



Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“ Lübeck mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (IEK)

Auftraggeberin

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

Auftragnehmerin



BIG Städtebau GmbH
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Projektbetreuung
Dr. Peter Lack
Dipl.-Geogr. Carolin Ahrens
Dipl.-Ing. Christine Ellen
M. Sc. Dajana Schröder

ENDBERICHT
Stand 29.07.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabe	4
1.1	Formale Voraussetzung	5
2	Vorgehensweise und Methode	7
2.1	Berichtsgliederung	7
2.2	Prozessorganisation und Partizipation.....	7
3	Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen.....	9
3.1	Planungskontext Gesamtstadt Hansestadt Lübeck	9
3.2	Planungskontext „Altstadt“ Lübeck	13
4	Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Altstadt“	24
4.1	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	25
4.2	Wirtschaftsstandort und Tourismus	31
4.3	Städtebauliche Struktur.....	35
4.4	Erschließungs- und Verkehrssituation	37
4.5	Gebäude und Wohnen	47
4.6	Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur	56
4.7	Grün- und Freiraumstruktur.....	61
4.8	Klimafolgeanpassung und Umweltschutz	68
5	Zusammenfassende Bewertung.....	70
5.1	Stärken, Chancen und Potenziale	70
5.2	Misstände, Mängel und Konflikte	73
6	Integriertes Entwicklungskonzept.....	78
6.1	Leitbild	78
6.2	Handlungsfelder und Ziele	79
7	Handlungsschwerpunkte	80
7.1	Thematische Schwerpunkte.....	80
7.2	Räumliche Schwerpunkte	85
8	Umsetzungskonzept	90
8.1	Städtebaulicher Denkmalschutz	90
8.2	Maßnahmen der Vorbereitung und Durchführung	91
8.3	Monitoring.....	120
8.4	Kosten- und Finanzierungsübersicht	121
9	Verfahrensrechtliche Abwägung.....	127
9.1	Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB	127
9.2	Grundlagen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	128
9.3	Vorschlag zur Gebietsabgrenzung.....	133

9.4	Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets	133
9.5	Durchführbarkeit.....	134
9.6	Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen	135
9.7	Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.....	136
9.8	Gesamtabwägung	136
9.9	Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung.....	136
9.10	Ergebnis	136
10	Anlagenverzeichnis	137
11	Abbildungsverzeichnis.....	138
12	Tabellenverzeichnis.....	139

1 Anlass und Aufgabe



Abb. 1: Verortung des Untersuchungsgebiets im südöstlichen Teil der Lübecker Innenstadt (Quelle: Hansestadt Lübeck)

Die Hansestadt Lübeck ist mit rund 220.000 EinwohnerInnen die zweitgrößte Stadt Schleswig-Holsteins und das Oberzentrum im Südosten des Landes. Insbesondere wegen ihrer einzigartigen Altstadt ist Lübeck international bedeutend. Seit 1987 ist sie als erstes gesamtstädtisches Ensemble in Nordeuropa in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommen worden.

Zur Bewahrung und behutsamen Weiterentwicklung dieser Welterbestätte unternimmt die Hansestadt seit vielen Jahrzehnten erhebliche Anstrengungen. Unterstützt wird sie dabei seit rund 50 Jahren aus Städtebauförderungsmitteln für verschiedene Sanierungsgebiete der Altstadt. Die oberste Zielsetzung ist, das einzigartige Erbe zu bewahren und zu erhalten, zugleich aber eine nachhaltige und lebendige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Das bedeutet, im Mittelpunkt steht der Erhalt des historischen Erbes, aber der Umgang damit ist auch im Spannungsfeld aktueller sozialer, verkehrlicher, wirtschaftlicher, stadträumlicher und ökologischer Fragestellungen zu reflektieren. Denn das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ ist gleichzeitig Verpflichtung und aufgrund der weltweiten Wahrnehmung auch Chance für die touristische und damit wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Stadt. Aus dieser Kombination verstärken sich nicht zuletzt Stolz und Identität der Einwohnerschaft.

In diesem Gesamtkontext nimmt das Untersuchungsgebiet im südöstlichen Teil der Altstadt (siehe Abbildung 1) einschließlich des Bereiches „Rathaus und Marienkirche“ die Rolle eines wichtigen Bausteins ein. In enger Abstimmung mit dem zuständigen Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein hat die Lübecker Bürgerschaft daher am 29. Januar 2015 beschlossen, für diesen Bereich vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Das ist Thema und Gegenstand des hier vorliegenden Berichtes, der durch Karten- und Planunterlagen ergänzt wird.

