

BEGRÜNDUNG

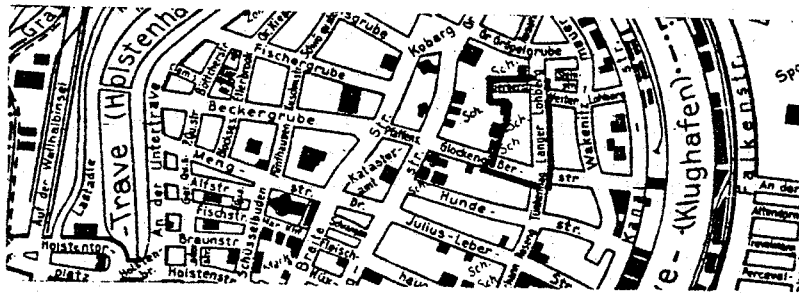
(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 01.51.00 - Glandorpsgang/Glockengießereistraße/Langer
Lohberg/Gerberstraße-

- Fassung vom 25. 02. 1983 -

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 45 000)



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I, S. 3281) und Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) vom 19.01.1965 (BGBl. I, S. 21).
- Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2318 bzw. 3617), geändert durch Art. 46 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung (EAO) v. 14.12.1976 (BGBl. I, S. 3341) und durch Art. 2 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 BGBl. I, S. 949).
- Landesbauordnung für Schl.-H. (LBO) vom 24. 2. 1983 (GVBl. Schl.-H. Nr. 5, S. 86)

2. STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

	Bestand 1974	Planung
2.1 <u>Flächenwerte</u>		
Bebauungsplangebiet (Bruttobauland)	14.621 m ²	14.621 m ²
Nettobauland	10.682 m ²	9.642 m ²
- bebaute Flächen	6.794 m ²	4.917 m ²
- unbebaute Flächen	3.888 m ²	4.725 m ²
Grünflächen	658 m ²	1.705 m ²
- Kinderspielplatz	658 m ²	960 m ²
- Bolzplatz	-	745 m ²
Verkehrsflächen	3.050 m ²	3.007 m ²
Gemeinbedarfsfläche (Schule)	196 m ²	245 m ²
Ver- und Entsorgungs- fläche	35 m ²	22 m ²
2.2 <u>Städtebauliche Werte</u>		
Bruttogeschoßfläche (Wohnen)	6.356 m ²	7.376 m ²
Bruttogeschoßfläche (Gewerbe)	744 m ²	400 m ²
Wohneinheiten ges.	140	133
Einfamilienhäuser	-	22
Stellplätze	-	erf 112
Parkplätze	-	erf 37
Einwohner	289	321
GRZ	0,636	0,51
GFZ	1,50	1,24

3. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil Innenstadt,
Gemarkung Lübeck, Innere Stadt, Flur (Block) 8, 9, 10, 13, 14 (alle tlw.).

Er umfaßt folgende Grundstücke:

Glockengießerstraße 39 - 65,

Langer Lohberg 12 - 68,

Gerberstraße 1 - 8 sowie die Straßenflächen

Glockengießerstraße (137/100, 165/114, 94 und 169/127 -
alle tlw.-),

Langer Lohberg (88/1, 92, 95 und 113/1 alle tlw.-)

Langs Torweg (27, 173/26 und 106/1 - tlw. -),

Gerberstraße 120/9



4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein Teil des Blockes 8 im nordöstlichen Wohngebiet der Lübecker Altstadt. Die Besiedlung dieses Blockes, der topografisch durch die zur Wakenitz abfallende Hanglage des Altstadthügels geprägt ist, erfolgte seit dem frühen Mittelalter. Es war über Jahrhunderte Standort wichtiger Einrichtungen, wie dem Heiligen-Geist-Hospital, verschiedener Stiftungen, wie dem Glandorpshof, Füchtingshof, Illhornstift sowie großbürgerlicher Wohn- und Geschäftshäuser und kleinerer Handwerksbetriebe. Charakteristisch für den Block war bis ins ausgehende 19. Jahrhundert der außergewöhnlich hohe Anteil an Freiflächen, der durch tief in den Innenbereich reichende Bürger- und Stiftsgärten gebildet wurde. Erst durch die Errichtung von drei Schulen, Industrieanlagen und privaten Anbauten im Blockinneren während der Jahrhundertwende wurde die Freiflächenstruktur nachteilig verändert.

