



► Nr. VO/2019/08458  
öffentlich

Lübeck, 04.12.2019

**Vorlage  
-öffentlich-**

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

**Bearbeitung:** Birgit Maaß (E-Mail: birgit.maass@luebeck.de Telefon: 122 - 6124)

**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
"Altstadt" im Städtebauförderprogramm "Städtebaulicher Denkmal-  
schutz"**

**Beratungsfolge:**

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.01.2020	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.01.2020	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.01.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.01.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gem. §142 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 – Bereich Recht	zustimmend

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

Ja

Nein- Begründung:

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung hinausgehende Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist hier nicht erforderlich.

Die Maßnahme ist:

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch: \_\_\_\_\_

Finanzielle Auswirkungen:

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

Nein

Ja – Begründung: \_\_\_\_\_

**Begründung:**

Mit Beschluss vom 26.09.2019 hat die Lübecker Bürgerschaft die Vorbereitende Untersuchung (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) zur einheitlichen Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ Lübeck beschlossen und der weiteren Umsetzung im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ verbindlich zu Grunde gelegt.

Um die als Ergebnisse der VU und des IEK erkannten erheblichen städtebaulichen Missstände im Sinne des §136 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit den dort beschriebenen einzelnen Maßnahmen unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln beseitigen oder mindern zu können, ist die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens nach BauGB erforderlich. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152 bis 156a BauGB finden Anwendung. Nach Abschluss der Sanierung oder per vorheriger Ablösevereinbarung sind danach im Falle von durch die öffentlich finanzierten Maßnahmen eingetretenen Bodenwerterhöhungen von den Grundstückseigentümer:innen Ausgleichsbeträge zu entrichten, die dem Sondervermögen der Maßnahme zugeführt werden. Mit der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet sind für die Zeit der Sanierung weitere rechtliche Wirkungen verbunden. So bedürfen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung u.a. Grundstücksveräußerungen, Grundstücksbelastungen, Grundstücksteilungen, Miet- und Pachtverträge auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr, sowie Vorhaben und Maßnahmen im Sinne des §14 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß §144 BauGB. Weiter sind Betroffene zu beteiligen, öffentliche Aufgabenträger haben mitzuwirken.

Die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zielt darauf ab, Eigentümer:innen zu aktivieren und zu unterstützen. Die Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude erfolgte anhand einer äußeren Inaugenscheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme sowie der von den Eigentümer:innen gemachten Selbstauskunft. Das Ergebnis der Bewertung stellt keine Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen dar, sondern ist als Angebot an die Eigentümer:innen zu verstehen.

Gemäß §7h Einkommensteuergesetz (EStG) ist eine erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen möglich. Steuerpflichtige können Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der §177 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen absetzen.

Zur Durchführung der Sanierung wird nach §§157 – 161 BauGB ein Sanierungsträger beauftragt. Die Dauer der Sanierung wird von vornherein auf 15 Jahre befristet. Sie kann je nach Verlauf auch verlängert oder früher beendet werden, die rechtlichen Bindungen entsprechend aufgehoben werden.

Die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist aus dem als Bestandteil der Satzung beigefügten Lageplan ersichtlich. Über den Geltungsbereich wurde bereits mit Beschluss der VO/2019/08079 entschieden.

Die Sanierungssatzung hat keine direkten finanziellen Auswirkungen

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Sanierungssatzung mit Plan der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.

Anlage 2 – Verfahrensvorschriften

Anlage 3 - Geltungsbereich

In der VU und im IEK „Altstadt“ sind die Missstände und geeignete Maßnahmen zu deren Behebung aufgeführt. Diese sind aufgrund ihres Umfangs dieser Vorlage nicht erneut beigefügt, sie sind als Teil der Vorlage zur weiterführenden Programmteilnahme unter VO/2019/08079 in Allris hinterlegt.

Senatorin Joanna Hagen



## **S A T Z U N G**

### **der Hansestadt Lübeck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“**

**vom (Datum der Ausfertigung nach Satzungsbeschluss)**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 57 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2018 (GVOBl. Schl.-H. S.6) und des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl I S. 2193) wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ..... folgende Satzung erlassen:

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) In dem in Abs. 2 näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und neu gestaltet werden. Das insgesamt ca. 25,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt“.
- (2) Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich verbindlich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Das Sanierungsgebiet umfasst die nachfolgend aufgeführten Grundstücke im Umgriff des Lageplans: Aegidienkirchhof 1-3, Aegidienstraße 17-77 und 10-40, Alfstraße 1-5 und 2-6, An der Mauer 38-160 und 25-57, Balauerfohr 18-26 und 1-37, Braunstraße 1-5 und 2-4, Breite Straße 60a-72 und 55-71, Dr.-Julius-Leber-Straße 1-39 und 2-52, Düvekenstraße 1-21 und 2-12, Fischstraße 1-3 und 2-6, Fleischhauerstraße 1-59 und 20-62, Holstenstraße 2, Hundestraße 2-22, Huxstraße 23-67 und 22-66 und 96-128, Kohlmarkt 2-12, Königstraße 33-129 und 46b – 56, Krähenstraße 1-35 und 2-34, Marienkirchhof 2-4, Markt 2-10 und 14-16d und 3-9 und 15-17, Mengstraße 2-20 und 1-3, Mühlenbrücke 1-5b, Mühlenstraße 21-95, Neue Querstraße 1, Schildstraße 1-13 und 2-30, Schranggen 2-24 und 1-9, Schlüsselbuden 2-34 und 13-17, St. Annen-Straße 1-25 und 2-34, Stavenstraße 1-43 und 2-20, Wahmstraße 23-67 und 22-62, Weberstraße 1-17 und 2-30, Wehdehof 1 sowie die im Umgriff des Lageplanes gelegenen Grün- und Straßenflächen.

