

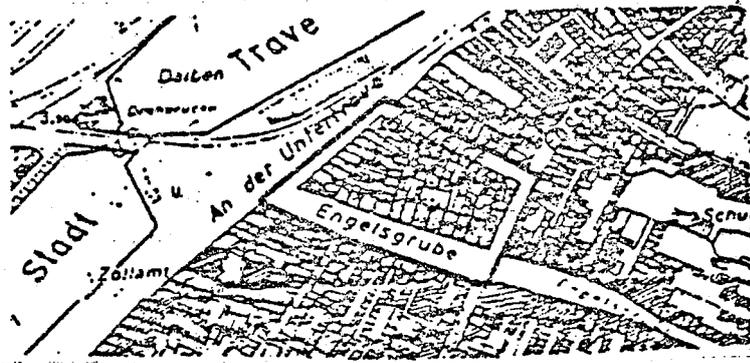
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BBauG)

zum Bebauungsplan 01.63.00 - Sanierungsgebiet Alsheide -

Fassung vom 8. 7. 1983

Übersichtsplan



Lageplan (ca. 1 : 5 000)

1. PLANGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich liegt im

Stadtteil Lübeck

Gemarkung Lübeck, Innere Stadt

Flur (Block) 94 zwischen den Straßen Engelsgrube, An der Untertrave, Alsheide und Engelswisch.

Er umfaßt folgende Grundstücke:

Alsheide 1 - 23

Engelswisch 52 - 62

Engelsgrube 56 - 80

An der Untertrave 39 - 49

und die Straßenflächen:

Alsheide 106/1, 42

Engelswisch 104/5 tlw.; 43; 163/1 tlw.

Engelsgrube 162/1 tlw.; 178/170 tlw.; 115; 62; 44;

An der Untertrave 65/7 tlw.; 45/1 tlw.; 107/7 tlw.

2. FLÄCHENWERTE UND STÄDTEBAULICHE VERGLEICHSWERTE

	Bestand	Planung
2.1 <u>Flächenwerte</u>		
Bebauungsplangebiet (Bruttobauland)	10.440 m ²	10.440 m ²
Nettobauland	6.240 m ²	6.000 m ²
Besonderes Wohngebiet	--	4.450 m ²
Reines Wohngebiet	--	1.550 m ²
Bebaute Flächen	5.200 m ²	3.940 m ²
Unbebaute Flächen	980 m ²	2.060 m ²
Grünflächen (Kinderspielplatz)	--	210 m ²
Verkehrsfläche	4.200 m ²	4.230 m ²
2.2 <u>Städtebauliche Werte</u>		
Bruttogeschoßfläche Wohnen	9.870 m ²	7.190 m ²
Bruttogeschoßfläche Gewerbe	3.000 m ²	2.130 m ²
Sondernutzung (Heilsarmee, Reso)	750 m ²	870 m ²
Wohneinheiten gesamt	166	92
Einfamilienhäuser	--	8
Stellplätze	15	135
Parkplätze	--	45
Einwohner	233	206
GRZ	0,84	0,66
GFZ	2,18	1,70

3. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Planungsgebiet ist ein Teil des nordwestlichen Gebietes der historischen Lübecker Altstadt. Die Besiedlung dieses Blockes, der topographisch durch die zur Trave abfallende Hanglage des Altstadthügels geprägt ist, erfolgte seit dem frühen Mittelalter. Über Jahrhunderte war das Gebiet Standort für hafen- und schiffahrtsgebundene Betriebe und die Wohnungen der Seefahrer.

Ein Großteil der historischen Bausubstanz ist noch erhalten, darunter eine Vielzahl wertvoller Gebäude - sowohl großbürgerliche Wohn- und Handelshäuser als auch kleinere Wohnhäuser - die z. T. unter Denkmalschutz stehen.