Das Planungsgebiet ist durchgehend in geschlossener Bauweise bebaut.



Während an der Glockengießerstraße seit jeher der Bautyp des giebelständigen Bürgerhauses - mit Ausnahme der traufenständigen Stiftsgebäude - vorherrscht und sich mit Seitenflügeln in den Blockinnenbereich fortsetzt, bildet dieser Bautyp am Langen Lohberg die Ausnahme. Hier überwiegt der Zwerchgiebeltyp des traufenständigen Kleinbürgerhauses. Die Bebauung an der Glockengießerstraße ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig, oft mit verschiedenen Speichergeschossen, am Langen Lohberg dagegen zumeist zweigeschossig. Einen Einbruch in die sonst homogene Baustruktur des Plangebietes stellen die viergeschossigen Mietshäuser der Jahrhundertwende am Langen Lohberg (Nr. 12 - 16, 28—32) und die dreigeschossige Reihenhausbauung der Gerberstraße dar.

Die Nutzungsstruktur des Plangebietes hat sich in den letzten Jahren deutlich zugunsten des Wohnens verändert.

1974 wohnten hier 289 Personen in 140 Haushalten. Die Bewohnerstruktur ist gekennzeichnet durch die Konzentration einer einkommensschwachen Bevölkerungsgruppe und einem hohen Ausländeranteil.

Die gewerbliche Nutzung erstreckte sich auf 9 Betriebe; darunter 3 Gaststätten und 2 störende Betriebe (Druckerei und Schlosserei). Der größte Teil der Gebäude ist in schlechtem baulichen und konstruktiven Zustand und weist erhebliche Mängel in der Grundrißstruktur, Erschließung und Ausstattung auf, auch fehlen Abstandsflächen. Fast alle Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Freiflächen sind private Gärten mit teilweise altem Baumbestand bzw. kleinere Hofflächen und Vorgärten. Der bestehende öffentliche Spielplatz ist in bezug auf Größe und Ausstattung unzureichend, Kleinkinderspielplätze fehlen ganz. Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind zwar vorhanden, jedoch z.T. veraltet und nicht mehr ausreichend dimensioniert.

Das Gebiet ist über die Glockengießerstraße als Wohnsammelstraße an die vierspurig ausgebaute Kanalstraße angeschlossen. Langer Lohberg und die Glockengießerstraße im oberen Bereich sind Einbahnstraßen. Langer Lohberg ist Anliegerstraße mit einseitiger Parkmöglichkeit. An der Glockengießerstraße besteht auf einer Seite Halteverbot, auf der anderen Seite eingeschränktes Halteverbot. Sie ist vor allem durch fließenden und ruhenden citybezogenen Verkehr stark belastet.

4.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich bestehen keine rechtsverbindlichen städtebaulichen Pläne. Der geltende Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit einem öffentlichen Kinderspielplatz aus.

5 **PLANUNGSGRUNDSÄTZE**

5.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich. Er regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bildet die Grundlage für weitere zur Durchführung des BBauG erforderliche Maßnahmen. Damit wird eine geordnete Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da das Plangebiet als Sanierungsgebiet gem. StBauFG förmlich festgelegt ist. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes sollen die, während der vorbereitenden Untersuchungen gem. StBauFG in diesem Gebiet festgestellten, Mängel entsprechend den Zielen der Sanierung behoben werden. Diese Ziele sind:

