Erörterungsveranstaltung vom 22. April 2015, 18:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB)		
1.1 <u>Anregung zum Lärmschutz</u> Die Lärmschutzwand an der Stellplatzanlage sollte auch an der südlichen Grundstücksgrenze zu den dort benachbarten Wohngebäuden fortgeführt werden.	Die Verlängerung der Lärmschutzwand wurde durch den Lärmgutachter überprüft. Die Schutzbedürftigkeit der auf den betreffenden Grundstücken ausgeübten Wohnnutzungen wird aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung als Mischgebiet eingestuft. Nach Aussage des Lärmschutzgutachtens sind keine Schallschutzvorkehrungen erforderlich.	Kenntnisnahme
1.2 <u>Anregung zur Gestaltung</u> Der vorgesehene anthrazitfarbene Klinkerstein wird als zu dunkel und an diesem Standort nicht passend empfunden.	Die Gebäude entlang der Solmitzstraße sind unterschiedlich gestaltet. Abweichend zur Bebauung um den Kirchplatz, wo rotes Sichtmauerwerk dominiert, gibt es in der Solmitzstraße auch verputzte Fassaden mit unterschiedlicher Farbgestaltung. Anthrazitfarbene Klinker kommen im Bestand allerdings nicht vor. Im Rahmen der Bauberatung zum Bauvorhaben wird darauf hingewirkt, ein helleres Fassadenmaterial bzw. einen roten Verblendstein zu verwenden. Die bauliche Prägung der Umgebung, lassen die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan nicht erforderlich erscheinen.	Kenntnisnahme

Aufgestellt: Lübeck, den 28.12.2015.

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabsstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßenfeld
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangen Stellungnahmen

Stand: 28.12.2015

Teil D: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, die für die Abwägungsentscheidung nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Folgende städtische Bereiche haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen / Hinweise vorgebracht. Die konkreten Inhalte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:	
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde	30.06.2015
- Ev.-Luth. Kirchengemeinde Kücknitz	30.04.2015

400 von 454 in Zusammenstellung

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 30.06.2015)		
1.1 <u>Erhaltungsgebot für Straßenbäume</u> Die planerische Zielsetzung des Erhalts aller Straßenbäume sollte auch als Erhaltungsgebot in Text und Planzeichnung festgesetzt werden. In der vorliegenden Planfassung sind lediglich zwei der im Straßenraum der Solmitzstraße vorh. Bäume als zu erhalten gekennzeichnet.	Die bestehenden Straßenbäume in der Solmitzstraße sollen soweit möglich erhalten werden. Auf ein Erhaltungsgebot wird verzichtet, da die Bushaltestellen saniert und behindertengerecht umgebaut werden sollen. In diesem Zusammenhang könnten auch die Baumstandorte verschoben werden. Die bestehenden Bäume im Straßenraum unterliegen den Vorgaben der Baumschutzsatzung.	nicht berücksichtigt
1.2 <u>Pflanzung von zusätzlichen Bäumen entlang der Solmitzstraße</u> Die Pflanzung weiterer Straßenbäume entlang der Solmitzstraße sollten Eingang in die Planung finden: Es wird vorgeschlagen, hier insgesamt 8 großkronige Bäume (5 auf der östlichen und 3 auf der westlichen Straßenseite) zusätzlich zu berücksichtigen und entsprechend festzusetzen. Aus landschaftsplanerischer Sicht sollte die vergleichsweise breit angelegte Solmitzstraße als durchgängige Allee entwickelt werden. Große Bäume tragen innerhalb der geschlossenen Bebauung, wie allgemein bekannt, zur Verbesserung des örtlichen Bioklimas und des Ortsbildes von Kücknitz sowie zur Entwicklung eines siedlungsnahmen Biotopverbundes bei.	Das planerische Ziel, den Alleecharakter der Solmitzstraße durch eine Ergänzung der Straßenbäume zu stärken, wird in der Begründung näher dargelegt. Auf eine Festsetzung der Anzahl neu zu pflanzender Straßenbäume wird verzichtet, da dies der Detailplanung der Busbuchten vorbehalten bleiben soll.	nicht berücksichtigt
1.3 <u>Gesundheitsschutz: Immissionen/ Luft</u> Im zu überplanenden Gebiet sind die bioklimatischen bzw. lufthygienischen Bedingungen nicht günstig: Das liegt u.a. am hohen Versiegelungsgrad, der Verkehrsbelastung im Umfeld und einer nicht guten Durchlüftung des Gebietes. Die Kaltluftleitbahn, die sich am nahe gelegenen Mühlenbach Richtung Seelandstraße ausprägt, kann das Gebiet nicht ausreichend mit Frischluft versorgen. Insofern gilt hier eine hohe Empfind-	Festsetzungen zu weiteren flächenhaften Begrünungsmaßnahmen sind aufgrund der engen Flächenverhältnisse und des erforderlichen Stellplatzbedarfes nicht möglich. Dies wird aufgrund des Standortes im Stadtteilzentrum für vertretbar angesehen. Auf die zunächst vorgesehene wasserdurchlässige Pflasterung der Stellplätze wird zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
lichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Deshalb sollten im Rahmen der Planungen alle Möglichkeiten zur Begrünung und Verbesserung der Durchlüftung aufgegriffen werden. Viele gute Ansätze (Dachbegrünung, Baumpflanzungen,…) werden bereits verfolgt. Trotzdem erscheint die Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,93 – verursacht insbesondere durch die Vergrößerung des Parkplatzes - sehr hoch. Die Festsetzung zur Baumbepflanzung auf der Parkplatzfläche (je angefangene 6 Stellplätze 1 Baum) ist zwar zu begrüßen, es sollte darüber hinaus geprüft werden, ob weitere Maßnahmen möglich sind, wie z.B.: • eine randliche Eingrünung mit heimischen Sträuchern • Versiegelung minimieren durch die Verwendung wasserdurchlässiger, begrünbarer Beläge Rasengittersteine, Sickerpflaster,…) • Gliederung des Parkplatzes durch Grünstreifen	angrenzende Wohnbebauung verzichtet. Nach der Lärmimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Schallschutz Volker Ziegler gelten die Schallschutzanforderungen nur für die Fahrgassen, da davon ausgegangen wird, dass die Einkaufswagen nur auf den Fahrgassen und nicht über die Stellplätze geschoben werden. Da jedoch erwartet werden kann, dass die Einkaufswagen auch über die Stellplätze geschoben werden, würde dies beim Einbau von versickerungsfähigem Pflaster zu zusätzlichen Lärmimmissionen führen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist durch den Ausbau der bereits vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt. Durch diese Anlage wird Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und kann dort versickert werden.	
Nr. 2 Ev.-Luth. Kirchengemeinde Kücknitz (Schreiben vom 30.04.2015)		
2.1 <u>Anregung zur Gestaltung</u> Der vom Bauherrn vorgesehene anthrazitfarbene Klinkerstein wird als zu dunkel und an diesem Standort nicht passend empfunden. Der geplante Lebensmittelmarkt bildet gemeinsam mit dem Skymarkt das Entrée zum Stadtteilkern Kücknitz. Dies spiegelt sich in der Zweigeschossigkeit des Neubaus wider, die zusammen mit dem Vorplatz an der alten Platane eine schöne Räumlichkeit bildet. Die Masse des Baukörpers wird entsprechend durch den Wechsel von Glas- und Klinkerflächen gegliedert, wie die Visualisierung zeigt. Ein Neubau in dieser Dimensionierung sollte sich städtebaulich anpassen und aufgrund der Toplage im Zentrum mit viel Fingerspitzengefühl das lokal Besondere aufgreifen. Rund um den Kirchplatz gruppieren sich ausschließlich Bauten aus rotem Klinker, dies wurde	Die Gebäude entlang der Solmitzstraße sind unterschiedlich gestaltet. Abweichend zur Bebauung um den Kirchplatz herum, wo rotes Sichtmauerwerk dominiert, gibt es in der Solmitzstraße auch verputzte Fassaden mit unterschiedlicher Farbgestaltung. Anthrazitfarbene Klinker kommen im Bestand allerdings nicht vor. Im Rahmen der Bauberatung zum Bauvorhaben wird darauf hingewirkt, ein helleres Fassadenmaterial bzw. einen roten Verblendstein zu verwenden. Die bauliche Prägung der Umgebung, lassen die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan nicht erforderlich erscheinen.	Kenntnisnahme

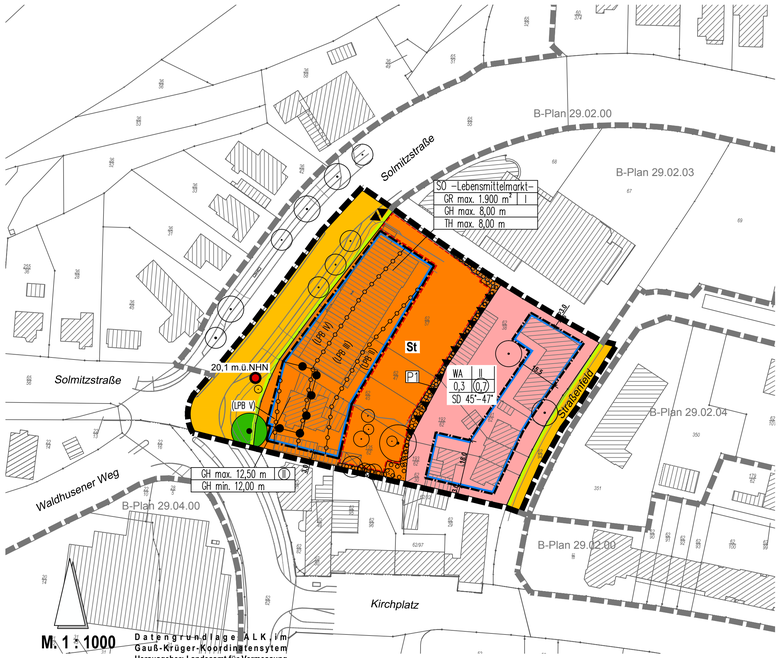
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
auch beim Neubau des Skymarktes aufgegriffen und mit modernem Material umgesetzt.		

Aufgestellt: Lübeck, den 28.12.2015.

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

29.08.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- sind folgende Nutzungen zulässig: TOP 5.5

- Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf maximal 100 m² betragen. (siehe Anlage).
- Im Obergeschoss sind zusätzlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,93 zulässig.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Gebäudehöhe

Die festgesetzten max. zulässigen Gebäude- und Traufhöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Dachbegrünung

Auf mind. 80 % der Dachfläche im eingeschossigen Baufeldes des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von min. 8 cm vorzunehmen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Sedumsprossen zu bepflanzen.

5. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Passiver Lärmschutz

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res= 45/40 dB einzuhalten

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res= 40/35 dB einzuhalten

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res= 35/30 dB einzuhalten

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel bzw. geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5.2 Aktiver Lärmschutz

Entlang der nordöstlichen Grenze der Stellplatzanlage ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer geschlossenen Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mind. 15 kg/m² auszuführen. Die wirksame Höhe der Lärmschutzwand beträgt mind. 3,50 m über Oberkante Stellplatzanlage.

Die Anlieferungszone mit Presscontainer ist mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über OK Parkplatz einzuhausen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der notwendige Lärmschutz auch durch andere Maßnahmen erreicht wird.

6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Einzelbäume

Es ist je 6 Stellplätze 1 Baum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

TEIL B - TEXT (Fortsetzung)

6.2 Flächenhafte Bepflanzung P1

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung P1 ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen.

6.3 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände sind beidseitig mit Kletterpflanzen dicht zu begrünen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist eine einzeln stehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 6,50 m und einer Fläche von max. 2,5 m² (pro Sichtfläche) zulässig bei insgesamt 2 Sichtflächen. Diese ist der Stellplatzeinfahrt von der Solmitzstraße innerhalb der Bauflucht zuzuordnen. An den Gebäudeseiten sind in der Erdgeschosszone zwei Werbeanlagen mit einer Fläche von max. 2,5 m² zur Solmitzstraße und eine Werbeanlage mit einer Fläche von jeweils max. 2.5 m² an der Südseite zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

III. HINWEISE

A Die gem. den Textziffern Nr. 6.1, 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauvorhaben auszuführen. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

B Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

C DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Bau- und Planungsabteilung der Stadt Lübeck durch die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer von allen Interessierten eingesehen werden kann, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsichtnahme bereitgehalten.

D Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Für Fällarbeiten oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm ist zudem ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass in den Bäumen zum Durchführungszeitpunkt kein Besatz mit Fledermäusen vorliegt. Von der zeitlichen Einschränkung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen und wenn eine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.

ANLAGEN

(zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. IS. 1509).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" (§ 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

GR=1.900 m² Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

(0,7) Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

GH max. 8,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (z.B. 8,00 m) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

TH max. 8,00m Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. II) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St Stellplätze

6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

(LPB III) Lärmpegelbereiche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1 Bezeichnung der Bepflanzung

Baum zu erhalten

8. Sonstige Planzeichen

45 – 47° Zulässige Dachneigung (§ 84 LBO)

SD Satteldach (§ 84 LBO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

9. Planzeichen ohne Normcharakter

Sonstige vorhandene Bäume

Höhenbezugspunkt

10. Planunterlage

Flurstücksgrenze

Bestehende Gebäude

77/1 Flurstücksnummern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 00.00.0000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 00.00.0000 erfolgt.

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 00.00.0000 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Im Auftrag Im Auftrag

4. Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 00.00.0000 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.

L. S. Franz-Peter Boden Bausenator — Karsten Schröder Bereichsleiter

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 00.00.0000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katasteramtliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den

L. S. Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

8. Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 00.00.0000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag

09. Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 00.00.0000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

L. S. Karsten Schröder Bereichsleiter

10. Ausfertigung
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Lübeck, den

L. S. Bernd Saxe Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 00.00.0000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen
Die Satzung ist mithin am 00.00.0000 in Kraft getreten.

Lübeck, den

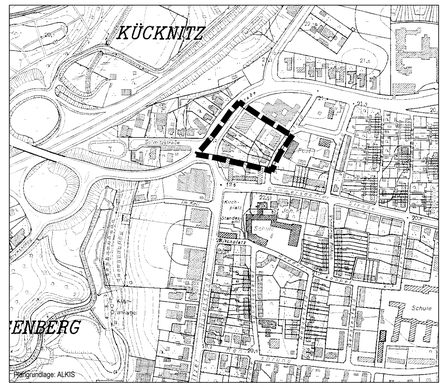
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung
Im Auftrag

L. S. Karsten Schröder Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 00.00.2015 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßenfeld - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 29.08.00

Solmitzstraße / Straßenfeld



Stand des Verfahrens : **SATZUNGSAUSFERTIGUNG**

Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 Stadtplanung | Bauordnung

28.12.2015 Planlabor Stolzenberg

29.08.00 - Teil (A) - PLANZEICHNUNG

- Solmitzstraße / Straßenfeld -

Anlage 3

Satzungsausfertigung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Gesetz vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509).

M 1:1.000

Datengrundlage ALK, im Gauß-Krüger-Koordinatensytem
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit dem Fachbereich 5, Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.0
28.12.2015

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. IS. 1509).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO — Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" (§ 11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

GR=1.900 m² — Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

(0,7) — Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

GH max. 8,00m — Gebäudehöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (z.B. 8,00 m) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

TH max. 8,00m — Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. II) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St — Stellplätze

6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

(LPB III) — Lärmpegelbereiche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

P1 — Bezeichnung der Bepflanzung

Baum zu erhalten

8. Sonstige Planzeichen

45 – 47° — Zulässige Dachneigung (§ 84 LBO)

SD — Satteldach (§ 84 LBO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

9. Planzeichen ohne Normcharakter

Sonstige vorhandene Bäume

Höhenbezugspunkt

10. Planunterlage

Flurstücksgrenze

Bestehende Gebäude

72/1 — Flurstücksnummern

Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit dem Fachbereich 5,
Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.0
28.12.2015

Anlage 4

BEBAUUNGSPLAN 29.08.00

- Solmitzstraße / Straßenfeld -

TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)

Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand 28.12.2015

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- sind folgende Nutzungen zulässig:

- Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf maximal 100 m² betragen. (siehe Anlage).
- Im Obergeschoss sind zusätzlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,93 zulässig.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Gebäudehöhe

Die festgesetzten max. zulässigen Gebäude- und Traufhöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Dachbegrünung

Auf mind. 80 % der Dachfläche im eingeschossigen Baufeldes des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von min. 8 cm vorzunehmen. Die Dachfläche ist mit einer stand-

ortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Sedumsprossen zu bepflanzen.

5. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Passiver Lärmschutz

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res= 45/40 dB einzuhalten

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res= 40/35 dB einzuhalten

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res= 35/30 dB einzuhalten

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel bzw. geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5.2 Aktiver Lärmschutz

Entlang der nordöstlichen Grenze der Stellplatzanlage ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer geschlossenen Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mind. 15 kg/m² auszuführen. Die wirksame Höhe der Lärmschutzwand beträgt mind. 3,50 m über Oberkante Stellplatzanlage.

Die Anlieferungszone mit Presscontainer ist mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über OK Parkplatz einzuhausen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der notwendige Lärmschutz auch durch andere Maßnahmen erreicht wird.

6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Einzelbäume

Es ist je 6 Stellplätze 1 Baum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, großkronige Laub-

bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

6.2 Flächenhafte Bepflanzung P1

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung P1 ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen.

6.3 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände sind beidseitig mit Kletterpflanzen dicht zu begrünen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist eine einzeln stehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 6,50 m und einer Fläche von max. 2,5 m² (pro Sichtfläche) zulässig bei insgesamt 2 Sichtflächen. Diese ist der Stellplatzeinfahrt von der Solmitzstraße innerhalb der Bauflucht zuzuordnen. An den Gebäudeseiten sind in der Erdgeschosszone zwei Werbeanlagen mit einer Fläche von max. 2,5 m² zur Solmitzstraße und eine Werbeanlage mit einer Fläche von jeweils max. 2.5 m² an der Südseite zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

III. HINWEISE

A Die gem. den Textziffern Nr. 6.1, 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauvorhaben auszuführen. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.

B Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

C DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Bau- und Planungsabteilung der Stadt Lübeck durch die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer von allen Interessierten eingesehen werden kann, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsichtnahme bereitgehalten.

D Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Für Fällarbeiten oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm ist zudem ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass in den Bäumen zum Durchführungszeitpunkt kein Besatz mit Fledermäusen vorliegt. Von der zeitlichen Einschrän-

kung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen und wenn eine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.

ANLAGEN

(zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Anlage 5

BEGRÜNDUNG

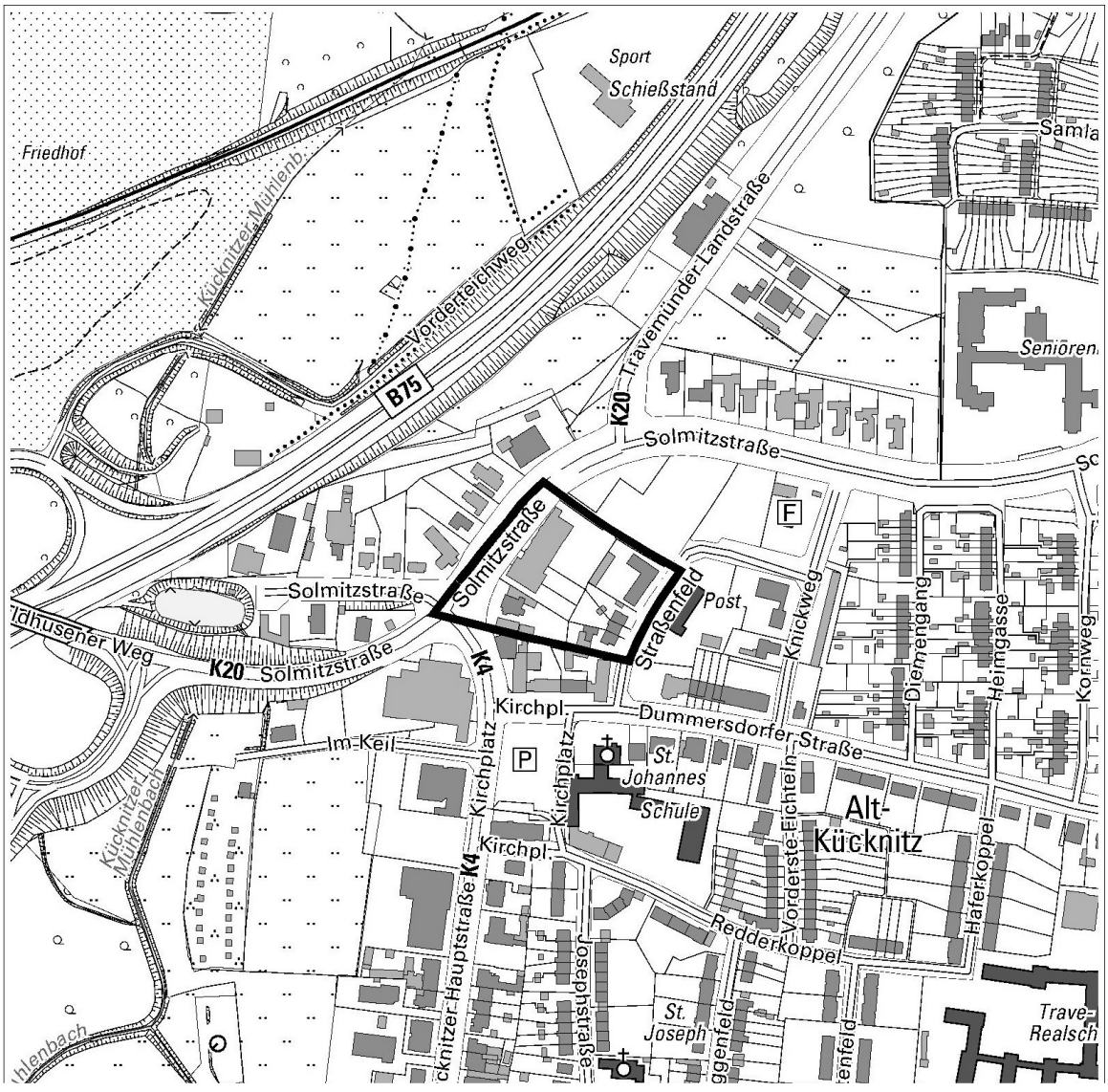
zum

Bebauungsplan 29.08.00
- Solmitzstraße / Straßenfeld -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 28.12.2015

Übersichtsplan



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Bisheriges Planungsrecht	6
3.	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	6
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	7
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck	7
4.	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.	Inhalt der Planung	9
5.1	Flächenbilanz	9
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	9
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	9
5.3	Erschließung	10
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	10
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	10
5.3.4	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Grün, Natur und Landschaft	11
5.4.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	11
5.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.5	Gestaltung	12
5.6	Altlasten	12
5.7	Überlagerung bisher geltender Pläne	12
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	13
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	13
6.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	13
6.1.3	Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzung	13
6.1.4	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	14

6.2 Verkehrliche Auswirkungen 15
6.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen 15

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes 15

8. Finanzielle Auswirkungen 15

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 15
9.1 Verfahrensübersicht 15
9.2 Rechtsgrundlagen 17
9.3 Fachgutachten 17

Anhang:

Anhang 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld –

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,1 ha liegt im Stadtteil Kücknitz, Stadtbezirk Alt Kücknitz / Dummersdorf / Roter Hahn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 62/38, 62/45, 62/47, 62/57, 135/62, 191/62, 192/62 und 193/62 sowie Teile der Flurstücke 65/55 und 62/94 aus Flur 4 der Gemarkung Kücknitz.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Solmitzstraße im Westen, die Straße Straßenfeld im Osten, die Stadtteilbibliothek mit Lebensmittelmarkt im Norden sowie die Mischnutzungen des zentralen Versorgungsbereichs im Süden.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Erweiterungswünsche des bestehenden Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Solmitzstraße 18 bis 24.

Hierzu soll der in städtebaulich integrierter Lage ansässige Lebensmittelmarkt mit 800 m² Verkaufsfläche abgerissen werden und durch einen größeren Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² ersetzt werden. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes, das einen ebenfalls bereits für Einzelhandel genutzten Vorgängerbau ersetzte, wurde im Jahr 2007 erbaut. Vorgesehen sind nun neben der Errichtung eines Neubaus auch eine Neuordnung der Stellplatzanlage sowie die verkehrssichere Gestaltung der Zu- und Ausfahrt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet, wie im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 29.02.00 – Solmitzstraße – festgesetzt, aufgrund der angestrebten Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung nicht zulässig und damit derzeit nicht genehmigungsfähig ist (siehe 2.4).