Das Planungsgebiet ist durchgehend in geschlossener Bauweise bebaut. Während an der Untertrave und an der Engelsgrube seit jeher der Bautyp des giebelständigen Bürgerhauses vorherrscht und sich mit Seitenflügeln in den Blockbinnenbereich fortsetzt, bildet dieser Bautyp in der Alsheide und in der Engelswisch die Ausnahme. Hier überwiegt der Zwerchgiebeltyp des traufenständigen Kleinbürgerhauses. Die Bebauung an der Untertrave und an der Engelsgrube ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig, oft mit verschiedenen Speichergeschossen, an der Alsheide und an der Engelswisch zumeist zweigeschossig.

Einen Einbruch in die sonst homogene historische Baustruktur des Planungsgebietes stellen die Gebäude "Untertrave" 43 mit 4 Geschossen (Speicher aus dem 19. Jh.) und "Untertrave" 48/49 mit 7 Geschossen (ehemaliger Bunker) dar sowie die nahezu vollständige Überbauung des Blockbinnenbereiches mit Betriebseinrichtungen aus der Zeit der Industrialisierung.

Der größte Teil der Gebäude ist in schlechtem baulichen und konstruktiven Zustand und weist erhebliche Mängel in der Grundrißstruktur, Erschließung und Ausstattung, zu geringe Wohnflächen und Geschoßhöhen (2,0 m) sowie fehlende Abstandsflächen und zu geringe Freiflächen auf. Fast alle Gebäude sind sanierungsbedürftig.

Die Nutzungsstruktur im Planungsbereich ist teilweise durch die Lage am Hafen geprägt. An der "Untertrave" sind hafengebundene Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten angesiedelt. Die Etagen oberhalb der Erdgeschoßzone dienen teilweise dem Wohnen. An der "Engelsgrube" befinden sich Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie Geschäfts- und Speichergebäude. Die oberen Etagen werden zum großen Teil zu Wohnzwecken genutzt. Die Bereiche an den Straßen Engelswisch und Alsheide dienen überwiegend der Wohnnutzung. ♦

Die Nutzungsstruktur des Plangebietes hat sich in den letzten Jahren deutlich zugunsten des Wohnens verändert. 1974 wohnten hier 223 Personen in 116 Haushalten. Die Bewohnerstruktur

ist gekennzeichnet durch die Konzentration einer einkommensschwachen Bevölkerungsgruppe und einem hohen Ausländeranteil. Typisch für diese Situation ist die Vielzahl kleiner Wohngelegenheiten.

Die gewerbliche Nutzung erstreckte sich auf 26 Betriebsstätten (1974); darunter 15 Dienstleistungsbetriebe (8 aus dem Hotel- und Gaststättengewerbe), 6 Einzelhandelsbetriebe, 2 Großhandelsbetriebe und 3 Lagerräume für außerhalb des Gebietes ansässige Betriebe. Eine Sondernutzung stellt das Männerheim der Heilsarmee und das Heim des Resozialisierungsvereins dar. Erhebliche Störfaktoren für die Wohnnutzung stellen die Geräuschemissionen der Gaststätten und der Anliegerverkehr der Dienstleistungsbetriebe dar.

Die im Geltungsbereich vorhandenen minimalen Freiflächen bestehen aus kleinen privaten Hof- und Gartenflächen. Ein öffentlicher Kinderspielplatz und Kleinkinderspielplätze fehlen ganz.

Das Gebiet ist an vier Seiten von öffentlichen Straßen erschlossen. Die Straße "An der Untertrave" ist eine städtische Hauptverkehrsstraße, die als Teil der vierspurigen Innenstadtumfahrung nicht quartiersbezogenen Verkehr aufnimmt. Sie ist für das derzeitige Verkehrsaufkommen ausreichend. Die "Engelsgrube" nimmt zur Zeit als Verkehrsbeziehung zwischen Innenstadt und den Vorstädten (Autobahn) erheblichen Durchgangsverkehr auf, der diese Straße aufgrund der Verengung im oberen Teil und der wünschenswerten Wohnruhe überfordert. "Engelswisch" und "Alsheide" sind Wohnstraßen mit überwiegend Anliegerverkehr.