Städtebauliche Ziele

- Erhaltung der charakteristischen städtebaulichen und stadtgestalterischen Struktur, der schützenswerten Bauten und Räume und Einpassung von notwendigen Um- und Neubauten in die historische Baustruktur
- Verbesserung der Wohnnutzung
 - Ausweisung des Sanierungsgebietes als WA bzw. WR mit Ausnahme der im Blockinnenbereich liegenden Spielflächen
 - Verringerung der Bebauungsdichte durch Entkernung
 - Schaffung von kleinen Freiflächen, die zum Haus gehören, sowie gemeinschaftlich zu nutzende Freiflächen im Blockbinnenhof
 - Ausbau des Kinderspielplatzes und Mitbenutzung durch die angrenzenden Schulen als Pausenhoffläche
 - Auslagerung von störenden Betrieben
 - Schaffung neuzeitlicher Wohnverhältnisse durch Modernisierung und Sanierung der bestehenden Bausubstanz unter Berücksichtigung altstadttypischer Grundrißanordnungen.
- Verkehrsberuhigung auf den Straßen und Schaffung von Stell-/Parkplätzen außerhalb des Sanierungsgebietes (Kanalstraße).

Sozialstrukturelle Ziele

- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der betroffenen Bevölkerung
 - Verbesserung der Wohnnutzung

- Erhaltung bzw. Herstellung von Wohnraum zu preisgünstigen Mieten (soz. Wohnungsbau für die hier ansässigen Bevölkerungsgruppen bzw. für den nach § 25 II WoBauG berechtigten Personenkreis)
- Weitmöglicher Erhalt der Eigentumsverhältnisse
- Erhaltung gebiets- und gebäudeverträglicher Betriebe
- Erreichen einer ausgeglichenen demografischen Struktur
- Abbau der Überalterung und einseitigen Haushaltsstruktur durch Bereitstellung von Wohnungen und eines entsprechenden Wohnumfeldes für Familien mit Kindern
- Abbau des Ausländeranteils von 36,3 % auf 10 - 15 % der Bewohner.

5.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 16.12.1965 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 05.07.1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde, und seiner 61. Änderung vom entwickelt worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist deckungsgleich mit dem am 27.07.1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Glandorpsgang.

6. INHALT DER PLANUNG

6.1 Zukünftige bauliche Entwicklung und Nutzung

6.1.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll sowohl die Erhaltung der städtebaulichen und baulichen Eigenart als auch die städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich sichern. Insgesamt stehen im Plangebiet II Gebäude unter Denkmalschutz, weitere 20 sind als erhaltenswert im Sinne § 10 Abs. 1 StBFG gekennzeichnet, weil:

- sie in ihrer kleinteiligen Bauweise, ihrer Dachlandschaft sowie der Anordnung der Baukörper die aus der Zeit der Stadtgründung herrührende Grundstruktur der Straßen prägen,
- sie von städtebaulicher Bedeutung für die Lübecker Altstadt sind, oder
- um in dem Gebiet die Zusammensetzung der dort wohnenden Bevölkerung zu erhalten, damit die für die Lübecker Altstadt typische Wohnform des Ein- und Zweifamilienhauses in kleinteiliger Bauweise bewahrt wird.

Die übrigen Gebäude, die nicht gesondert als erhaltenswert festgesetzt werden, entsprechen hinsichtlich der Anzahl der Geschosse bzw. der Dachform nicht der näheren Umgebung. Für den Fall der Neubebauung bzw. des Umbaus sind daher entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Darüber hinaus sollen an drei Gebäuden die ursprünglich vorhandenen Seitenflügel wiederhergestellt werden, um den typischen Charakter des Blockinnenbereiches wiederzugewinnen. Die Bebauungsdichte des Gebietes wird durch Abbruch von nicht unter Denkmalschutz stehenden Anbauten im Blockinnenhof reduziert. Im Blockinnenhof sind entsprechend den Bedarfslagen und ursprünglichen städtebaulichen Gegebenheiten differenziert gestaltete Freiflächen - wie öffentlicher Kinderspielplatz,

Kleinkinderspielplätze und private Gärten -vorgesehen. Zur Wohnumfeldverbesserung sind für die Straßen Langer Lohberg, Langs Torweg und Gerberstraße verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen.

6.1.2 Art der Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird tlw. als Allgemeines und tlw. als Reines Wohngebiet ausgewiesen, um der in 4.1 beschriebenen Nutzungswandlung Rechnung zu tragen.