Parallel hierzu soll der ebenfalls in Kücknitz, jedoch peripher im Gewerbegebiet „Ehemaliges Metallhüttengelände“ gelegene Lebensmittelmarkt des gleichen Betreibers aufgegeben werden. Die aktuelle Nutzung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 28.05.00 TB II - Gewerbegebiet ehem. Metallhüttengelände Einzelhandel - und widerspricht zudem den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts.

Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks wird den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes entsprechend auf dem Grundstück zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen aufgeben. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer und der Hansestadt Lübeck geregelt.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient sowie weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden. Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter ist auszuschließen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG1 ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (siehe Anhang 1). Darin wurde geprüft, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG. Aus den zu erwartenden Auswirkungen lassen sich keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten. Somit kann ausgeschlossen werden, dass ein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet wird im westlichen Teil durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und die zugehörige Stellplatzanlage sowie deren Ein- und Ausfahrten genutzt. Der östliche Teil des Plangebietes entlang der Straße Straßenfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt.

Südlich an das Betriebsgrundstück grenzte ein älteres zweigeschossiges Gebäude mit Einzelhandelsnutzung an, welches bereits abgerissen wurde.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke sind über die Solmitzstraße sowie die Straße Straßenfeld voll erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine in der Solmitzstraße auf Höhe des Lebensmittelmarktes gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 19 und 21 m ü. NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der gegebenen Versiegelungen sowie der in vergleichbarem Rahmen angestrebten Neubebauung, ergeben sich keine erheblichen Veränderungen des Einflusses auf Landschaftsbild und Erholung.

[1] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Natur und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Nur eine kleine Gartenfläche im südöstlichen Plangebiet wird zusätzlich überplant. Hier ist vom Verlust der Grünstrukturen auszugehen. Der prägende Laubbaum im Kreuzungsbereich Solmitzstraße/ Kirchplatz soll erhalten bleiben. Erhebliche Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Boden, Wasser, Altlasten

Aus der 2006/ 2007 erfolgten Neubauplanung des Lebensmittelmarktes liegt ein Bericht zu den Baugrundverhältnissen sowie ein Versickerungskonzept vor, die Aufschlüsse über die betroffenen Belange Boden und Wasser erlauben. Demnach ist von gut durchlässigen Sanden und damit einem versickerungsfähigen Boden auszugehen.

Für einige Grundstücksadressen im Umgriff des Bebauungsplans gibt es Hinweise im Boden- und Altlastenkataster auf potenziell altlastenverdächtige gewerbliche Altnutzungen (Solmitzstraße 16, Straßenfeld 3, Straßenfeld 9), die einen möglichen Altlastenverdacht auf diesen Grundstücken begründen. Diesen Hinweisen wurde über eine genauere Erfassung der Nutzungsgeschichte auf diesen Grundstücken nachgegangen (sog. P1-Fälle des Altlastenkatasters, bei denen nur Hinweise aber keine detaillierten Erkenntnisse vorliegen) (Kowalski – Dr. Preuß, Lübeck, März 2015). Durch die Auswertung konnten die vermuteten altlastenrelevanten Nutzungen widerlegt werden. Für die Grundstücke ist kein Gefährdungspotential abzuleiten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des bestehenden Lebensmittelmarktes befinden sich im Eigentum des Betreibers. Für die Verkaufsflächenerweiterung wurde das südlich angrenzende Flurstück von dem Betreiber des Lebensmittelmarkes erworben. Die durch Wohnnutzungen geprägten Flurstücke im Osten sind im privaten Einzeleigentum. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 29.02.00 – Solmitzstraße –. Der bestehende Bebauungsplan setzt als Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubare Fläche ist grundstücksgrenzenübergreifend festgesetzt. Es sind eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung und offener Bauweise festgesetzt. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung zwischen 45 und 48° auszuführen. Ergänzende textliche Festsetzungen regeln die Höhenlage von Gebäuden sowie die Gestaltung von Sammelgaragen und Einfriedungen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck.

Die Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums entspricht den Zielen der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar.

Die vorgesehene Festsetzung als sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt – steht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet befindet sich im Bebauungszusammenhang und ist somit folgerichtig im Gesamtlandschaftsplan der Stadt, Karte „Zusammenfassende Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen“ als Siedlungsbiotop kartiert. In der Karte „Entwicklung“ des Landschaftsplanes werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck

Ziel des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (Zentrenkonzept 2011) ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Nach Leitsatz 3 soll „Nahversorgungsrelevanter […] Einzelhandel zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden.“ Ergänzend wird in Leitsatz 4 geregelt, dass „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel […] zur Sicherung eines dichten Nahversorgungsnetzes auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden […] kann. Voraussetzung ist, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.

Das Plangebiet liegt laut Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Kücknitz.

Im Stadtbezirk Alt Kücknitz/ Dummersdorf / Roter Hahn überschreiten die vorhandenen Lebensmittelmärkte den Verkaufsflächenumfang, der für den nahversorgenden Einzugsbereich auskömmlich wäre. Entsprechend wird die Situation im Stadtbezirk in den Bausteinen zum Zentrenkonzept wie folgt bewertet:

Der Stadtbezirk 29 (Alt Kücknitz/ Dummersdorf / Roter Hahn) weist insbesondere aufgrund des starken Stadtteilzentrums im periodischen Bedarfsbereich bereits deutliche Kaufkraftzuflüsse auf. Zusätzliche Ansiedlungen im periodischen Bedarfsbereich sollten deshalb nur vorgenommen werden, wenn sie der Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung dienen. (siehe CIMA 2009: Bausteine Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept)

Für den gesamten Stadtbezirk wird dementsprechend festgestellt, dass eine Verbesserung der Nahversorgung im Gebiet Roter Hahn anzustreben ist und dass durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes im geplanten Sonderstandort Dänischburg das Potential für Ansiedlungen aufgebraucht sein dürfte.

Durch die geplante Nutzungsaufgabe des Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet „ehemaliges Metallhüttengelände“, ergibt sich ein Potential für eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes im Stadtteilzentrum Kücknitz. Im Gegensatz zum Standort im Stadtteilzentrum handelt es sich bei dem Lebensmittelmarkt an der Hochofenstraße um einen nichtintegrierten Standort, der nur eingeschränkt einer wohnortnahen Grundversorgung dient.

Die Bauleitplanung steht somit im Einklang mit den Zielen und Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Bauleitplanung 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² geschaffen werden. Als Festsetzung für die Art der Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt – vorgesehen.

Durch die geplante 2-geschossige Bebauung des Lebensmittelmarktes an der Straßeneinmündung Solmitzstraße / Kirchplatz wird ein harmonischer Übergang zu den Nachbargebäuden geschaffen und eine klare räumliche Kante ausgebildet. Des Weiteren wird die 2-geschossige Bauausführung der Eingangssituation zum Stadtteil gerecht.

Der Baukörper wird zur Solmitzstraße ausgerichtet, so dass die angrenzenden Wohnnutzungen von Verkehrsimmissionen abgeschirmt werden. Lärmbelästigungen der umliegenden Wohnbebauungen, die unmittelbar durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes bzw. durch die Parkverkehre entstehen können, müssen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden. Um diese potentiellen Immissionskonflikte zu lösen und die bestehenden grundstücksgrenzenübergreifenden Baugrenzen neu zu ordnen, wurden die östlich angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Die verkehrliche Erschließung wird zukünftig nicht mehr über zwei getrennte Ein- und Ausfahrten organisiert werden, sondern durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich. Der Eingangsbereich des Marktes wird dem Kreuzungsbereich Solmitzstraße / Kirchplatz zugeordnet.

Die Ziele und Zwecke der Planung dienen auch mittelbar der Umsetzung der Zielsetzung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (siehe Kapitel 3.4).

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	1,1 ha
davon:		
Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittelmarkt – gem. § 8 BauGB	ca.	5.270 m²
Allgemeines Wohngebiet gem. § 8 BauGB	ca.	3.390 m²
Straßenverkehrsfläche	ca.	2.300 m²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen wird ein Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt – festgesetzt. Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig. Damit wird der Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung entsprochen. Im Obergeschoß sind im untergeordneten Umfang unterschiedliche Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Bei der Definition des zulässigen Einzelhandels im Erdgeschoss werden zentrenrelevante Sortimente gemäß der Lübecker Sortimentsliste gemäß Anlage 1 eingeschränkt, um negative Wirkungen auf die Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum zu vermeiden.

Allgemeines Wohngebiet

Die Baugrundstücke an der Straße Straßenfeld werden wohnbaulich genutzt und deshalb als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sonstigen Sondergebiet – Lebensmittelmarkt – wird eine zulässige Grundfläche für die geplante Bebauung festgesetzt. Aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung wird eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage angestrebt. Aufgrund der Stellplatzanlage wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,93 für die anzurechnenden Nebenflächen erforderlich. Dies wird kompensiert durch eine extensive Dachbegrünung.

Auf die Festsetzung einer Bauweise nach Baunutzungsverordnung kann verzichtet werden, da durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die weiteren Festsetzungen zum Maß der Nutzung ausreichende Vorgaben für die Bauweise vorgegeben wurden.

Die Straßenrandbebauung an der Solmitzstraße soll im Einmündungsbereich zwingend zweigeschossig ausgeführt werden, um den Eingang in das Stadtteilzentrum baulich zu fassen. Die festgesetzten Gebäudehöhen unterstützen dieses Ziel, der städtebaulichen Betonung an dieser Stelle. Der nördlich anschließende Gebäudeteil kann abgestuft

ausgeführt werden, und die Höhenentwicklung der nördlich angrenzenden Stadtteilbibliothek aufnehmen.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden die baulichen Ausnutzungsziffern aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Danach bestehen ausreichende Spielräume für angemessene Erweiterungen des Gebäudebestands.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Grundstück innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird durch Ein- und Ausfahrten zur Solmitzstraße erschlossen. Dabei soll die bisherige Umfahrung der Stellplatzanlage mit nördlicher Einfahrt und südlicher Ausfahrt verändert und durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt im nordwestlichen Grundstücksteil ersetzt werden. Es wird der Mindestabstand von 20m zum signalisierten Kreuzungsbereich der Solmitzstraße eingehalten. Die geltende Anordnung des Verkehrsschildes Nr. 209-20 (nur rechts) soll bei der Stellplatzausfahrt aufrechterhalten werden. Aufgrund der verkehrlichen Situation wird seitens der Straßenverkehrsbehörde nur eine Stellplatzzufahrt mit „rechts rein“ und „rechts raus“ in Aussicht gestellt. Die Breite der Überfahrt wird entsprechend der Verkehrsanforderungen berücksichtigt.

Die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet werden durch Zufahrten zur Straße Straßenfeld erschlossen.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Ein barrierefreier Ausbau (nach PBefG bis Januar 2022 umzusetzen) ist bisher nicht erfolgt. Die Planungen zur Sanierung der Baushaltestelle in der Solmitzstraße sind in Vorbereitung.

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Stellplätze und Fahrradstellplätze sind auf den Grundstücken im Rahmen der jeweiligen Objektplanung zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradstellplätze orientiert sich an Forderungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Anlage Richtzahltabellen für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder.

Durch die Schließung der Filiale im Metallhüttengelände wird der Einzugsbereich des Standortes an der Solmitzstraße vergrößert. Der dadurch zu erwartende zusätzliche Verkehr wird durch die größere Stellplatzanlage an diesem Standort gedeckt. Unter Berücksichtigung der Anbindung an den ÖPNV und der städtebaulich integrierten Lage im Stadtteilzentrum wird für den Lebensmittelmarkt der untere Wert von einem Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche als Orientierungswert angesetzt. Bei einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² beträgt danach der Mindestbedarf 60 Stellplätze. Auf dem Grundstück sind ca. 74 Stellplätze vorgesehen. Für die Nutzung im Obergeschoss verbleiben ausreichend Stellplätze.

Die Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl und Qualität im Bereich des Marktzugangs bereitzustellen. Einfache Vorderradhalter ohne Rahmenstützung sind nicht zu verwenden.