#### **§ 2 Sanierungsverfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung. Auf die Genehmigungspflichten nach §§ 144 und 145 BauGB wird hingewiesen.

#### **§ 3 Befristung**

Die Frist zur Durchführung der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird auf 15 Jahre festgelegt.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Lübeck, ( Datum der Ausfertigung)

**Der Bürgermeister**

## **Hinweise:**

Alle Interessierten können die Satzung und die Begründung dazu im Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung der Hansestadt Lübeck, Mühlendamm 12, während der Servicezeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Die Sanierungsmaßnahmen werden im umfassenden Verfahren durchgeführt. Es finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB Anwendung.

Im Sanierungsgebiet bedürfen u.a. der Genehmigung gemäß § 144 BauGB: Grundstücksveräußerungen, Grundstücksbelastungen, Grundstücksteilungen, Miet- und Pachtverträge auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr, Vorhaben und sonstige Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB.

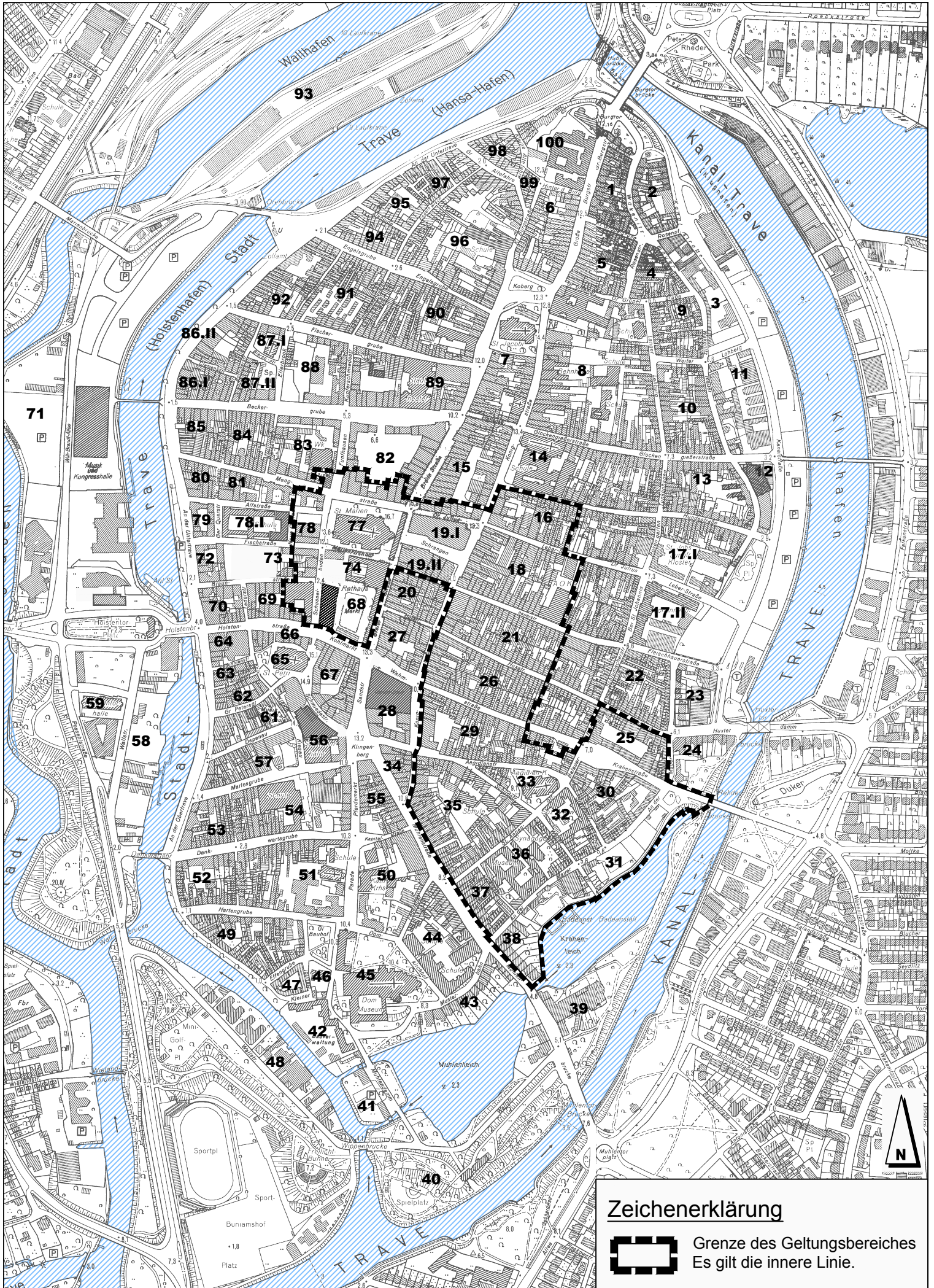
Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist gemäß § 3 der Satzung durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Hansestadt Lübeck, geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB)

Unbeachtlich ist zudem eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Hansestadt Lübeck unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Lübeck,

Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 5 – Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung und Bauordnung



**Zeichenerklärung**



Grenze des Geltungsbereiches  
Es gilt die innere Linie.