In beiden Straßen wird trotz der Enge der Fahrspuren (3,50 - 4,00 m) einseitig geparkt, so daß die Durchfahrt zeitweilig behindert ist. Die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen ist unzureichend. Parkplätze sind nur an der "Engelsgrube" und "Untertrave" vorhanden. Die Parkplätze werden auch von Bewohnern der Nachbarblöcke und den Innenstadtbesuchern benutzt. Ausweichmöglichkeiten gibt es in näherer Umgebung auf der Wallhalbinsel.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Im Geltungsbereich bestehen keine rechtsverbindlichen städtebaulichen Pläne. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche mit einem öffentlichen Kinderspielplatz dar.

4. PLANUNGSGRUNDSÄTZE

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, da das Plangebiet als Sanierungsgebiet gem. Städtebauförderungsgesetz (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 Struktur und Stadtgestalt, der schützenswerten Bauten und Räume und Einpassung von notwendigen Umbauten und Neubauten in die historische Baustruktur
- Verbesserung der Wohnnutzung
 - o Ausweisung des Sanierungsgebietes An der Untertrave und der Engelsgrube als WB-Gebiet, im übrigen Bereich als WR-Gebiet
 - o Verringerung der Bebauungsdichte durch Entkernung
 - o Schaffung von kleinen privaten Freiflächen, die zum Haus gehören, sowie gemeinschaftlich zu nutzenden Frei- und Spielflächen im Blockbinnenhof
 - o Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes
 - o Schaffung neuzeitlicher Wohnverhältnisse durch Modernisierung und Sanierung der bestehenden Bausubstanz unter Berücksichtigung altstadttypischer Grundrißanordnungen
 - o Auslagerung von störenden Betrieben
- Verbesserung der baulichen Verhältnisse für gebietsverträgliche gewerbliche Nutzung.
- Verkehrsberuhigung auf den Straßen Alsheide, Engelswisch, Engelsgrube und Schaffung von Stell-/Parkplätzen außerhalb des Sanierungsgebietes (Wallhalbinsel).

Sozialstrukturelle Ziele

- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der betroffenen Bevölkerung
 - o Verbesserung der Wohnnutzung
 - o Erhaltung bzw. Herstellung von Wohnraum zu preisgünstigen Mieten (soz. Wohnungsbau) für die hier ansässigen Bevölkerungsgruppen bzw. für den nach § 25 II WoBauG berechtigten Personenkreis
 - o Weitmöglicher Erhalt der Eigentumsverhältnisse
 - o Erhaltung gebiets-und gebäudeverträglicher Betriebe
 - o Erreichen einer ausgeglichenen demographischen Struktur
 - o Abbau der Überalterung und einseitigen Haushaltsstruktur durch Bereitstellung von Wohnungen und eines entsprechenden Wohnumfeldes für Familien mit Kindern
 - o Abbau des Ausländeranteiles auf gebietsverträglichen Anteil der Bewohner

4.2 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 beschlossen und am 5. 7. 1966 durch den Minister für Arbeit, Soziales und Vertriebene genehmigt wurde und seiner 62. Änderung vom entwickelt worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teil des von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 27.04.1972 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Alsheide".

Der Geltungsbereich wurde in der Straße "An der Untertrave" um die Flächen für den Fahrverkehr reduziert, weil bauliche bzw. ordnende Maßnahmen in diesem Straßenabschnitt nicht vorgesehen sind.

5. INHALT DER PLANUNG

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll sowohl die Erhaltung der baulichen und städtebaulichen Eigenart als auch die städtebauliche Neuordnung im Geltungsbereich sichern. Insgesamt stehen im Plangebiet 12 Gebäude unter Denkmalschutz, weitere 17 sind wegen ihrer historischen Bausubstanz und ihrer Ensemblewirkung erhaltenswert. Sie stehen z. T. auch im Zielplan des Denkmalschutzes. Die Bebauungsdichte des Gebietes wird durch Abbruch der nicht unter Denkmalschutz stehenden Anbauten im Blockbinnenhof reduziert. In diesem Bereich sind differenziert gestaltete Freiflächen - wie öffentlicher Kinderspielplatz und Kleinkinderspielplatz entsprechend dem vorhandenen Bedarf -vorgesehen.