5.3.4 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits im Bestand vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Telekommunikationsanlagen

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Im Rahmen des Bauantrages ist der vorhandenen Leitungsbestand zu berücksichtigen.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßenverkehrsflächen vorhanden.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem und ist sichergestellt.

Im Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 1984 wurden die Flächen mit einem Abflusswert von 0,4 und einer Regenspende von 106 l/s*ha berücksichtigt.

Zur Rückhaltung von Regenwasser der versiegelten Flächen im Sondergebiet, insbesondere bei Starkregenereignissen ist eine unterirdische Regenwasser-Rigole im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen. Unter dem bestehenden Stellplatz ist bereits eine Rigole vorhanden, die entsprechend erweitert werden soll. Durch diese Anlage kann Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Konkrete Angaben zu Dimensionierung und Lage der Rigole sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung anzugeben.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Grundstücke im Plangebiet ist sichergestellt. Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/ h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Der standortprägende Baum (Platane) an der Kreuzung Solmitzstraße/ Kirchplatz wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Damit bleibt ein prägendes Element für die Eingangsituation in den Stadtteil Kücknitz sowie die ökologische Funktion des Baumes erhalten. Auf weitere Erhaltungsgebote für die bestehenden Straßenbäume wird verzichtet, um bei der Ausgestaltung des Verkehrsraumes und dem Umbau der Bushaltestelle Baumstandorte neu bestimmen zu können. Planerisches Ziel ist die Stärkung des Alleecharakters der Solmitzstraße und eine Ergänzung um zusätzliche Alleebäume.

Als Übergang zwischen Sondergebiet zum Wohngebiet wird eine Anpflanzfläche vorgesehen. Hier befindet sich im Sondergebiet eine Böschung, die den Geländeversatz

zum Wohngebiet ausgleicht. Diese Fläche soll mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden und eine räumliche Trennung der unterschiedlich genutzten Bereiche bewirken.

Für eine Eingrünung von großflächigen, oberirdischen Stellplatzanlagen ist gemäß textlicher Festsetzung 6.1 je angefangene 6 Stellplätze ein stadtortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Neben der gestalterischen Funktion übernimmt die Bepflanzung weiterhin ökologische Funktionen durch ökologisch wirksames Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Kompensation negativer Wirkungen versiegelter Verkehrsflächen beiträgt.

5.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Dächer im eingeschossigen Bereich des Sondergebietes – Lebensmittelmarkt – sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten, um eine vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl zu kompensieren und ein ökologisch wirksames Grünvolumen zu erhalten. Dabei kann ein Flächenanteil bis zu 20% unberücksichtigt bleiben, um Mauerabschlüsse und technische Anlagen auf den Dächern zu ermöglichen.

5.5 Gestaltung

Das Plangebiet ist von heterogen gestalteten Gebieten eingefasst. Deswegen können für das geplante sonstige Sondergebiet keine Vorgaben zur Gestaltung der Dächer oder Fassaden abgeleitet werden. Für das Allgemeine Wohngebiet werden die örtlichen Bauvorschriften nach §84 LBO zur Dachneigung und zur Dachform aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der Lage im Eingangsbereich zum Stadtteilzentrum werden Regelungen zu Werbeanlagen aufgenommen, um Störwirkungen durch zu hohe, zu große oder zu grelle Werbung zu vermeiden.

5.6 Altlasten

Im Plangebiet bestand für die Grundstücke Straßenfeld 3 und 9 sowie Solmitzstraße 16 ein Altlastenverdacht. Anhand einer Erstbewertung durch das Ingenieurbüro Kowalski und Preuß (Lübeck, 2015) konnte dieser Verdacht widerlegt werden. Altlastenverdächtige Flächen werden demnach von der Planung nicht berührt.

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche gem. Kampfmittelverordnungen des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das – Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel – durchgeführt. Die Bauträger sollten darauf hingewiesen werden, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen in Baumaßnahmen einbezogen werden können.

5.7 Überlagerung bisher geltender Pläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 29.02.00 – Solmitzstraße – außer Kraft.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits planungsrechtlich als Baugrundstücke und Verkehrsflächen gesichert und weitgehend versiegelt. Die Vergrößerung der Stellplatzflächen zulasten einer kleineren Gartenfläche führt zu einer höheren Inanspruchnahme des Bodens. Pflanzgebote für Einzelbäume auf der Stellplatzanlage, die Bepflanzung der Böschung zum Allgemeinen Wohngebiet und die festgesetzte Dachbegrünung kompensieren die Inanspruchnahme der Flächen.

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum der Solmitzstraße unterliegen gem. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck einem besonderen Schutz.

6.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Innerhalb der kleinen Gartenfläche können Einzelbäume gefällt werden, da sie nicht der Baumschutzsatzung unterliegen. Dabei gelten die zeitlichen Vorgaben, die bei Baumfällungen zu beachten sind, um artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölzbestände grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Fällverbotsfrist (d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September) durchzuführen.

Sofern vor Baumfällungen keine Untersuchungen der Bäume durch Fledermausexperten durchgeführt wurden und deshalb eine Nutzung als Fledermausquartiere nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist folgendermaßen vorzugehen, um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden: Bäume mit einem Stammdurchmesser ≤ 50 cm sind potenziell als Fledermaus-Sommerquartier geeignet. Um Tötungen von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen diese Bäume nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar gefällt werden. Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 50 cm sind potenziell als Winterquartier und Sommerquartier geeignet. Bevor diese Bäume zur Fällung freigegeben werden, muss durch eine/n Fledermausexperten/in durch Sichtkontrollen und Endoskopie geprüft werden ob besiedelte Quartiere vorhanden sind. Falls Fledermäuse festgestellt werden, ist vor Zulassung der Baumfällung eine Ausnahmegenehmigung der Oberen Naturschutzbehörde (LLUR) erforderlich. Bei dauerhafter Beeinträchtigung bzw. bei dauerhaftem Verlust von bedeutenden Quartieren müssen Ersatzquartiere geschaffen werden. Wird der Ausgleich als CEF-Maßnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, ist eine Funktionsfähigkeit zum Zeitpunkt des Eingriffs verpflichtend.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Betroffenheiten liegen nicht vor. Eine weitergehende Eingriffsintensität gegenüber den wirksamen planungsrechtlichen Vorgaben erfolgt nicht.

6.1.3 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzung

Die Störwirkungen der Nutzungen des Sondergebietes wurden gutachterlich untersucht (Büro Ziegler, Mölln, März 2015). Danach gehen von der Anlieferung und von der Nutzung der Stellplätze relevante Störwirkungen aus. Bei der konkreten Planung ist die Anlieferzone einzuhausen. Bei der Vorhabenplanung sind Anlieferungen nur während der Tagzeit, schallreduzierte Kühler, lärmmindernde Oberflächenbeläge der Stellplatzanlage und lärmgeminderte Einkaufswagen berücksichtigt worden. Die Stellplatzanlage ist mit einer

Lärmschutzwand zum Wohngebiet zu versehen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt. Eine Lärmschutzwand zum südlich durch Mischnutzungen geprägten Gebiet ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird von Verkehrslärmemissionen der Solmitzstraße berührt. Nach der gutachterlichen Untersuchung wird durch die geplante Bebauung die zurückliegende Wohnbebauung abgeschirmt und gegenüber dem Ist-Zustand geringere Verkehrslärmimmissionen einwirken. Der für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert der DIN 18005 wird tagsüber eingehalten. In der Nacht weisen die Berechnungen partielle, geringfügige Überschreitungen um 1 bis 2 dB(A) auf. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Für das Sondergebiet wird von einer Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen. Da im zweigeschossigen Gebäudeteil keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, sind die nächtlichen Lärmbelastungen nicht relevant. Sensible Raumnutzungen können durch passive Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Dazu sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 aufgenommen worden, die die passiven Vorkehrungen an den Gebäuden bestimmen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Regionaldezernat Südost aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu beteiligen.

6.1.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer, integrierter Lage. Die Grundstücke sind infrastrukturell vollständig erschlossen.

Energetische Optimierung, Kompaktheit, Orientierung, Verschattung, Windschutz

Die Anforderungen an eine energetische Optimierung der Bauvorhaben werden durch die Bebauungsplaninhalte nicht eingeschränkt. Die Baufelder orientieren sich weitestgehend am Bestand.

Versorgungstechnik

Bei der geplanten Neubebauung des Lebensmittelmarktes werden die technischen Möglichkeiten zur Wärmerückgewinnung aus der Kältetechnik sowie die regenerative Energieerzeugung zur Versorgung des Vorhabens genutzt, um den Energieverbrauch zu reduzieren.

Topografie / Kleinklima

Die Topografie innerhalb des Geltungsbereichs ist weitgehend eben. Eine Anpassung des Baugrunds durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist für die Umsetzung von Baumaßnahmen nicht erforderlich. Das Kleinklima ist innerhalb des Plangebiets durch die – bereits heute zulässige – Flächenversiegelung deutlich beeinflusst. Eine zusätzliche klimatische Beeinträchtigung für das Umfeld ist durch die Überplanung und die weitere Entwicklung nicht zu erwarten. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen bei der Anlage von Stellplatzanlagen sowie die Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets bleibt im Grundsatz unverändert. Die Ein- und Ausfahrt der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes wird im Nordwesten des Grundstücks zusammengefasst. Die Anlieferung mit Lieferfahrzeugen und die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Stellplatzanlage wurden verkehrstechnisch untersucht (WVK, Neumünster, September 2012) und Veränderungen der verkehrlichen Ausgestaltung der Verkehrsfläche beschrieben und bewertet.

Zur Berücksichtigung der Verkehrsbelange hat eine Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen stattgefunden (ergänzendes Ergebnisprotokoll vom 14.07.2015). Danach sind für diese Erschließung Veränderungen an der Verkehrsflächenaufteilung nicht erforderlich. Der Zweirichtungsradweg soll mit einem Piktogramm markierte werden. Allerdings bleibt es bei den angeordneten Verkehrsregelungen der Zu- und Ausfahrt, mit der Einschränkung auf nur rechts einfahren und nur rechts herausfahren.

6.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die am Bestand orientierte Überplanung und Sicherung des Einzelhandelsstandortes sind keine Belange von Kindern und Jugendlichen betroffen.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 04.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Planungsanzeige gem. § 11 (1) Landesplanungsgesetz

Die Planung wurde der Landesplanungsbehörde, Staatskanzlei, des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 29.05.2015 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.07.2015 wurde bestätigt, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen stehen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 22.04.2015 in der Stadtteilbibliothek Kücknitz durchgeführt. Parallel dazu wurden die Unterlagen in der Zeit vom 20.04. bis 04.05.2015 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung und der Veranstaltung bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Anregungen der Öffentlichkeit sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt worden.

Dem Teil C des Abwägungsberichtes können Sie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnehmen, die im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt wurden.

Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 29.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.06.2015 aufgefordert.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt worden.

Dem Teil D des Abwägungsberichtes können Sie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnehmen, die im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt wurden.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der zugehörigen Begründung erfolgte vom 07.10.2015 bis einschließlich 06.11.2015. Im Rahmen der Auslegung sind keine Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

Das Plangebiet wurde im Vergleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur frühzeitigen Behördenbeteiligung verkleinert. Der Geltungsbereich umfasst nicht mehr die gesamte angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, sondern die Grenze verläuft im Osten und im Westen nun auf der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche.

Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben 08.10.2015 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.11.2015 gebeten.

Eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Planentwurf erneut geändert. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt. Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.12.2015 gebeten eine Stellungnahme abzugeben (Frist bis zum 15.12.2015).

Die bedingte Festsetzung, dass die Errichtung des Lebensmittelmarktes erst nach Aufgabe des Lebensmittelmarkts des gleichen Betreibers im Gewerbegebiet „Ehemaliges Metallhüttengelände“ zulässig ist, entfällt. Der entsprechende Sachverhalt wurde alternativ über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Um die Nutzung einer alternativen Energieerzeugung (z.B. Photovoltaikanlagen) nicht einzuschränken wurden die Anforderungen an die Dachbegrünung angepasst.

Zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung wird auf eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausgestaltung der Stellplätze verzichtet. Die Versickerung des Regenwassers wird bereits durch den Ausbau der vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan soll der Bürgerschaft voraussichtlich im März 2016 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetztes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006

9.3 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung wurden nach derzeitigem Stand folgende Fachgutachten erstellt bzw. sind hinsichtlich des aktuellen Standes der Vorhabenplanung zu überarbeiten:

- Das für den vormaligen Neubau des Discountmarktes (2006/ 2007) vorliegende Versickerungskonzept (Ingenieurbüro Lehners und Wittorf, Lübeck, Dezember 2006)
- Lärmimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, 06.03.2015
- Verkehrslärmuntersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, 04.05.2015
- Kurzbericht zur Erstbewertung, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, Altlasten und Hydrologie, Lübeck, 16.03.2015
- Machbarkeit einer verträglichen verkehrlichen Anbindung des erweiterten Marktstandortes an die Solmitzstraße, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, September 2012 (ergänzendes Ergebnisprotokoll vom 14.07.2015)

Lübeck, den 28.12.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.0 - Stabstelle Stadtentwicklung

Rasmus von Zamory

in Zusammenarbeit mit dem Büro

Planlabor Stolzenberg
St. Jürgen-Ring 34
23564 Lübeck

Anhang 1:

Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes 29.08.00 Solmitzstraße / Straßenfeld

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – dient der Innenentwicklung. Er erfüllt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die gem. Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m² und damit unterhalb des im Baugesetzbuch festgelegten Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13 a Baugesetzbuch.

In einem sachlichen und räumlichen sowie zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße – Straßenfeld - befinden sich keine anderen Bebauungspläne in der Aufstellung.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG[2] ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG.

2. Merkmale des Vorhabens

2.1 Größe des Vorhabens

Für den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Solmitzstraße bestehen Erweiterungswünsche. Hierzu sollen der in städtebaulich integrierter Lage ansässige Lebensmittelmarkt sowie die südlich angrenzenden Gebäude abgerissen und durch ein größeres Marktgebäude ersetzt werden. Gem. geltenden Bebauungsplan befindet sich das Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der angestrebten Großflächigkeit ist die Erweiterung hier auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes nicht zulässig.

Für das Grundstück Solmitzstraße 18-24 soll ein Sondergebiet– Lebensmittelmarkt – festgesetzt werden, um für die umliegende Wohnbebauung eine zeitgemäße Nahversorgungseinrichtung zu ermöglichen. Die zulässige Grundfläche wird mit 1.900 m² festgesetzt und liegt in dem nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeit vorgegebenen Rahmen für die Vorprüfung des Einzelfalls.

Der zweigeschossige Baukörper soll zur Solmitzstraße ausgerichtet werden. Gebäudehöhe und Traufhöhe werden mit max. 8,00 m festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem hinteren Grundstücksteil vorgesehen.

Im bestehenden Bebauungsplan wurden die Baugrenzen grundstücksgrenzenübergreifend gefasst. Um dieses neu zu ordnen und Immissionskonflikte zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu lösen, werden diese angrenzenden Flurstücke bis zur Straße „Straßenfeld“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

[2] Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Neubebauung soll die derzeit über zwei getrennte Ein- und Ausfahrten organisierte Grundstückszufahrt neu geregelt werden. Zukünftig wird es eine gemeinsame Zuwegung geben.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,1 ha. Rd. 0,53 ha umfasst davon das geplante Sondergebiet für den Einzelhandel.

2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Wasser

Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Ein Eingriff bis in den Grundwasserbereich erfolgt nicht.

Boden

Das Plangebiet wird auf den Grundstücken Solmitzstraße 16-24 komplett überplant. Dafür wurde das Gebäude auf dem Grundstück 16 mittlerweile abgerissen. Das vorhandene Aldigebäude wird im Rahmen der Umbauarbeiten durch einen Neubau ersetzt und der zugehörige Kundenparkplatz neu geregelt. Insgesamt kann im Bereich des Sondergebietes eine Grundfläche von bis zu 93 % versiegelt werden.

Natur und Landschaft

Durch die Baumaßnahmen wird im südöstlichen Plangebiet ein kleiner Garten überplant. Dieses geht mit dem Verlust der bestehenden Grünstrukturen, insbesondere Fichten und Ziergehölze, einher. Ansonsten ist der Bereich der geplanten Neubebauung bereits weitgehend bebaut und versiegelt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

Im Bereich der Solmitzstraße werden alle Straßenbäume erhalten.

Für die Bebauung an der Straße „Straßenfeld“ werden lediglich die Baugrenzen neu geregelt. Diese sollen sich weitgehend am Bestand orientieren. Baumaßnahmen mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind hier konkret nicht vorgesehen.

2.3 Abfallerzeugung

Im Plangebiet bestand für die Grundstücke Straßenfeld 3 und 9 sowie Solmitzstraße 16 ein Altlastenverdacht. Anhand einer Erstbewertung durch das Ingenieurbüro Kowalski und Preuß (Lübeck, 2015) konnte dieser Verdacht widerlegt werden. Altlastenverdächtige Flächen werden demnach von der Planung nicht berührt.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Hansestadt Lübeck. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet. Besonders umweltschädigende Abfälle fallen nicht an.

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Aus der Nutzung des Vorhabens werden Immissionen erwartet. Zu den Emissionen des Aldimarktes gehören die Geräusche auf den Kundenstellplätzen sowie die dazu gehörigen

Fahrbewegungen, die Geräusche, die durch die Benutzung der Einkaufswagen entstehen und die Vorgänge an den Be- und Entladestationen bei der Belieferung des Marktes mit LKWs. Hierdurch kann es zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung kommen.

Besondere Umweltverschmutzungen durch Luftverunreinigungen fallen nicht an. Auch werden keine gefährdeten Stoffe verarbeitet, die zu einer Belastung des Bodens, des Grundwassers oder der Umgebung führen können. Das Vorhaben geht mit keinen Erschütterungen, ionisierenden Strahlungen, elektromagnetischen Feldern oder Gerüchen einher.

2.5 Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Auf dem Gelände werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gefährliche Technologien angewendet. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden.

3. Standort des Vorhabens

3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Nutzungskriterien	**Betroffenheit**	
	ja	**nein**
Auf dem Grundstück an der Solmitzstraße 22 – 24 befindet sich ein vorhandener Aldimarkt mit einem Kundenparkplatz im rückwärtigen Bereich. Das Grundstück ist nahezu komplett versiegelt. Bedeutende Grünstrukturen gibt es hier nicht.		**X**
Auf dem Grundstück Solmitzstraße 16 wurde das bestehende Wohn- und Geschäftshaus abgerissen. Aktuell befindet sich hier eine Brachfläche, die mit einem Bauzaun abgezäunt ist. Im hinteren Bereich befindet sich noch der ehemalige Garten. Hier stehen größere Fichten und einige Ziergehölze. Auch ein ehemaliges Nebengebäude ist noch vorhanden.	Durch Versiegelungen und Verlust von Vegetationsstrukturen	
Die Grundstücke an der Straße „Straßenfeld“ sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Meinke nutzt sein Grundstück zudem für Bürozwecke. Die wenigen Freiflächen weisen keine bedeutenden Gehölzstrukturen o.ä. auf.		**X**
Die Solmitzstraße wird von größeren Platanen begleitet.		**X**

3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Qualitätskriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
Boden Weite Bereiche des Plangebietes sind durch Straßenverkehrsflächen, Wohn- und Geschäftsgebäude und zugehörige Nebenanlagen nahezu vollständig versiegelt. Unversiegelte Bereiche finden sich in den wenig verbleibenden gärtnerisch genutzten Bereichen im hinteren Bereich der Bebauung Straßenfeld sowie auf dem hinteren Grundstücksbereich Solmitzstraße 16. Für das bestehende Gelände des Aldimarktes Solmitzstraße 22-24 gibt es eine Baugrunderkundung aus dem Jahr 2006 vom Ingenieurbüro für geotechnische Beratung, Planung und Projektabwicklung Dr.-Ing. Lehners und Dipl.-Ing. Wittorf von vor dem Bau des heutigen Gebäudes. Demnach stehen im Untergrund schwach schluffige Sande und Kiese in wechselnden Kornzusammensetzungen an, die eine gute Versickerungsfähigkeit aufweisen.	Durch Versiegelungen auf dem Grundstück Solmitzstraße 16	
Wasser Grundwasser konnte bei der Baugrunderkundung im Herbst und Winter 2005/2006 bis zu einer Tiefe von 5 m nicht festgestellt werden Oberflächennahes Grundwasser kann damit ausgeschlossen werden.		**X**

Natur und Landschaft Größere Gehölzstrukturen finden sich in Form von Einzelbäumen entlang der Solmitzstraße. Im ehemaligen Garten der Solmitzstraße 16 stehen größere Fichten und einige Laubgehölze. Auch im Bereich der Wohnbebauung Straßenfeld sind einzelne Großbäume vorhanden. Im Plangebiet befinden sich keine seltenen Pflanzenstandorte, so dass bezogen auf das Schutzgut Pflanzen keine geschützten Arten vorkommen. In den Gehölzstrukturen und wenigen Freiflächen finden nur sehr wenige heimische, störungsunempfindliche Vogelarten Teillebensräume, die gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG einem besonderen Schutz unterliegen (Amsel, Meise, etc.). Vorhandene Gebäude befinden sich in einem guten Unterhaltungszustand. Fledermäuse finden hier keine geeigneten Habitatstrukturen.	Kleinflächiger Verlust von Vegetationsstrukturen ohne besondere Bedeutung. Kleinflächiger Verlust von Tierlebensräumen heimischer, störungsunempfind-licher Vogelarten	

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter in Bezug auf bestehende Schutzkriterien

Schutzkriterien	**Betroffenheit**	
	ja	**nein**
Natura 2000 Gebiet		**X**
Naturschutzgebiet		**X**
Nationalparke und Nationale Naturmonumente		**X**
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete		**X**
Naturdenkmäler		**X**
Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen Die Baumallee an der Solmitzstraße wird nicht berührt		**X**
Gesetzliche geschützte Biotope		**X**
Wasserschutzgebiet, Heilschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete		**X**
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		**X**
Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere		**X**

Zentrale Orte Die Eigenschaften des zentralen Ortes Hansestadt Lübeck bleiben unverändert		
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind.		**X**
Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck Die Platanen an der Solmitzstraße sind über die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt. Ein weiterer Baum, der diesem Schutz unterliegt befindet sich im Vordergarten des Grundstückes Straßenfeld 9-11. Die Bäume in den hinteren Gärten hingegen unterliegen gem. § 3 (2) Nr. 1 der Baumschutzsatzung nicht den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung.		**X**
Besonders und/oder streng geschützte Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz Als potenzielle Tierarten, die gemäß § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unter besonderem Schutz stehen, sind heimische Brutvögel anzunehmen. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind zu beachten.	Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks Solmitz-straße 16 gehen Lebensräume geschützter, heimischer, störungsunempfind-licher Tierarten verloren	

4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Im Bereich der Baugrundstücke Straßenfeld 3, 5, 7 und 9 sind keine Baumaßnahmen geplant. Hier werden lediglich die bestehenden grundstücksübergreifenden Baugrenzen neu geordnet und dem Bestand angepasst. Auswirkungen aus dem vorliegenden Bebauungsplan 29.08.00 ergeben sich für diesen Bereich nicht.

Auch im Bereich der Solmitzstraße werden nach bisherigen Erkenntnissen keine Baumaßnahmen notwenig. Der vorhandene Straßenausbau ist ausreichend, die Erschließung des Grundstückes für den Aldimarkt zu garantieren.