Zur Betonung der Wohnfunktion sind im Text (Teil B) besondere Festsetzungen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll der Anteil der gewerblichen Nutzung begrenzt sowie die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung dauerhaft gesichert werden. Zur Sicherstellung der sozialplanerischen Ziele sind im Bebauungsplan Flächen vorgesehen, auf denen für den berechtigten Personenkreis preisgünstiger Wohnraum mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus entstehen kann. Hierbei soll vorrangig familiengerechtes Wohnen gefördert werden, sofern die vorhandenen Gebäude dafür geeignet sind. Weiterhin sind Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf festgesetzt, um die Stiftsgebäude am Glandorpsgang und Glandorps Hof dem historischen Stiftscharakter entsprechend zu nutzen.

Die Ausweisung der Flächen, auf denen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen, dient der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung. Die Flächen eignen sich aufgrund der vorhandenen Struktur besonders für diesen Zweck.

Am Ende des Langs Torweg werden 2 Gebäude von der Behrend-Schröder-Schule als Labor genutzt. Ein Gebäude entfällt für die Anbindung der Kinderspielplatzerweiterung an die öffentliche Verkehrsfläche.

Für die hier bisher untergebrachte schulische Nutzung sind Ersatzflächen auf dem Grundstück Langer Lohberg 26 ausgewiesen.

6.1.3 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung errechnet sich eine GRZ von 0,51 und eine GFZ von 1,24, bezogen auf das gesamte Bebauungsplangebiet.

Hiermit werden die Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist gem. § 17 (9 und 10) BauNVO gerechtfertigt:

Aus städtebaulichen Gründen, weil das Ziel dieses Bebauungsplanes u.a. die Erhaltung der historischen Bebauung sowie die Wiederherstellung altstadttypischer Baustrukturen mit geschlossener Blockrandbebauung und kleinteiliger Blockbinnenhofbebauung (Flügel- und Hintergebäude) ist. Dies soll mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich erreicht werden;

Die Überschreitung wird dadurch ausgeglichen, daß

- a) der freigelegte Blockinnenhof als gestaltete Außenanlage für intensive anliegerbezogene und auch allgemeine Nutzung zur Verfügung steht,
- b) für die Straßenverkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen sind und die erforderlichen Stellplätze außerhalb der Baugrundstücke bzw. außerhalb des Bebauungsplangebietes untergebracht werden. Dadurch wird eine allgemeine Wohnumfeldverbesserung erzielt, gesündere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, aber auch den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung getragen,
- c) sonstige öffentliche Belange der Überschreitung der Höchstwerte nicht entgegenstehen.

6.1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wurde entsprechend der vorhandenen historischen Bebauung eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

6.2 Erschließung

Bei den im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen Langer Lohberg, Glockengießerstraße, Langs Torweg und Gerberstraße handelt es sich um vorhandene Straßen im Rechtssinne.

Die Glockengießerstraße soll im Zuge der Verkehrsberuhigung keinen Durchgangsverkehr mehr aufnehmen.

Für die Straßen Langer Lohberg, Gerberstraße und Langs Torweg sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorgesehen.

Gestalterisch soll der historische Charakter der Straßenflächen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. In der Glockengießerstraße bedeutet das die Wiederherstellung der Hausvorfeldzonen neben den Gehsteigen unter Berücksichtigung historischer Vorbilder.

6.3 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Aufgrund der Struktur der historischen Altstadt ist die Herstellung von Stellplätzen und Garagen auf den Baugrundstücken des Bebauungsplangebietes nicht möglich.

Aus diesem Grunde werden Bauherren von ihrer Verpflichtung zur Schaffung von Stellplätzen durch Ablösungen gem. § ~~47~~⁴⁸ Abs. ~~7~~⁶ LBO ¹⁹⁸³ freigestellt.



Unter Verwendung der Ablösungsbeiträge werden öffentliche Parkplätze entsprechend dem "Konzept für den ruhenden Verkehr in der Lübecker Innenstadt" auf geeigneten Grundstücken in zumutbaren Entfernung hergestellt.

Einen entsprechenden Beschluß hat die Bürgerschaft am 26.08.1976 gefaßt.