Die Aufgabenstellung sieht darüber hinaus die Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes vor. Beides ist an der Strategie des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ auszurichten.

Zwar liegt der Fokus der Untersuchungen naturgemäß auf dem festgelegten Gebiet, aber er wird stets in Verflechtung mit dem landesräumlichen, dem gesamtstädtischen und dem teilräumlichen Kontext der als Welterbestätte kategorisierten Altstadt betrachtet. Die Aufgabenstellung sieht darüber hinaus die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes vor.

1.1 Formale Voraussetzung

Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein hat 2009 eine räumlich noch abzugrenzende Gesamtmaßnahme auf der Altstadt Lübeck in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Gemäß § 141 BauGB sind zur Vorbereitung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

Hintergrund und Grundlagen für vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder zur Abgrenzung eines Fördergebiets auf der Basis der Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB zu schaffen.

Programmstrategie „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ unterstützt den Erhalt, die Sicherung und gegebenenfalls die Wiederherstellung des baukulturellen Erbes im stadträumlichen Zusammenhang.

Mit Hilfe des Programms sollen historische Stadtkerne und Stadtquartiere, die eine große Bedeutung für die Identitäts- und Imagebildung in den Städten haben, erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden. Dies bedeutet, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtbereiche in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten und aufzuwerten. Diese Quartiere sollen als vitale Orte gestärkt werden. Dazu ist ein integrierter Ansatz erforderlich, der unter anderem die Bereiche Wohnen, Arbeit, Handel, Kultur und Freizeit berücksichtigt.

Beschlüsse der Bürgerschaft

Mit Datum vom 29.01.2015 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB einzuleiten (Vorlagen-Nr. VO/2014/02153). Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 17.02.2015 in der „Lübecker Stadtzeitung“.

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden Mängel und Missstände in den Grünflächen „An der Mauer“ sowie im nordwestlichen Bereich im Umfeld des Rathauses offensichtlich. Daher beschloss die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 29.06.2017 die Erweiterung des Untersuchungsgebiets. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 25.7.2017 in der „Lübecker Stadtzeitung“.

Die EigentümerInnen im erweiterten Bereich wurden bereits im September 2016 angeschrieben und zu einer Informationsveranstaltung am 4.10.2016 eingeladen, um eine frühzeitige Beteiligung zu gewährleisten.

2 Vorgehensweise und Methode

2.1 Berichtsgliederung

Der Bericht orientiert sich an den klassischen Bearbeitungsbausteinen nach den Vorgaben des BauGB.



Zunächst wird der Untersuchungsraum „Altstadt“ mit seiner räumlichen Verortung und Bedeutung, seinen Kennzahlen, den planerischen Rahmenbedingungen sowie den aktuellen Entwicklungen detailliert vorgestellt.

Darauf folgt die Bestandsanalyse mit einer genauen Beschreibung und gebäudescharfen Darstellung der städtebaulichen Situation. Dabei werden unter anderem eine vertiefte Erörterung der Nutzungs- und Infrastrukturen, der Verkehrssituation, der Eigentums- und Wohngebäudestruktur sowie der Bevölkerungs-, der Sozial- und der Wirtschaftsstruktur vorgenommen.

Zusammenfassend erfolgt eine Gesamtbewertung der vorgefundenen Bestandssituation. Sie stellt die Missstände, Mängel und Konflikte sowie die Stärken und Schwächen im Untersuchungsraum „Altstadt“ dar.

Das darauf aufbauende integrierte Entwicklungskonzept (IEK) bestimmt ein Leitbild mit gebietspezifischen Entwicklungszielen und Handlungsfeldern. Es beinhaltet sowohl ein umsetzungsorientiertes Maßnahmenkonzept als auch eine darauf abgestimmte Kosten- und Finanzierungsübersicht, einschließlich des Vorschlags zum Aufbau eines Monitorings.

Schließlich erfolgen eine verfahrensrechtliche Abwägung, ein Vorschlag zur Gebietsabgrenzung, deren rechtliche Begründung und ein Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung.