5.1.2 Art der Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird als reines bzw. als besonderes Wohngebiet ausgewiesen, um den in Pkt. 4.1 beschriebenen Nutzungen weitgehend 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.

Anlaß zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist u.a., erkennbare Fehlentwicklungen zu verhindern.

In den letzten Jahren haben sich im Verflechtungsbereich verstärkt Gaststätten und sonstige Freizeit- und Unterhaltungsaktivitäten entwickelt. Eine weitere Mehrung solcher Einrichtungen nach Anzahl und flächenmäßigem Umfang würde zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung bzw. zu Störungen im zuträglichen Nebeneinander der vorhandenen Nutzungen führen.

Durch die Festsetzung der Nutzungskategorien in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll,

soweit dies durch planungsrechtliche Maßnahmen möglich ist, gesichert werden, daß Schank- und Speisewirtschaften in den einzelnen Nutzungsbereichen nach der Anzahl auf den derzeitigen Stand beschränkt bleiben und daß sich diese gastronomische Nutzung nur auf die Erdgeschoß- und evtl. Kellerbereiche erstreckt.

Hierbei werden Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen, um zu gewährleisten, daß, falls eine bestehende Schank- und Speisewirtschaft aufgegeben wird, bei einer Neueröffnung im Einzelfall geprüft werden kann, ob deren Zulässigkeit im betreffenden Nutzungsbereich, insbesondere nach dem konkreten Standort, städtebaulich vertretbar ist. Die zulässige Anzahl der Gaststätten ist im WB-Bereich an der "Engelsgrube" mit 3 Stück und im WB-Bereich "An der Untertrave" mit 2 Stück festgelegt.

Durch den Ausschluß von Vergnügungsstätten im WB-Gebiet Engelsgrube 56 - 80 wird ferner verhindert, daß die vorhandene Wohnnutzung verdrängt wird, und es so zu unverträglichen Strukturverschiebungen kommen könnte.

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.

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.

5.1.3 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung ist für das gesamte Bebauungsplangebiet eine GRZ von 0,67 (alt 0,84) und eine GFZ von 1,70 (alt 2,18) vorgesehen. Mit dieser Ausnutzung werden die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Die Überschreitung ist gem. § 17 Abs. 7, 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 Rückgebäude) ist. Dies soll mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich erreicht werden;

Die Überschreitung wird z. B. dadurch ausgeglichen, daß

- a) der freigelegte Blockinnenhof als gestaltete Außenanlage für private, gemeinschaftliche und auch allgemeine Nutzung zur Verfügung steht,
- b) die Straßen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen entlastet werden (s. Verkehrsplan Innenstadt) und die erforderlichen Stellplätze außerhalb der Baugrundstücke bzw. außerhalb des Bebauungsplangebietes auf der Wallhalbinsel untergebracht werden. Dadurch wird eine allgemeine Wohnumfeldverbesserung erzielt, sind gesündere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet aber auch den Bedürfnissen des Verkehrs wird Rechnung getragen.

c) sonstige öffentliche Belange der Überschreitung der Höchstwerte nicht entgegenstehen.

5.1.4 Bauweise

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

5.2 Erschließung

5.2.1 Fließender Verkehr

Die Straße "An der Untertrave" soll auch weiterhin die Funktion der 4-spurigen Innenstadtumfahrung erfüllen. Die Straße "Engelsgrube" soll im Zuge der Verkehrsberuhigung keinen Durchgangsverkehr mehr aufnehmen und die Funktion einer Erschließungsstraße erhalten.