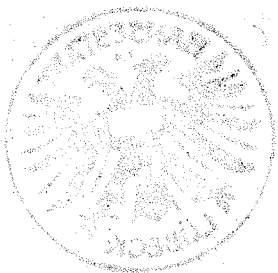
6.4 Sport-, Spiel- und Grünflächen

Die Grünflächen und ihre jeweilige Einzelnutzung sind nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes festgesetzt. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen aus dem Kinderspielplatzgesetz vom 18.01.1974 und den dazu ergangenen Verordnungen und Erlassen berücksichtigt worden.

Durch Entkernung wird der Freiflächenanteil im Blockinneren um 1.877 m² auf 6.430 m² erhöht. Abgesehen von den Ecklagen erhält so jedes Gebäude eine zugehörige private Freifläche. Für die Grundstücke Langer Lohberg 64 - 68 ist ein gemeinschaftlich zu nutzender Kleinkinderspielplatz ausgewiesen, dessen Zugang durch ein Gehrecht zugunsten der genannten Grundstücke gesichert wird. Der vorhandene Spielplatz am Langs Torweg wird hinter die Grundstücke Langer Lohberg 28 - 46 verlegt. Er wird entsprechend dem Spielplatzbedarfsplan der Hansestadt Lübeck von 658 m² auf 960 m² vergrößert.

Die Erweiterung enthält einen Kleinkinderspielbereich und Bereiche, die vom Ballspiel ausgeschlossen sind. Dieser Kinderspielplatz wird über den öffentlichen Langs Torweg erschlossen.

Die Flächen des bisherigen Spielplatzes werden schon heute als Bolzplatz genutzt. Er wird nunmehr als Bolzplatz festgesetzt, um das Bedarfsdefizit an Spielflächen für größere Kinder und Jugendliche zu decken. Der Spielplatzbedarfsplan sieht ihn hier vor, da er innerhalb einer zumutbaren Fußwegeentfernung nicht an einem anderen Standort herzustellen ist. Der Bolzplatz wird baulich so hergerichtet, daß nutzungsfremde Immissionen (Mofa fahren u.ä.) das Wohnen nicht stören.



Er dient der Versorgung des Wohngebietes über das Sanierungsgebiet hinaus und liegt im Zentrum des Einzugsbereiches.

Eine Mitbenutzung des Spiel- sowie des Bolzplatzes durch die angrenzenden Schulen als Pausenhofflächen ist vorgesehen.

Die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen soll dem historischen Erscheinungsbild der individuellen, kleinteiligen Lübecker Bürgergärten entsprechen. Deshalb enthält der Text (Teil B) Gestaltungsvorschriften für Einfriedigungen und Mauern. Die Realisierung soll entsprechend dem beigefügten Grünordnungsplan vorgenommen werden.

6.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die veralteten und nicht mehr ausreichend dimensionierten Leitungen werden erneuert. Die Abwasserleitungen in den Gebäuden und Straßen werden auf Trennsystem umgestellt.

Das Schmutzwasser hat Vorflut zum Zentralklärwerk und wird dort behandelt. Die genehmigte Planung für den Ausbau dieses Klärwerkes berücksichtigt das vorliegende Einzugsgebiet.

Die Erweiterung des Zentralklärwerkes erfolgt entsprechend vorliegender wasserrechtlicher Erlaubnis nach § 7 WHG und Genehmigung nach § 36c LWG.

6.5.1 Standflächen für Müllbehälter

Die Abfallbeseitigung wird durch das Amt für Stadtreinigung und Marktwesen vorgenommen. Die Standplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den Vorschriften der Abfallbeseitigungssatzung der Hansestadt Lübeck auf den Baugrundstücken unterzubringen.

6.6 Gestaltungsvorschriften

Aufgrund des § 82 (1) der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. 2. 1983 (GVOBl. Schl.-H., Nr. 5, S. 86) enthält dieser Bebauungsplan im Text (Teil B) Festsetzungen über die Gestaltung von Einfriedigungen.

Die Festsetzungen wurden getroffen, damit die Freiflächen dem historischen Erscheinungsbild der kleinteiligen Lübecker Bürgergärten entsprechen.

7. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Infrastruktursicherung

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gemäß § 9a BBauG nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 BBauG.