Demnach ergeben sich mögliche Auswirkungen nur durch den Neubau des Aldimarktes auf den Grundstücken Solmitzstraße 16 bis 24.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes.	Ausmaß der Auswirkungen	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Schwere und Komplexität der Auswirkungen
Boden	Weite Bereiche der Grundstücke Solmitzstraße 16-24 sind bereits weitgehend durch den vorhandenen Aldimarkt und den zugehörigen Kundenstellplatz versiegelt. Das alte Gebäude auf dem Grundstück 16 ist zwar mittlerweile abgerissen und der Bereich liegt derzeit brach, dennoch ist auch hier durch die bisherige Bebauung von entsprechenden Vorbelastungen des Bodens auszugehen. Bisher weitgehend unbelastet im Bezug auf das Schutzgut Boden, ist der rückwärtige Gartenbereich auf dem Grundstück Solmitzstraße 16.	Im Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen infolge einer Überbauung im Bereich des Grundstücks Solmitzstraße 16.Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Für Stellplätze und Grundstückszufahrten kann die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden. Kompensierend hierfür sind flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° extensiv zu begrünen. Zudem wird die Stellplatzfläche je angefangene 6 Stellplätze mit standortheimischen Laubbäumen überstellt. Damit kann ein ökologisch wirksames Grünvolumen wieder hergestellt werden.	Aufgrund der bestehenden Versiegelungen ist durch die zusätzliche Inanspruchnahme des Grundstücks Solmitzstraße 16 und der einhergehenden Versiegelung unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Laubbaumpflanzungen mit keinen schweren und erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
Wasser	Bisher weitgehend unbelastet im Bezug auf das Schutzgut Wasser, ist der rückwärtige	Das bereits vorliegende Versickerungskonzept für anfallende Oberflächenwasser	Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird unter Berücksichtigung der	Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird ein Versickerungskonzept

	Gartenbereich auf dem Grundstück Solmitzstraße 16.	soll für die geplante Neubebauung überarbeitet werden, um eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu garantieren. Eine Erheblichkeit ergibt sich nicht	bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	erarbeitet, um eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu garantieren. Schwere und Komplexe Auswirkungen werden nicht erwartet.
Klima / Luft	Von dem Vorhaben gehen keine schädigenden Umweltbelastungen auf das Schutzgut Klima/Luft aus.	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere	In den Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück Solmitzstraße 16 finden geschützte, heimische, störungsunempfindliche Brutvogelarten Teillebensräume	Hinsichtlich der Rodung von Gehölzstrukturen sind die gesetzlichen Bestimmungen des § 27a Landesnaturschutzgesetz zum Zeitpunkt der Baufeldräumung zu berücksichtigen. Da nur wenige, ungefährdete Brutvogelarten hier Teillebensräume finden, deren Bestand durch den Verlust einzelner Gehölze nicht gefährdet ist und die Tiere in umliegende Bestände ausweichen können, liegt kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Artenschutzfachliche Hindernisse ergeben sich nicht.	Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Schwere und komplexe Auswirkungen auf die Tierwelt sind aufgrund des geringen Strukturverlustes nicht zu erwarten.

Pflanzen	Aufgrund der bereits dichten Bebauung sind nur wenige Vegetationsstrukturen auf den Grundstücken an der Solmitzstraße vorhanden, die naturschutzfachlich eine erhöhte Wertigkeit erlangen. Diese bestehen insbesondere aus dem Baumbestand des ehemaligen Gartenbereiches des Grundstückes Nr. 16.	Die Überplanung der Bäume auf dem Grundstück Solmitzstraße 16 stellt zwar gem. Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck keinen Eingriff dar. Der Verlust insbesondere älterer Laubbäume sollte jedoch ausgeglichen werden. Hierfür werden Baumpflanzungen auf der neuen Stellplatzfläche vorgesehen. Eine Erheblichkeit ergibt sich demnach nicht.	Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen. Für zu fällende Bäume wird geeigneter Ersatz geleistet.	Aus Sicht des Naturschutzes ist der Verlust einzelner Großbäume im ehemaligen Garten des Grundstückes Solmitzstraße 16 ungünstig zu bewerten. Eine Inwertsetzung erscheint jedoch denkbar, da neue Bäume angepflanzt werden.
Landschaft / Ortsbild	Die geplante Bebauung orientiert sich an den bestehenden Strukturen und wird der Eingangssituation zum Stadtteil gerecht. Die Anpflanzung standortheimischer Gehölze soll eine räumliche Trennung unterschiedlich genutzter Bereiche erreichen.	Eine Erheblichkeit besteht nicht	Im Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Die geplante zweigeschossige Bebauung wird einen harmonischen Übergang zu den Nachbargebäuden einleiten und eine klare räumliche Kante ausbilden. Die vorhandenen raumwirksamen Bäume an der Solmitzstraße werden die Neubebauung in das vorhandene Ortsbild integrieren.
Kultur-/Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter	Entfällt	Entfällt	Entfällt
Mensch	Zur Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen der Grundstücke Straßenfeld 3 – 11 wurde ein Lärmgutachten in	Um für das Wohnhaus Straßenfeld 9-11 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren werden Lärmschutzmaßnahmen	Aus dem Lärmgutachten ergeben sich Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung auf dem Grundstück Straßenfeld 9-	Auswirkungen durch Lärmimmissionen können durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden. Mit schweren

	Auftrag gegeben. Mit Ausnahme eines Teiles des Wohnhauses Straßenfeld 9-11 können die Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden.	erforderlich. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Eine Erheblichkeit besteht nicht.	11. Demnach ist oben auf der Böschung nördlich der Garage eine 2 m hohe Lärmschutzwand analog zur bestehenden Ausführung südlich der Garage zu erbringen. Eine weitere 3 m hohe und 20 m lange Lärmschutzwand zur Schallabsorption ist im Bereich der Anlieferung / des Presscontainer notwendig. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Unter Berücksichtigung vorgeschlagener Lärmschutzmaßnahmen werden sich keine Grenzüberschreitungen geltender Immissionsrichtwerte ergeben.	und komplexen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die beschriebenen Auswirkungen beruhen teilweise auf konkreten Untersuchungen und Erhebungen vorliegender Sondergutachten (Boden, Lärm) und ergänzend auf überschlägigen Einschätzungen des bearbeitenden Ingenieurbüros und sind damit wahrscheinlich.

Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Mögliche Auswirkungen durch die Überplanung der vorhandenen Strukturen und durch Lärmimmissionen sind dauerhaft mit Bestehen der geplanten Maßnahmen. Auswirkungen durch Gehölzverluste sind kompensierbar.

5. Zusammenfassung

Durch die Planung wird auf bereits bebauten Grundstücken eine neue Nutzungserweiterung ermöglicht. Anhand einer Erstbewertung ehemaliger und bestehender Nutzungen wurde der Altlastenverdacht im Plangebiet widerlegt. Wertvollere Lebensraumstrukturen sind in Form von Straßenbäumen entlang der Solmitzstraße und eines ehemaligen Gartengrundstückes vorhanden. Mögliche Auswirkungen durch die Inanspruchnahme dieser Strukturen sind unter Berücksichtigung artenschutzbezogener Regelungen zur Baufeldräumung und durch Baumpflanzungen minimier- und kompensierbar.

Die Planung führt des Weiteren zu Immissionen aus der Belieferung des neuen Marktes und dem Lärm auf dem Parkplatz. Über Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sichergestellt werden.

Aus den zu erwartenden Auswirkungen lassen sich somit keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten.

UVP erforderlich?	**ja** ☐	**nein** ☒

Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/03366
öffentlich

Lübeck, 26.01.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Jens Johannsen (E-Mail: Telefon:)

Bau, Finanzierung u. Unterhaltung eines Radweges entlang der Niedernstraße i.V.m. der Änderung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck zu Straßen und Wegen in Krummesse (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.02.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.02.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bürgermeister wird beauftragt, den als Anlage 2 beigefügten Änderungsvertrag zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck zu Straßen und Wegen in Krummesse abzuschließen.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die als Anlage 4 beigefügte öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck über den Bau, die Finanzierung und die Unterhaltung des gemeinsamen Geh- und Radweges entlang der Niedernstraße abzuschließen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
1.201 - Haushalt und Steuerung
1.280 - Wirtschaft und Liegenschaften
1.300 - Recht
3.390 - Umwelt-, Natur- u. Verbraucherschutz

Ergebnis:
Kenntnis erhalten, keine rechtlichen Bedenken, Anregungen sind eingestellt worden

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
[ ] Ja
[X] Nein

Begründung:
Durch die Änderung des Vertrages mit der Gemeinde Krummesse werden Belange von Kindern und Jugendlichen nicht berührt. Die Baumaßnahme selbst wird durch das Amt Berkenthin federführend ausgeführt, so dass eine Beteiligung von Kinder und Jugendlichen seitens der Hansestadt Lübeck nicht erforderlich ist.

Die Maßnahme ist:	[ ]	Neu
	[X]	Freiwillig
	[ ]	vorgeschrieben durch:
Finanzielle Auswirkungen:	[ ]	Nein
	[X]	Ja (siehe Begründung)

Begründung:
Begründung der Dringlichkeit im Bauausschuss:
Es ist erforderlich, dass die Bürgerschaftssitzung am 25.02.2016 erreicht wird, da im März 2016 Fristen für die Beantragung von Fördermitteln auslaufen und ein politischer Beschluss vor möglichen Förderanträgen erfolgen soll.

Weitere Begründung: siehe Anlage 1

Anlagen:
Anlage 1 - Begründung mit Lageplan des Radweges
Anlage 2 - Änderungsvertrag zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck zu Straßen und Wegen in Krummesse
Anlage 3 - Ursprungsvereinbarung vom 19.2./8.3.2007
Anlage 4 - Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt über den Bau, die Finanzierung und die Unterhaltung des Radweges entlang der Niedernstraße

Senator F. - P. Boden

Anlage 1

Begründung:

Die Gemeinde Krummesse beabsichtigt in 2016 entlang der Kreisstraße 7 (Niedernstraße), s. hierzu auch anliegenden Plan, zwischen Krummesse und der Kronsforder Hauptstraße einen gemeinsamen Geh- und Radweg zur Schulwegsicherung zu bauen, der in vollem Umfang auf Lübecker Gebiet verläuft. Der gemeinsame Geh- und Radweg ist entlang der kurvigen und schmalen Strecke besonders wichtig für die Schulkinder, die in die Grund- und Gemeinschaftsschule Stecknitz (Standort Krummesse) gehen. Aber auch für den Freizeitverkehr in Richtung Kanalradweg ist er von großer Bedeutung und wird demzufolge auch den Lübecker Einwohnern Nutzen bringen.
Die dazu genutzten Grundstücke stehen im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Der jetzige Pächter ist vertraglich verpflichtet die Flächen kostenfrei zu überlassen. Die Pachteinnahmen in Höhe von ca. 60 € jährlich gehen der Hansestadt Lübeck aber verloren. Die Hansestadt Lübeck überlässt die Flächen des gemeinsamen Geh- und Radweges pachtfrei der Gemeinde Krummesse.
Wegen des geringeren Unterhaltungsaufwandes, der von der Gemeinde Krummesse getragen wird, soll der gemeinsame Geh- und Radweg in Asphalt hergestellt werden. Die Gemeinde Bliestorf erklärt sich bereit, Flächen für die aufgrund des Baues erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Finanzierung stellt sich folgendermaßen dar:

Anteil Amtsgemeinden	61.740,00 €	
Anteil ländlicher Zentralort	50.000,00 €	
Bundesförderung	123.534,58 €	
Anteil Hansestadt Lübeck	38.705,75 €	= 11,3 % der Gesamtkosten
Anteil Krummesse	54.325,93 €	
Anteil Gemeinde Bliestorf	14.693,74 €	
	343.000,00 € voraussichtl. Planungs- und Baukosten	

Die Hansestadt Lübeck zahlt nach dieser Finanzierung den geringeren Anteil im Verhältnis der beteiligten Anliegergemeinden. Grundlage für die Berechnung der Finanzierung ist der Alltags- und Schülerverkehr. Der Alltagsverkehr berücksichtigt die Einwohnerzahl der unmittelbaren Anliegergemeinden und der Schülerverkehr die Schülerzahl der Gemeinden/Ortsteile Bliestorf, Krummesse Lauenburg, Krummesse Lübeck und Kronsforde Lübeck.
Der Anteil der Hansestadt Lübeck kann i.H.v. 25.000 € der angesammelten Sonderrücklage nach der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck zu Straßen und Wegen in Krummesse vom 19.2./8.3.2007 (Straßenvertrag) entnommen werden. Die restlichen 13.700 € (= 4 % der Gesamtkosten) müssen über den städtischen Haushalt geordnet werden. Im Übrigen wird die Finanzierung, der Bau und die spätere Unterhaltung vom Amt Berkenthin bzw. den Gemeinden Krummesse und Bliestorf geregelt und getragen.
Die Maßnahme ist vom „Runden Tisch Fahrradverkehr“ befürwortet worden.