Die Straßen "Alsheide" und "Engelswisch" werden durch verkehrsberuhigende Maßnahmen entlastet. An der "Engelsgrube" und "An der Untertrave" ist die straßenseitige Anlieferung der Geschäfte und Betriebe gesichert, weil beide Straßen keine besonderen straßenverkehrliche oder wegerechtliche Beschränkungen erfahren sollen. Gestalterisch soll der historische Charakter der Straßenflächen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. In der "Engelsgrube" bedeutet das die Wiederherstellung der Hausvorfeldzonen neben den Gehsteigen unter Berücksichtigung historischer Vorbilder.

5.2.2 Blockinnenhofwege

Der öffentliche Kinderspielplatz wird über eine öffentliche Zuwegung von der Alsheide aus erschlossen.

Die Gestaltung des öffentlichen Blockinnenhofweges soll in der Art der historischen Vorbilder (Gänge) vorgenommen werden (z. B. Klinker, Kleinpflaster).

5.3 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. § 48 Abs. 6 LBO freigestellt.

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

Einen entsprechenden Beschluß hat die Bürgerschaft am 26.08.1976 gefaßt.

5.4 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 (öff./priv.) im Blockinnern von 980 m² auf 2.060 m² erhöht. Abgesehen von den Ecklagen erhält so jedes Gebäude eine zugehörige private Freifläche. Die Wohnruhe soll durch Seitenflügel oder Anpflanzungen gesichert werden. Für die Grundstücke An der Untertrave 47-49 und Engelsgrube 72-76 wird ein gemeinschaftlich zu nutzender Kleinkinderspielplatz ausgewiesen. Der öffentliche Kinderspielplatz mit einer Fläche von 210 m² wird entsprechend dem Bedarf lt. Programmplan Innenstadt einschließlich der öffentlichen Zuwegung über das Grundstück Alsheide 19 vom Garten- und Friedhofsamt der Hansestadt Lübeck erstellt und dauernd unterhalten.

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 Grünordnungsplan vorgenommen werden. Zusätzlich zu diesem Freiflächenangebot wird eine größere Grünfläche mit Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet im Block 96 (Sanierungsgebiet Ernestinenschule) geschaffen.

5.5 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 Zentralklärwirk und wird dort behandelt. Die genehmigte Planung für den Ausbau dieses Klärwerkes berücksichtigt das vorliegende Einzugsgebiet.

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

5.5.1 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.

5.6 Besondere Schutzvorkehrungen

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich archäologische Baugebäude- und Besiedlungsreste, insbesondere Kulturschichten von durchschnittlich mehr als 3 m Mächtigkeit.

5.6.1 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt im Überflutungsbereich der Ostsee mit einer maximalen Überflutungshöhe von 3,87 m über NN. Der Nachweis der Hochwassersicherheit der Gebäude und der Fluchtmöglichkeit der Bewohner erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach den §§ 63 ff der Landesbauordnung.

Vertretbare Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Überschwemmungen sind:

- Abschottungen der Türöffnungen
- Einbau von Rückschlagventilen in die Sielentsorgungsleitungen
- Einbau von nach außen aufgehenden Haustüren
- Sicherung von Fluchtwegen
- Vorsorge für Rettungsmaßnahmen sowie
- bauaufsichtliche Auflagen für die Standsicherheit der Gebäude.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Gemäß Bundesbaugesetz (BBauG) § 9 Absatz 4 i. V. mit § 82 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) 1983 (GVOBl. für Schl.- H. Nr. 5 vom 25. 02. 1983, S. 86 enthält dieser Bebauungsplan sowohl in der Planzeichnung (Teil A), als auch im Text (Teil B) des Planes Festsetzungen über die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen.

Die Festsetzungen wurden getroffen, um sowohl die erhaltenswürdige Bausubstanz zu schützen, als auch die Einfügung neuer baulicher Anlagen sowie Außenanlagen hinsichtlich ihrer Wirkung und ihres Ausdrucks gegenüber der historischen Umgebung (Straßenraum, Blockinnenhof, Dachlandschaft) sicherzustellen.