7.2 Soziale Maßnahmen - Sozialplan

7.2.1 Sozialplanerische Erläuterungen für das Sanierungsgebiet Glandorpsgang

Gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) wurden für das Sanierungsgebiet Glandorpsgang soziale und wirtschaftliche Strukturuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden alle Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibende mit Hilfe eines umfangreichen Fragebogens befragt. Die Ergebnisse sind in dem Band: "Sanierung und Sozialplanung - soziale und wirtschaftliche Strukturuntersuchungen in den Sanierungsgebieten" von Dr. W.F. Killisch und Dr. K. Moch, herausgegeben vom Senat der Hansestadt Lübeck - Stadtplanungsamt - 1976, dargestellt. Darauf aufbauend wurden soziale Ziele zur Sanierung des Gebietes entwickelt, die zusammen mit den städtebaulichen Vorstellungen der Bewohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden in Form einer Broschüre vorgestellt wurden. Auf Einwohnerversammlungen wurden diese Planungen öffentlich erläutert und diskutiert. Als Ergebnis der soziologischen Untersuchung und der öffentlichen

Erörterungen wurden Grundsätze zur Sozialplanung entwickelt, die sicherstellen sollen, daß auch die Durchführung der Sanierung die Interessen, Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen berücksichtigt.

Zusätzlich wurde im Dezember 1976 mit ausgewählten Sanierungsbetroffenen (Mieter, Eigentümer und Gewerbetreibende), Politikern und Fachleuten ein ganztätiges Planspiel veranstaltet, bei dem alternative Planungskonzepte für das Gebiet vorgestellt und durchgespielt wurden. Ergebnis des Planspiels war eine einstimmige Festlegung für das Planungskonzept, das jetzt im Wege des Bebauungsplanes verwirklicht wird. Darüber hinaus wurden mit allen Mietern, Eigentümern und Gewerbetreibenden, deren Wohnungen oder Gebäude saniert wurden bzw. werden sollen, Einzelgespräche über die sie im einzelnen betreffenden Maßnahmen geführt und Vorstellungen entwickelt, wie nachteilige Auswirkungen vermieden oder vermindert werden können. Über die geführten Erörterungen wurden Erörterungsprotokolle angelegt, die Grundlage der individuellen Sozialpläne sind. Diese individuellen Sozialpläne sind für die Mitglieder der politischen Selbstvertretungsorgane im Stadtplanungsamt einsehbar. Auf § 21 GO (Verschwiegenheitspflicht) wird verwiesen. Darüber hinaus werden während der Durchführung der Sanierung diese Erörterungen fortgesetzt und die einzelnen Sozialpläne laufend ergänzt bzw. fortgeschrieben.

7.2.2 Durchführung der Sozialplanung für Mieter

Entsprechend den Grundsätzen zur Sozialplanung wurden Ersatzwohnraumkonzepte, Umsetzungskonzepte und Mietpreisregulierungskonzepte entwickelt. Diese Konzepte sollten sicherstellen, daß zum Zeitpunkt der Sanierung und Umsetzung passender Ersatzwohnraum in gewünschter Lage zu angemessenem Mietpreis vorhanden ist. Die bisher durchgeführten Umsetzungen der Mieter geschahen auf der Grundlage der "finanziellen Hilfen für sanierungsbetreffene Wohnungsmieter", wobei die Umzugskosten und Umzugsnebenkosten gemäß Städtebauförderungsgesetz erstattet wurden. Die Ersatzwohnungen wurden überwiegend in

sanierten Objekten in den drei Sanierungsgebieten, in sanierten leerstehenden Objekten außerhalb der Sanierungsgebiete und zum Teil in anderen Wohnungen außerhalb der Innenstadt bereitgestellt. Zusätzlich geplant und inzwischen fertiggestellt und bezogen wurden Ersatzwohnungen im Ersatzgebiet Alsheide. Als Mietpreishöhe in den sanierten Wohnungen (bei Mehrfamilienhäusern) wurde die Sozialbaumiete angesetzt. In begründeten Einzelfällen wurden auch niedrigere Mieten realisiert.