Nach dem Straßenvertrag vom 19.2./8.3.2007 zahlt die Hansestadt Lübeck derzeit für die Unterhaltung, Straßenreinigung etc. der lübschen Straßen/Straßenteile in Krummesse eine Vorauszahlung von 17.000 € jährlich. Der nicht verwendete Betrag wird einer Sonderrücklage zugeführt und soll zur Zahlung des Eigenanteils der Hansestadt Lübeck an Straßenausbau- und Erschließungsmaßnahmen dienen, die aber bisher nicht angefallen sind. Der Straßenvertrag muss jetzt geändert werden, weil die angesammelte Sonderrücklage einen Teil der Finanzierung des gemeinsamen Geh- und Radweges sicherstellen soll. Darüber hinaus wird die Vorauszahlung von 17.000 Euro auf 13.500 Euro reduziert und bis zur Höhe von 27.000 Euro gedeckelt, um eine erneute Anhäufung einer Sonderrücklage zu vermeiden. Der städtische Haushalt wird damit jährlich um 3.500 Euro ab

2017 entlastet. Nach den durchschnittlichen Kosten der letzten Jahre sind 13.500 Euro für die Straßenunterhaltung der lübschen Straßen/Straßenteile in Krummesse ausreichend. Zusätzlich wird die Laufzeit der Vereinbarung ausdrücklich um weitere 10 Jahre bis zum 31.12.2026 verlängert, weil das Verfahren sich bewährt hat. Innerhalb der Vertragslaufzeit hat es keine Probleme gegeben.

Lübeck
Bad Schwartau
Stockelsdorf
Ratekau
Timmendorfer Strand
Scharbeutz
Sierksdorf
Neustadt in Holstein
Pansdorf
Ahrensbök
Bad Malente-Gremsmühlen
Eutin
Malente
Plön
Lütjenburg
Großenbrode
Fehmarn
Heiligenhafen
Oldenburg in Holstein
Grömitz
Dahme
Kellenhusen
Neukirchen
Hohwacht (Ostsee)
Schönberg
Kiel
Preetz
Plön
Bad Segeberg
Neumünster
Bad Bramstedt
Henstedt-Ulzburg
Norderstedt
Hamburg
Ahrensburg
Bad Oldesloe
Reinfeld
Stockelsdorf
Lübeck
Bad Schwartau
Ratekau
Timmendorfer Strand
Scharbeutz
Sierksdorf
Neustadt in Holstein
Pansdorf
Ahrensbök

Anlage 2

Änderungsvertrag zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck zu Straßen und Wegen in Krummesse

Aufgrund der §§ 18 und 19 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GkZ) wird nach der Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom und der Gemeindevertretung Krummesse vom 18.9.2015 zwischen

der Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister (nachfolgend **Stadt**)

und

der Gemeinde Krummesse, vertreten durch den Bürgermeister (nachfolgend **Gemeinde)**

sowie dem Kreis Herzogtum Lauenburg, vertreten durch den Landrat

und dem Amt Berkenthin, vertreten durch den Amtsvorsteher

folgender Änderungsvertrag zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vom 19.2./8.3.2007 und der Zusatzvereinbarung vom 23.4.2007 (nachfolgend: Ursprungsvereinbarung) geschlossen:

1. Der § 3 Absatz 8 der Ursprungsvereinbarung wird wie folgt gefasst:

   Die Stadt zahlt der Gemeinde zur Finanzierung der städtischen Anteile nach § 3 Abs. 2, 3 und 7 eine Vorauszahlung von 13.500,00 € bis zum Ablauf des 1. Quartals des laufenden Jahres. Die nicht benötigten Mittel werden von der Gemeinde in einer Sonderrücklage verwaltet und dienen ausschließlich der Finanzierung der städtischen Anteile nach § 3 Abs. 3 dieses Vertrages. Übersteigt die Gesamtsumme der Sonderrücklage das Doppelte der jährlichen Vorauszahlung wird nach der jährlichen Abrechnung im Folgejahr die Zahlung der Vorauszahlung ausgesetzt. Im Falle der Beendigung des Vertrages ist die Rücklage an die Hansestadt Lübeck auszuzahlen.

2. Aus der vorhandenen Sonderrücklage wird einmalig zur anteiligen Finanzierung des Radweges entlang der Niedernstraße (K 7) ein Betrag von 25.000,00 EUR entnommen. Alle weiteren Regelungen über den Bau, die Finanzierung und die Unterhaltung des Radweges werden in einem gesonderten Vertrag geregelt.

3. Der § 5 Abs. 1 der Ursprungsvereinbarung wird wie folgt gefasst:

   Diese Vereinbarung hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2026.

4. Diese Vereinbarung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung durch alle Beteiligten in Kraft. Für die Bekanntmachung gelten die Bestimmungen der Zusatzvereinbarung vom 23.4.2007.

Lübeck, den	Krummesse, den
Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister	Gemeinde Krummesse Der Bürgermeister
Saxe	Michaelis
Berkenthin, den	Ratzeburg, den

Amt Berkenthin
Der Amtsvorsteher

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat

Anlage 3

**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen
der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck
zu Straßen und Wegen in Krummesse**

Aufgrund der §§ 18 und 19 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GkZ) wird nach der Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 30.11.2006 und der Gemeindevertretung Krummesse vom 9.11.2006 sowie der Beschlussfassung des Amtsausschusses vom 18.12.2006 zwischen

der Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister,
(nachfolgend: **Stadt**)

und der

Gemeinde Krummesse, vertreten durch den Bürgermeister,
(nachfolgend: **Gemeinde**)

sowie dem Kreis Herzogtum Lauenburg, vertreten durch den Landrat
(nachfolgend: **Kreis**)

und dem Amt Berkenthin, vertreten durch den Amtsvorsteher
(nachfolgend: **Amt**)

folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen:

Präambel

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die Herstellung, der Ausbau und die laufende Unterhaltung von öffentlichen Straßen und Wegen, die in den Gebieten der Gemeinde und der Stadt liegen. Darüber hinaus ist Gegenstand dieser Vereinbarung die Übertragung der Zuständigkeit für die Erteilung von Erlaubnissen nach § 29 Abs. 2 StVO (Veranstaltungen im Straßenraum). Die Straßen und Wege werden durch die Gemeindegebietsgrenzen vielfach quer geteilt, dadurch entstehen einzelne Straßenstücke, bei denen sich die Straßenbaulast der Gemeinde und der Stadt abwechseln. Ähnlich unübersichtlich ist die Zuordnung der angrenzenden Grundstücke zu den einzelnen Gemeinden.

Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung wird geschlossen, um die Verhältnisse, Rechtsbeziehungen und Zuständigkeiten eindeutig zu regeln.

Die Vertragspartner bzw. Dritte haben die in ***Anlage 1*** aufgeführten Verträge geschlossen, die die in diesem Vertrag geregelten Straßen und Wege oder deren Bestandteile betreffen können. Die Verträge werden durch diese Vereinbarung nicht berührt.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Vereinbarung betrifft alle östlich des Elbe-Lübeck-Kanals gelegenen öffentlichen Straßen und öffentlichen Wege (ohne Wander- und Reitwege) des Ortsteiles Krummesse im Stadtgebiet Lübeck. Sie ergeben sich im Einzelnen aus der grau hinterlegten Kennzeichnung im Katasterplan, der als ***Anlage 2*** Bestandteil dieses Vertrages ist. Für künftig neu anzulegende öffentliche Straßen und Wege im Sinne von Satz 1 gilt diese Vereinbarung ebenfalls.

(2) Die Vereinbarung erfasst auch Grundstücke im Gebiet der Stadt, die von den Straßen nach Absatz 1 erschlossen werden. Diese Grundstücke sind in der ***Anlage 2*** grau hinterlegt.

§ 2 Gegenstand dieses Vertrages

(1) Die Stadt überträgt der Gemeinde alle ihr nach Kommunalverfassungsrecht, Kommunalabgabenrecht, Straßen- und Wegegesetz, Landeswassergesetz und sonst nach Bundes- oder Landesrecht obliegenden Aufgaben, die die Straßen betreffen, insbesondere
   1. die Straßenbaulast
   2. die Straßenunterhaltungslast
   3. die Straßenentwässerung
   4. die Straßenreinigung

5. die Hausnummerierung
6. die Straßenbeleuchtung
7. die Durchführung der Verkehrssicherungspflicht
8. die Widmung, Umstufung und Einziehung
9. die Abgabenerhebung
10. die Herstellung und Unterhaltung der unselbständigen Bestandteile, insbesondere Gehwege, Mischflächen, Möblierungen, Bushaltebuchten, Grünstreifen u.a.
11. den Winterdienst
12. die Erschließung neuer Straßen und Wege
13. die Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen.

Hierzu gehören auch alle mit den Straßen und Wegen zusammenhängenden Satzungsbefugnisse, insbesondere die Satzung über die Straßenreinigung, die Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen sowie Sondernutzungsgebühren.

(2) Die Stadt und der Kreis übertragen dem Amt die Erlaubniserteilung nach § 29 Abs. 2 Straßenverkehrsordnung. Der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck, der Landrat des Kreises Herzogtum Lauenburg und der Amtsvorsteher des Amtes Berkenthin haben dieser Vereinbarung insoweit zugestimmt.

(3) Die Gemeinde nimmt die Aufgabenübertragung nach Abs.1 an. Das Amt nimmt die Aufgabenübertragung nach Abs. 2 an.

(4) Die Stadt übergibt der Gemeinde die von dieser Vereinbarung betroffenen Straßen- und Wegeflächen mit ihren Bestandteilen in verkehrssicherem Zustand. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die betroffenen Straßen- und Wegeflächen in einem Zustand, der § 17 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz entspricht, übergeben wurden. Die Gemeinde trägt alle mit den übertragenen Aufgaben zusammenhängenden Ansprüche Dritter, soweit sie nach dem Inkrafttreten dieses Vertrages entstehen. Insoweit übernimmt sie auch die Prozessführung und hält die Stadt von solchen Ansprüchen frei.

(5) Die Gemeinde wird die Straßennamen und die Hausnummerierung nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt - Bereiche Bauordnung und Verkehr - verändern, sofern eine Änderung zur Wahrung einer gesicherten Ordnungs- und Erschließungsfunktion erforderlich ist. Straßennamen für neue Straßen werden, soweit beide Vertragsparteien betroffen sind, einvernehmlich festgelegt. Soweit nur die Gemeinde betroffen ist, entscheidet diese allein. Soweit nur das Gebiet der Stadt betroffen ist, benennt die Gemeinde diese Straßen gemäß dem von der Stadt unterbreiteten Vorschlag.

(6) Die Gemeinde ist für die Durchführung der Erschließung neuer Straßen in dem grau hinterlegten Hoheitsgebiet der Stadt entsprechend ***Anlage 2*** zuständig. Falls hierfür kein Erschließungsvertrag mit Dritten abgeschlossen wird, kann die Erschließung nur nach vorheriger Zustimmung der Stadt – Bereich Verkehr – durchgeführt werden.

§ 3 Finanzierung

(1) Die Stadt überträgt der Gemeinde alle mit den Straßen nach § 1 Abs. 1 verbundenen Rechte zur Erhebung von Abgaben und Kostenerstattungen und zwar auch, soweit die in ***Anlage 2*** gekennzeichneten Grundstücke in ihrem Gebiet davon betroffen sind. Das gilt insbesondere für Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz Schleswig-Holstein (KAG) und §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Gebühren nach § 6 KAG und dem Straßen- und Wegegesetz bzw. anderen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Anspruchsgrundlagen.

(2) Die Stadt erstattet der Gemeinde einen Anteil an den nachstehenden Ausgaben, Aufwendungen oder Kosten für die Unterhaltung der Straßen, Wege und Plätze, Durchführung der Verkehrssicherung und der Straßenentwässerung. Dabei wird zwischen folgenden Aufgabengruppen unterschieden:

1. Wiederkehrende gemeindeweite Unterhaltungsmaßnahmen (Straßenbeleuchtung, Reinigung der Straßenabläufe):
   Der Erstattungsbetrag wird von der Gemeinde errechnet. Berechnungsgrundlage ist das jeweilige in den beiden Hoheitsgebieten katasteramtlich feststehende Flächenverhältnis der betroffenen Straßen und Wege zwischen der Stadt und der Gemeinde. Dieser Anteil wird von der Gemeinde aktualisiert und jeweils der Stadt vorgelegt.
2. Einmalige Unterhaltungsmaßnahmen, denen die Vertragspartner zugestimmt haben:

Der Erstattungsanteil richtet sich nach dem Verhältnis der Flächen, mit dem die jeweilige Straße nach § 1 Abs. 1 im Gebiet der Stadt liegt an der Gesamtfläche der Straße.