* Siehe Seite 10a

6. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

6.1 Infrastruktursicherung

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

6.2 Soziale Maßnahmen - Sozialplan

6.2.1 Sozialplanerische Erläuterungen für das Sanierungsgebiet Alsheide

Gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) wurden für das Sanierungsgebiet Alsheide soziale und wirtschaftliche Strukturuntersuchungen durchgeführt. Dabei wurden alle Eigentümer,



5.8 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Die Planzeichen der Umgrenzungen von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, setzen gleichzeitig die Baulinien an den Gebäudeaußenkanten fest.



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.J. Moch dargestellt und vom Senat der Hansestadt Lübeck, Stadtplanungsamt, 1976 herausgegeben worden. Darauf aufbauend wurden soziale und städtebauliche Ziele zur Sanierung des Gebietes entwickelt, die den Bewohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden in Form einer Broschüre vorgestellt wurden. Auf Einwohnerversammlungen wurden diese Planungskonzepte öffentlich erläutert und diskutiert. Aus den Ergebnissen der soziologischen Untersuchung und öffentlichen Erörterungen wurden Grundsätze für die Sozialplanung entwickelt, die sicherstellen sollen, daß auch die Durchführung der Sanierung die Interessen, Wünsche und Bedürfnisse der Betroffenen berücksichtigt.

Darüber hinaus werden mit allen von der Sanierung betroffenen Mietern, Eigentümern und Gewerbetreibenden in Einzelgesprächen jeweils die sie betreffenden Maßnahmen erörtert sowie Vorstellungen entwickelt, wie nachteilige Auswirkungen vermieden oder vermindert werden können. Über die geführten Erörterungen werden Erörterungsprotokolle angelegt, die Grundlage der individuellen Sozialpläne sind. Diese individuellen Sozialpläne sind für die Mitglieder der politischen Selbstverwaltungsorgane im Stadtplanungsamt einsehbar. Auf § 21 GO (Verschwiegenheitspflicht) wird verwiesen. Während der Durchführung der Sanierung werden diese Erörterungen fortgesetzt und die einzelnen Sozialpläne laufend ergänzt bzw. fortgeschrieben.

6.2.2 Durchführung der Sozialplanung für Mieter

Entsprechend den Grundsätzen zur Sozialplanung werden Ersatzwohnraumkonzepte, Umsetzungskonzepte und Mietpreisregulierungskonzepte entwickelt. Diese Konzepte sollen sicherstellen, daß zum Zeitpunkt der Sanierung und Umsetzung passender Ersatzwohnraum in gewünschter Lage zu angemessenem Mietpreis vorhanden ist. Die Umsetzungen der Mieter erfolgen auf der Grundlage der "Finanziellen Hilfen für sanierungsbedingte Wohnungsmieter", wobei die Umzugskosten und Umzugsnebenkosten erstattet werden. Die Ersatzwohnungen werden 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) wird die Sozialbaumiete angesetzt. In begründeten Einzelfällen werden auch niedrigere Mieten realisiert.

6.2.3 Durchführung der Sozialplanung für Eigentümer

Mit allen Eigentümern werden Erörterungen gemäß §§ 8 und 9 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) durchgeführt. Für Eigentümer, deren Häuser saniert werden, werden während der Baumaßnahmen Ersatzwohnungen bereitgestellt. Eigentümer, die aus altersbedingten,

gesundheitlichen oder sonstigen Gründen nicht in der Lage sind, eine Sanierung durchzuführen, und ihr Haus deshalb verkaufen, werden in geeigneten Ersatzwohnungen untergebracht, sofern sie sich durch den Erwerb von neuem Haus- oder Wohnungseigentum andernorts nicht selbst versorgen.

Gemäß den Grundsätzen der Sozialplanung soll kein Eigentümer aufgrund von Kapitalmangel von der Sanierung ausgeschlossen werden bzw. zum Verkauf seines Hauses gezwungen werden. Auch in den Einzelfällen, in denen die übliche Eigenbeteiligung von 15 % der Sanierungskosten nicht erbracht werden kann, werden Lösungen erarbeitet, die eine Sanierung ermöglichen.