2.2 Prozessorganisation und Partizipation

Zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wurde in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck ein Projektplan erstellt, der die wesentlichen Meilensteine der Bearbeitung beinhaltet. Die detaillierte Auseinandersetzung mit der Bestandssituation im Untersuchungsgebiet erfolgte über mehrfache Vor-Ort-Begehungen, Sichtung der Planunterlagen und Analyse der vorliegenden Gutachten und Daten zum Untersuchungsraum. Darüber hinaus wurden Gespräche mit Schlüsselakteuren geführt. Diese Gespräche hatten in der Analysephase das Ziel, eine Situationsbewertung aus Sicht der lokalen Akteure einzuholen. In der Konzeptphase wurden vertiefende Gespräche geführt, um das Maßnahmenkonzept zu erörtern. Folgende Schlüsselakteure wurden daran beteiligt:

- Lübeck Management
- Interessengemeinschaften Huxstraße, Mühlenstraße, Fleischhauerstraße
- Lübeck Tourismus
- BIRL – Bürgerinitiative rettet Lübeck

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zu Beginn (Mai 2016) und ein weiteres Mal nach Vorliegen des Maßnahmenkonzeptes im Januar 2019 durchgeführt. Dabei wurde über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und über das integrierte Entwicklungskonzept informiert und um Stellungnahme sowie um fachspezifische Auskünfte über das Untersuchungsgebiet gebeten. Die abgegebenen Stellungnahmen und Auskünfte wurden in den Bericht eingearbeitet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen dem Sanierungsprozess grundsätzlich positiv gegenüber. Eine Übersicht der Stellungnahmen ist diesem Bericht als Anlage beigefügt.

Die Information und Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in insgesamt drei öffentlichen Informationsveranstaltungen. Die erste Informationsveranstaltung hat am „Tag der Städtebauförderung“, dem 21. Mai 2016 stattgefunden (siehe dazu die Dokumentation im Anhang). In dieser wurde die Vorgehensweise bei der Erstellung der vorbereitenden Untersuchung und des IEK erläutert sowie Chancen und Mängel aus Sicht der TeilnehmerInnen abgefragt. Eine zweite Informationsveranstaltung, in der die Bestandsanalyse vorgestellt und sich unter anderem für eine notwendige Gebietserweiterung ausgesprochen wurde, fand am 4. Oktober 2016 statt. In einer dritten Informationsveranstaltung am 9. Oktober 2017 wurde das IEK und die verfahrensrechtliche Abwägung vorgestellt und über die Auswirkungen für die Sanierungsbetroffenen berichtet. Die Veranstaltungen waren stets gut besucht. Die Dokumentationen über die Informationsveranstaltungen sind dem Anhang beigelegt.