7.2.3 Durchführung der Sozialplanung für Eigentümer

Mit allen Eigentümern wurden und werden Erörterungen gemäß §§ 8 und 9 StBauFG durchgeführt. Ziel der Erörterung ist es, die Sanierungsbereitschaft zu fördern und gemeinsam mit den Eigentümern die Sanierung ihres Gebäudes durchzuführen. Für Eigentümer, deren Häuser saniert werden sollen, werden während der Baumaßnahmen Ersatzwohnungen bereitgestellt.

Gemäß den Grundsätzen zur Sozialplanung sollte kein Eigentümer aufgrund von Kapitalmangel von der Sanierung ausgeschlossen werden bzw. der Verkauf seines Hauses erzwungen werden. In den Fällen, in denen die Eigentümer Einfamilienhäuser verkaufen wollten, wurden diese von der Hansestadt Lübeck aufgekauft und mit Sanierungsaufgaben an Privatsaniierer weiterverkauft oder ein direkter Verkauf privat vermittelt. Ein Teil dieser Einfamilienhäuser (4 Stück) wurde von der Grundstücksgesellschaft "Trave" mbH aufgekauft und nach erfolgter Sanierung an Privatleute veräußert, da eine Veräußerung in unsaniertem Zustand keinen Erfolg hatte. Bei Mietobjekten mit mehreren Wohnungen wurde im Falle eines Verkaufs der Ankauf durch gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften angestrebt. Diese Gebäude sollen auch nach der Sanierung im Eigentum dieser Gesellschaften verbleiben. In allen Fällen, in denen Gebäude mit Mietwohnungen saniert wurden, wurde ein Belegungsrecht und eine Mietpreisbindung (in Höhe der sozialen Wohnungsbaumiete) festgelegt, die sicherstellen soll, daß diese Wohnungen auch langfristig für Umsetzungsmieter zu angemessenen Mieten zur Verfügung stehen.

7.2.4 Durchführung der Sozialplanung für Gewerbetreibende

Gemäß den Grundsätzen zur Sozialplanung soll die Sanierung keine wesentliche Änderung der Gewerbestruktur zur Folge haben.

Eine vorhandene Gaststätte kommt nach erfolgter Sanierung des Gebäudes in die alten Räume zurück. Eine zusätzliche Unterbringung von Gewerbebetrieben ist aus stadtplanerischen Gründen nicht vertretbar und wird auch von den Anwohnern und Gewerbetreibenden als nicht sinnvoll und notwendig angesehen, da in den angrenzenden Straßenzügen (Glockengießerstraße, Tünkenhagen) ausreichend Einzelhandelsgeschäfte und Kleinbetriebe vorhanden sind. Die notwendigen Betriebsverlagerungen werden bzw. wurden auf der Basis des Städtebauförderungsgesetzes gemäß den Grundsätzen zur Sozialplanung durchgeführt.

7.3 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten, in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Enteignungen, Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden. Erforderlichenfalls muß ein Umlegungsverfahren eingeleitet werden. Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus dem Grundstücksverzeichnis.

8. KOSTEN_UND FINANZIERUNG

8.1 Kostenübersicht

Stand 12/81 Maßnahmen	bereits ent- standene und finanzierte Kosten in TDM	voraussichtlich noch entstehende Kosten in TDM
1. Grunderwerb	500,--	156,--
2. Ordnungsmaßnahmen		
2.1 Abbruch v. Gebäuden, Umsetzung von Be- wohnern, Verlagerung von Betrieben, son- stige Maßnahmen	1.221,3	848,7
2.2 Erschließungsanlagen		
2.2.1 Maßnahmen zur Verkehrs- beruhigung	- . -	561,--
2.2.2 Beleuchtung	- . -	157,--
2.2.3 Umstellung von Misch- auf Trennsystem	- . -	1.680,--
2.2.4 Verstärkung des Wassernetzes	- . -	175,--
2.2.5 Kinderspielplatz	- . -	380,--
2.2.6 Bolzplatz	- . -	210,--
2.2.7 Herstellung von 37 öffentl.Parkplätzen	- . -	296,--
3. Baumaßnahmen Modernisierungszuschüsse gem. § 43 StBauFG	4.888,--	1.529,--
Übertrag:	6.609,3	5.992,7

*) Nach Abschluß der Sanierung wird eine Ermittlung der zu erhebenden Ausgleichsbeträge gem. § 41 (4) StBauFG erfolgen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist es nicht möglich, definitive Angaben über die Höhe der zu veranlagenden Forderungen die Finanzierungsübersicht einzubringen.