In Fällen, in denen die Eigentümer Einfamilienhäuser verkaufen wollen, werden diese vom Sanierungsträger aufgekauft und mit Sanierungsaufgaben an Privatsanierer weiterverkauft oder ein direkter Verkauf an Privat vermittelt. Bei Verkauf von Mietobjekten mit mehreren Wohnungen wird der Ankauf durch gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften vorgenommen. Diese Gebäude verbleiben auch nach der Sanierung im Eigentum dieser Gesellschaften.

In allen Fällen, in denen Gebäude mit Mietwohnungen saniert werden, wird 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.

6.2.4 Durchführung der Sozialplanung für Gewerbetreibende

Gemäß den Grundsätzen zur Sozialplanung soll durch die Sanierung keine wesentliche Änderung der Gewerbestruktur erfolgen, sofern der Betrieb der Gebietskategorie entspricht. Bei den bisher durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist dies nur bedingt möglich gewesen. Erkennbar ist die Tendenz, daß gastronomische Nutzungen sich quantitativ und qualitativ verbessern und Standortvorteile erzielen, daß aber Kleingewerbe (z. B. Leihbücherei, Taxiunternehmen, Fleischerei) aufgrund ihrer ungünstigen Betriebsstruktur und Umsatzentwicklung (die nicht sanierungsbedingt ist), die Sanierung zum Anlaß für eine Betriebsaufgabe nehmen. Es steht daher zu erwarten, daß angebotene Verlagerungen bzw. Betriebsvergrößerungen nach der Sanierung am gleichen Standort von den Betriebsinhabern in der Regel nicht angenommen werden.

Für die sich daraus ergebenden Vermögensnachteile werden die Eigentümer angemessen entschädigt. Dem Verlust von Kleinbetrieben steht ein zu erwartender Zuzug von expandierenden Betrieben gegenüber, die sich auf den vergrößerten Betriebsflächen niederlassen werden.

Die notwendigen Betriebsverlagerungen werden auf der Basis des Städtebauförderungsgesetzes und gemäß den Grundsätzen zur Sozialplanung durchgeführt.

6.3 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.

Die vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich im einzelnen aus dem Grundstücksverzeichnis.

- *) 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 für die Erneuerung und Erweiterung der städtischen Infrastrukturmaßnahmen sind nach dem StBauFG nicht förderungsfähig. Lediglich der innenstadtbedingte unrentierliche Anteil dieser Maßnahmen, der mit 40 % beziffert wird, ist ggfs. förderungsfähig, so daß für die Gemeinde von einem Restaufwand von 60 % ausgegangen wird. Für die Erweiterung der Entwässerungsanlagen - Umstellung von Misch- auf Trennsystem - (Kosten TDM 850), die Verstärkung des Wassernetzes (Kosten TDM 100) und die Umstellung der Beleuchtung von Gas auf Elektrizität (Kosten TDM 130) entstehen Gesamtkosten in Höhe von TDM 1.080. Der städtische Aufwand beträgt demnach TDM 648, der förderungsfähige Anteil TDM 432.
- ****) Bezüglich der Beteiligungskosten gemäß § 72 StBauFG wurde von der in der Vergangenheit angewandten Änderung der Regelförderungsquoten zugunsten der Hansestadt Lübeck durch Erhöhung des Landesanteils ausgegangen. Dementsprechend wurde der Finanzierungsübersicht als Beteiligungsquote der Stadt weiterhin 1/5, als Beteiligungsquote des Bundes und des Landes 4/5 der förderungsfähigen Gesamtausgaben zugrunde gelegt.

8. 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.

Soweit beitragsfähige Erschließungsanlagen auch für Bereiche außerhalb des Sanierungsgebietes erforderlich sind und erstmalig hergestellt werden, werden Erschließungsbeiträge anteilig auf diese erschlossenen Gebiete außerhalb des Sanierungsgebietes nach den §§ 127 ff BBauG erhoben.

Lübeck, den **- 8. JULI 1983**
61 - Stadtplanungsamt
Kai/Scha/Sch/H.