3. Einmalige einer Straße zuzuordnende Unterhaltungsmaßnahmen, denen die Vertragspartner nicht zugestimmt haben, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht sofort ausgeführt werden müssen:
   Der Erstattungsanteil richtet sich nach dem Verhältnis der Flächen, mit dem die jeweilige Straße nach § 1 Abs. 1 im Gebiet der Stadt liegt an der Gesamtfläche der Straße.

(3) Die Stadt erstattet der Gemeinde bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB und Straßenausbaubeiträgen nach § 8 KAG den Gemeindeanteil. Dieser errechnet sich auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Entstehung der sachlichen Beitragspflicht jeweils gültigen Satzung der Stadt. Bei Ausbaumaßnahmen (KAG) erfolgt die Verteilung nach den anteiligen Straßenflächen, bei Erschließungsmaßnahmen ist Grundlage das Verhältnis der Beitragsflächen.

(4) Der Betrag nach Absatz 2 wird nach Ablauf jeden Kalenderjahres in Rechnung gestellt, mit der Vorauszahlung nach Absatz 8 verrechnet und innerhalb von einem Monat fällig. Der Betrag nach Absatz 3 ist fällig einen Monat nach der Rechnungsstellung durch die Gemeinde; die Gemeinde kann angemessene Abschlagzahlungen verlangen, wenn sie Vorauszahlungen bzw. Vorausleistungen auf die Beiträge erhebt.

(5) Stundungen von Abgaben für Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt sind nur mit vorheriger Zustimmung der Stadt zulässig. Die Stadt erstattet der Gemeinde einen Zinsausgleich für unverzinsliche oder zinsermäßigte Stundungsbeträge. Für Stundungsbeträge, die die Gemeinde aus allgemeinen Haushaltsmitteln finanziert, gilt der Basiszinssatz gem. § 247 Bürgerliches Gesetzbuch, der jeweils im Zeitpunkt der Stundung gilt. Für Stundungsbeträge, die die Gemeinde aus Fremdmitteln finanziert, gilt der jeweilige Zinssatz für das der Maßnahme zugeordnete Darlehen.

(6) Investitionsaufwendungen für die Straßenentwässerung sind in die Investitionsaufwendungen der Straßen nach § 1 Abs. 1 einzubeziehen. Sie gelten durch die Möglichkeit zur Erhebung von Straßenausbaubeiträgen sowie die Erstattung des anteiligen Gemeindeanteils (Abs. 3) als finanziert. In die Erstattung nach Abs. 2 dürfen deshalb für die Straßenentwässerung und die Straßenbeleuchtung nur laufende Ausgaben oder Kosten ohne kalkulatorische Kosten einbezogen werden.

(7) Die Stadt zahlt der Gemeinde einen Verwaltungskostenanteil. Berechnungsgrundlage sind die Erstattungen der Stadt an die Gemeinde nach § 3. Der Verwaltungskostenanteil beträgt 3 % für alle Maßnahmen, die im Verwaltungshaushalt der Gemeinde veranschlagt werden. Für alle anderen Maßnahmen werden 10 % gezahlt. Wenn gesicherte andere Erkenntnisse über die Höhe der Verwaltungskosten vorliegen, wird neu verhandelt.

(8) Die Stadt zahlt der Gemeinde zur Finanzierung der städtischen Anteile nach § 3 Abs. 2, 3 und 7 eine Vorauszahlung in Höhe von 17.000,00 € bis zum Ablauf des 1. Quartals des laufenden Jahres. Die nicht benötigten Mittel werden von der Gemeinde in einer Sonderrücklage verwaltet und dienen ausschließlich der Finanzierung der städtischen Anteile nach § 3 Abs. 3 dieses Vertrages.
Im Falle der Beendigung des Vertrages ist die Rücklage an die Hansestadt Lübeck auszuzahlen.

§ 4 Gemeinsamer Wegerat

Die Stadt und die Gemeinde bilden einen gemeinsamen Wegerat. Er dient der gegenseitigen Information sowie der Vorbereitung von Beschlussfassungen in den zuständigen Gremien der Vertragspartner. Zusammensetzung und Organisation werden in einer Geschäftsordnung geregelt, die in ***Anlage 3*** Bestandteil dieses Vertrages wird.

§ 5 Kündigung, Streitigkeiten, Salvatorische Klausel, Übertragung

(1) Diese Vereinbarung hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2016.

(2) Diese Vereinbarung verlängert sich um weitere 10 Jahre, wenn sie nicht mit einer Frist von mindestens 1 Jahr zum Ablauf gekündigt wird.

(3) Zudem kann diese Vereinbarung während der Laufzeit von beiden Seiten aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn es für die eine der Vertragsparteien unter Berücksichtigung der Interessen der anderen Vertragspartei gilt, schwere Nachteile abzuwenden oder sich die Verhältnisse seit dem

Abschluss der Vereinbarung so wesentlich geändert haben, dass ein weiteres Festhalten an dieser Vereinbarung nicht zugemutet werden kann.

(4) Die Vertragsparteien verpflichten sich, Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung gütlich zu regeln. Falls eine Einigung nicht zustande kommt, kann jeder der Beteiligten das Innenministerium als Kommunalaufsichtsbehörde anrufen, das abschließend entscheidet. Für den Fall, dass die Entscheidung eine Beendigung des Vertragsverhältnisses bedeutet, endet der Vertrag zum darauf folgenden Quartalsende. Die Beteiligten sind sich einig, dass eine gerichtliche Klärung evtl. Streitigkeiten ausgeschlossen ist.

(5) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, anstelle einer unwirksamen Bestimmung eine gültige Vereinbarung zu treffen, die der unwirksamen so weit wie möglich entspricht.

(6) Die Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten bedarf der ausdrücklich schriftlichen Zustimmung des jeweils anderen Vertragspartners.

(7) Bei Beendigung des Vertrages werden die öffentlichen Verkehrsflächen in einem nach § 17 Abs. 3 Straßen- und Wegegesetz entsprechendem Zustand übergeben.

§ 6 Bekanntmachung, Inkrafttreten

(1) Diese Vereinbarung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung durch alle Beteiligten in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt erfolgt der Übergang der mit diesem Vertrag übertragenen Aufgaben. Gleichzeitig tritt der Vertrag über die öffentliche Straßenbeleuchtung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck vom 29.08.1973 / 18.09.1973 außer Kraft.

(2) Diese Vereinbarung wird durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten – Lauenburgische Ausgabe sowie Lübecker Ausgabe“, durch Abdruck in der „Lübecker Stadtzeitung“ und durch Abdruck im „Amtlichen Kreisblatt des Kreises Herzogtum Lauenburg“ bekannt gemacht.

Lübeck, den 19.2.2007	Krummesse, den 8.3.2007
Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister	Gemeinde Krummesse Der Bürgermeister
Saxe	Michaelis
Berkenthin, den 8.3.2007	Ratzeburg, den 9.3.2007
Amt Berkenthin Der Amtsvorsteher	Kreis Herzogtum Lauenburg Der Landrat
Bartels, 1.stellv.AV	Krämer

Zusatzvereinbarung zur

**öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen
der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck
zu Straßen und Wegen in Krummesse**

Aufgrund der §§ 18 und 19 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GkZ) ist nach der Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 30.11.2006 und der Gemeindevertretung Krummesse vom 9.11.2006 sowie der Beschlussfassung des Amtsausschusses vom 18.12.2006 zwischen

der Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister,
und der Gemeinde Krummesse, vertreten durch den Bürgermeister,
sowie dem Kreis Herzogtum Lauenburg, vertreten durch den Landrat
und dem Amt Berkenthin, vertreten durch den Amtsvorsteher

eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen worden, die die Herstellung, den Ausbau und die laufende Unterhaltung von öffentlichen Straßen und Wegen, die in den Gebieten der Gemeinde und der Stadt liegen und die damit im Zusammenhang stehende Erhebung von Gebühren und Beiträgen einschl. der Erteilung von Sondernutzungserlaubnissen und der Zuständigkeit für die Erteilung von Erlaubnissen nach § 29 Abs. 2 Straßenverkehrsordnung auf die Gemeinde Krummesse bzw. das Amt Berkenthin überträgt.

Der **§ 6 Abs. 2** dieser Vereinbarung wird mit dieser Zusatzvereinbarung geändert und lautet nunmehr wie folgt:
Diese Vereinbarung wird durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten – Lauenburgische Ausgabe“, durch Abdruck in der „Lübecker Stadtzeitung“ und durch Abdruck im „Amtlichen Kreisblatt des Kreises Herzogtum Lauenburg“ bekannt gemacht.

Im Übrigen bleibt es bei den Festlegungen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

Lübeck, den 23.4.2007	Krummesse, den 23.4.2007
Hansestadt Lübeck Der Bürgermeister	Gemeinde Krummesse Der Bürgermeister
Saxe	Michaelis
Berkenthin, den 23.4.2007	Ratzeburg, den 23.4.2007
Amt Berkenthin Der Amtsvorsteher	Kreis Herzogtum Lauenburg Der Landrat
Martens	Krämer

Anlage 4

Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck über den Bau, die Finanzierung und die Unterhaltung des gemeinsamen Geh- und Radweges entlang der Niedernstraße

Aufgrund der §§ 18 und 19 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GkZ) wird nach der Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom und der Gemeindevertretung Krummesse vom 18.9.2015 zwischen

der Hansestadt Lübeck, vertreten durch den Bürgermeister (nachfolgend **Stadt**)

und

der Gemeinde Krummesse, vertreten durch den Bürgermeister (nachfolgend **Gemeinde)**

sowie der Gemeinde Bliestorf, vertreten durch den Bürgermeister,

dem Kreis Herzogtum Lauenburg, vertreten durch den Landrat

und dem Amt Berkenthin, vertreten durch den Amtsvorsteher

folgende öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Vereinbarung gilt für den neu anzulegenden gemeinsamen Geh- und Radweg entlang der Niedernstraße vom Rondeshagener Weg bis zur Kronsforder Hauptstraße auf Lübecker Hoheitsgebiet entsprechend der Kennzeichnung im Katasterplan, der als Anlage 1, Bestandteil dieses Vertrages ist.

§ 2 Gegenstand

Die Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Krummesse und der Hansestadt Lübeck vom 19.2./8.3.2007 in der Fassung der Zusatzvereinbarung vom 23.4.2007 (Straßenvertrag) erstreckt sich – mit Ausnahme von deren § 3 Abs. 2 – 8 – auch auf den gemeinsamen Geh- und Radweg gemäß § 1.

§ 3 Finanzierung

(1) Die Stadt trägt einen Anteil der Herstellungskosten des gemeinsamen Geh- und Radweges in Höhe von 38.700 EUR. Erhöhen oder verringern sich die mit 343.000 EUR veranschlagten Planungs- und Baukosten, verändert sich der von der Stadt zu tragende Anteil an den Kosten entsprechend. Der Anteil beträgt höchstens 40.000 EUR.
(2) Die Stadt überlässt der Gemeinde die Flächen auf denen der Weg angelegt wird pachtfrei. Hierüber wird ein gesonderter Vertrag geschlossen.
(3) Die Gemeinde trägt abweichend von § 3 Abs. 2 bis 8 Straßenvertrag sämtliche sonstigen Kosten, die durch den Neubau, die Unterhaltung und die Wahrnehmung aller weiteren Aufgaben im Zusammenhang mit dem Weg entstehen in voller Höhe.

(4) Die für den Bau nach Naturschutzrecht erforderlichen Ausgleichsflächen werden von der Gemeinde und der Gemeinde Bliestorf bereitgestellt.

§ 4 Regelungen aus der Ursprungsvereinbarung

Die Regelungen in den §§ 4 – 6 der Ursprungsvereinbarung finden auch auf diese Vereinbarung Anwendung.

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister

Krummesse, den

Gemeinde Krummesse
Der Bürgermeister

Saxe

Michaelis

Berkenthin, den

Amt Berkenthin
Der Amtsvorsteher

Ratzeburg, den

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat

Bliestorf, den

Gemeinde Bliestorf
Der Bürgermeister

Rudolf