Stand 12/81 Maßnahmen	bereits entstan- dene u. finanzierte in TDM	voraussichtlich noch entstehende Kosten in TDM
Übertrag:	6.609,3	5.992,7

4. Sonstige Sanie- rungsmaßnahmen Vergütung Sanie- rungsträger	48,7	162,3
Gesamt	6.658,--	6.155,--

Die Gesamtkosten der Sanierung betragen TDM 12.813,--. Die voraussichtlich noch entstehenden Kosten für den Zeitraum 1982 - 84 fallen in folgenden Beträgen an:

Gesamt	1982 TDM	1983 TDM	1984 TDM	1985 u. später TDM
6.155,--	653,--	1.000,--	2.400,--	2.102,--

Es ist vorgesehen, die Durchführung der Sanierung 1984 abzuschließen. Nach diesem Zeitpunkt anfallende Kosten sind Kosten der Gemeinde für Erschließungsmaßnahmen (TDM 2.012,--) und Trägerhonorar für die Abrechnung des Sanierungsgebietes (TDM 90,--).

8.2 Finanzierungsübersicht

	gesamt TDM	1982 TDM	1983 TDM	1984 TDM	1985 und später - TDM
Erlös aus Ver- äußerung v.Grdstck.	500,--			500	-
Ausgleichsbeträge d.Eigentümer	-	-	-	-	-
Bund	1.213,6	217,6	333	633	30
Land	1.213,6	217,6	333	633	30
Gemeinde	3.227,8	217,8	334	634	2.042
Gesamt	6.155	653	1.000	2.400	2.102

*)

Beteiligungskosten gem. § 72 StBauFG:

Unabhängig von einer möglichen Änderung der Regelförderungsquoten zugunsten der Hansestadt Lübeck durch das Land wird bei der Berechnung der Einnahmen von einer Beteiligung des Bundes und des Landes von je 1/3 der Ausgaben ausgegangen. Da mittelfristig über den Umfang einer Entlastung für die Hansestadt Lübeck durch die Erhöhung des Landesanteils noch keine Aussagen gemacht werden können, ist die Beteiligungsquote der Stadt mit 1/3 der Ausgaben angesetzt.

Inwieweit Ausgleichsbeträge der Eigentümer gemäß § 41 Abs. 4 StBauFG als Finanzierungsmittel in Betracht kommen, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden. Die Kosten der Umstellung der Entwässerung von Misch- auf Trennsystem (TDM 1 680), die Kosten der Verstärkung des Wassernetzes (TDM 175) sowie die Kosten der Umstellung der öffentlichen Straßenbeleuchtung von Gas auf Elektrizität (TDM 157) sind nach dem StBauFG nicht förderungsfähig. Diese Kosten sind von der Gemeinde zu tragen bzw. durch Gebühren und Beiträge zu finanzieren und fallen ab 1985 an (Gesamtbetrag 2.012 TDM). Über dem Restaufwand liegende innenstadtbedingte Kosten, z. B. bei der Erneuerung der Entwässerungsanlagen sind ggf. förderungsfähig.

9. Erschließungsbeiträge

Für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BBauG sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß § 6 Abs. 7 StBauFG keine Beiträge zu erheben. Über dem Restaufwand liegende innenstadtbedingte Kosten sind förderungsfähig.

Lübeck, den 25. 02. 1983

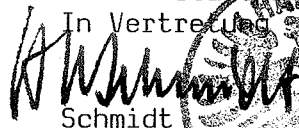
61 - Stadtplanungsamt

Gus/Scha/Ca/Sg/We/H./Sa.

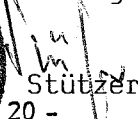
Der Senat der Hansestadt Lübeck

Stadtplanungsamt

In Vertretung im Auftrag


Schmidt




Stützer
20 -