Der Senat der Hansestadt Lübeck
- Stadtplanungsamt -
In Vertretung In Auftrag

Schmidt



Dr. Stützer

7. KOSTEN UND FINANZIERUNG NACH § 38 StBauFG

7.1 Kostenübersicht Stand Oktober 1982

	Kostenart	Bereits entstandene und finanzierte Kosten		voraussichtlich noch zu finanzierende Kosten in TDM
		in	TDM	
7.1.1	Vorber. Untersuchungen etc.		47,5	--
7.1.2	Städtebauliche Planung (öff. Arbeit, Gutachten, Sozialplan etc.)		420,7	--
7.1.3	Grunderwerb durch Gem. bzw. San.träger, Wert der v. d. Gem. eingebrachten priv. gen. Grundstücke		2.317,9	--
7.1.4	Ordnungsmaßnahmen			
	- Bodenordnung		15,0	
	- Umzug v. Bewohnern, Verlagerung v. Betrieben, Entschädigung		308,0	240
	- Abbruch baulicher Anlagen		700,0	--
	- sonstige Ordnungsmaßnahmen		145,0	--
	- Erschließung		733,0	
	o Erweiterung der Entwässerungsanlagen		--	850
	o Verstärkung des Wassernetzes		--	100
	o Herstellung von öffentlichen Parkplätzen, 1/3 v. 135 P x DM 8.000		--	360
	o Verkehrsberuhigung, Umgestaltung von Straßenflächen		--	720
	o Umstellung der Beleuchtung von Gas auf Eit		--	130
	o öff. Kinderspielplatz, Grünanlagen		--	125
7.1.5	Baumaßnahmen			
	- Neubau v. Wohnungen § 45 StBauFG		--	846,6
	- Modernisierung § 43 StBauFG		7.447,3	2.913,1
	- Gemeinbedarfseinrichtungen § 39 StBauFG		25,0	--
7.1.6	Sonstige San.-Maßnahmen		--	--
7.1.7	Vergütung für Sanierungsträger		318,0	350
7.1.8	Zuschüsse nach § 45 StBauFG		12,0	--
Summe der Kosten			12.489,4	6.634,7

Damit beträgt die Summe der im Zeitraum 1975 bis 1982 bereits entstandenen und finanzierten Kosten TDM 12.489,4.

Die restlichen Kosten fallen im Zeitraum 1983 - 1987 an (in TDM):

Insgesamt	1983	1984	1985	1986	1987
6.634,7	1.810,1	1.839,9	1.967,7	947	70

7.2 Finanzierungsübersicht
Stand Oktober 1982

Finanzierungs- mittel	bereits einge- nommene, einge- setzte bzw. bereit- stehende Fin.- mittel		voraussichtlich bereitstehende Fin.mittel im Zeitraum				
	TDM	insgesamt TDM	1983 TDM	1984 TDM	1985 TDM	1986 TDM	1987 TDM
Ausgleichsbeträge *) § 41 (4) StBauFG		keine Angaben möglich --					
Erträge aus Be- wirtschaftung	87,6	175,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Erlöse aus Ver- äußerung von Grundstücken	473,3	keine Angaben möglich					
Zwischensumme	560,9	175,0	35,0	35,0	35,0	35,0	35,0
Eigenmittel der Gemeinde, 20 % der Gesamtkosten	3.599,5	1.162,3	355,0	337,0	280,9	182,4	7,0
Eigenmittel der Gemeinde, nicht förderungsfähig **)	--	648,0	--	120,0	528,0	--	--
Zuweisungen des Landes entspr. Förderungsprogr. gem. § 72 StBauFG	8.889,9	4.649,4	1.420,1	1.347,9	1.123,8	729,6	28,0
Zwischensumme	12.489,4	6.459,7	1.775,1	1.804,9	1.932,7	912,0	35,0
Summe der Finanzierungs- mittel	13.050,3	6.634,7	1.810,1	1.839,9	1.967,7	947,0	70,0