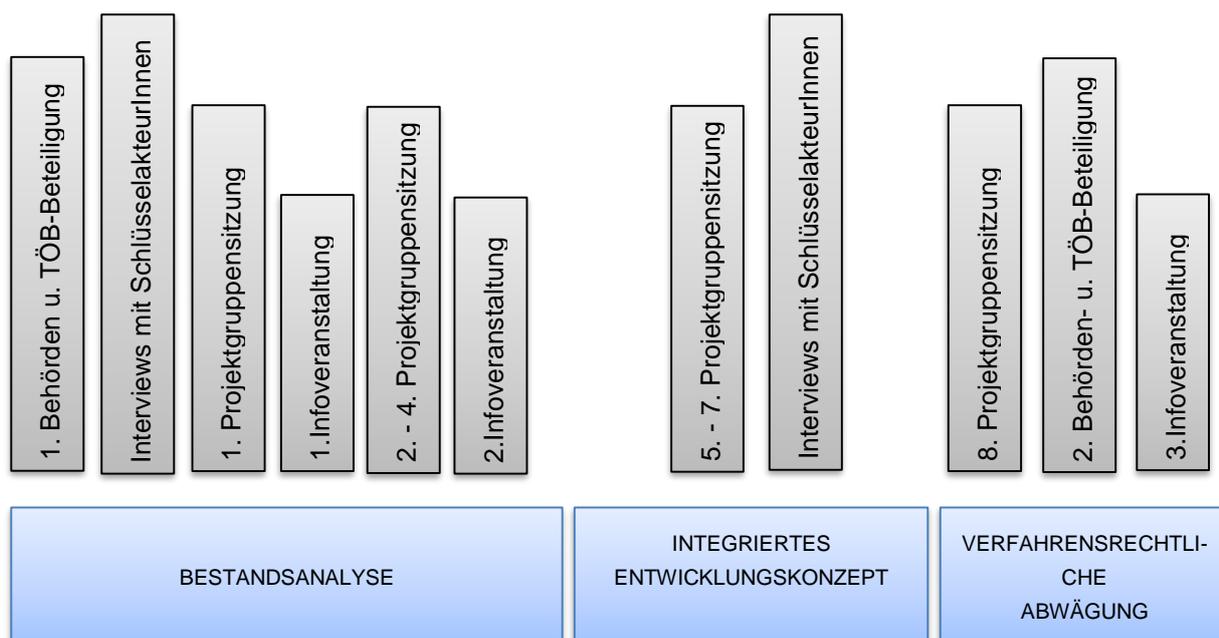


Abb. 2: Projektplan

3 Städtebauliche und planerische Rahmenbedingungen

3.1 Planungskontext Gesamtstadt Hansestadt Lübeck

Lage Hansestadt Lübeck

Die Hansestadt Lübeck liegt im Südosten des Landes Schleswig-Holstein an der Mündung der Trave in die Ostsee und ist mit 220.221 EinwohnerInnen (Stand: 31.12.2016) in den zehn Stadtteilen und 35 Stadtbezirken die zweitgrößte Stadt Schleswig-Holsteins. Der Großraum Lübeck umfasst folgende Siedlungsgebiete: Hansestadt Lübeck; Gemeinde Stockelsdorf, Gemeinde Ratekau (Ortsteil Sereetz); Stadt Bad Schwartau, Gemeinde Groß Grönau (Stadtgrenze Lübeck bis Klein Grönau) und Gemeinde Lüdersdorf (Ortsteil Herrnburg) in Mecklenburg-Vorpommern. Sie gehört seit dem 1. Mai 2012 zudem der Metropolregion Hamburg an, die Entfernung zur südwestlich gelegenen Stadt Hamburg beträgt etwa 65 km. Die Entfernung zur nordwestlich gelegenen Landeshauptstadt Kiel beträgt ca. 78 km, bis zum südöstlich gelegenen Schwerin sind es etwa 68 km.

Verkehrlich ist die Hansestadt Lübeck über die A1 und die Fernbahnstrecke Hamburg-Lübeck-Kopenhagen sowohl an Hamburg als auch an Kopenhagen angebunden. Nach Stettin führt die A20. Seit seiner Gründung im 12. Jahrhundert spielt der Hafen eine wichtige Rolle in der Lübecker Stadtentwicklung. Im Stadtteil Travemünde befindet sich mit dem Skandinavienkai einer der bedeutendsten europäischen Fährhäfen.

Historische Entwicklung

Der etwa zur Zeit Karls des Großen (748–814) von Slawen gegründete Ort Liubice gilt als Namensgeber des heutigen Lübecks. Die Stadt wurde 1143 von Heinrich dem Löwen neu gegründet. 1160 erhielt sie das Soester Stadtrecht. Außerordentlich wichtig für die Stadt war das Artlenburger Privileg von 1161, in dem Lübecker Kaufleute den bisher im Ostseehandel dominierenden gotländischen Kaufleuten rechtlich gleichgestellt wurden. Kurz darauf erlangte Lübeck im Juni 1226 von Kaiser Friedrich II. mit dem Reichsfreiheitsbrief die Reichsfreiheit, wurde also reichsunmittelbare Stadt. Insbesondere als eine der führenden Städte der Hanse in den Jahren 1230 bis 1535 erlangte Lübeck große Bedeutung und konnte sich das Handelsmonopol für Ost- und Nordsee sichern. Sie war damals mit etwa 25.000 EinwohnerInnen nach Köln die zweitgrößte Stadt des Reiches.

Ausgangspunkt für die Stadtentwicklung waren die drei Keimzellen: im Norden um die alte slawische Burg, im Süden der Dombezirk mit Dom und Domkurie und im mittleren Bereich der Markt mit der Marienkirche. Innerhalb von 40 Jahren (1200-1240) expandierte die Stadt mit einer großen Baulandgewinnungsmaßnahme in die Trave und vergrößerte sich um knapp 50 %. Vor Ende des 13. Jahrhunderts waren die Monumentalbauten (Kirchen und Rathaus) errichtet und der markante Stadtgrundriss in seiner heutigen Prägung angelegt. Er ist gekennzeichnet durch zwei parallel zueinander auf dem Kamm der Insel laufenden Hauptstraßen (Breite Straße und Königstraße), von denen Querrippen abzweigen, wie z. B. die Fleischhauerstraße und die Huxstraße. In dieser Zeit wurde der gesamte Stadthügel besiedelt und die Stadtmauer als Grenze des Stadtgebiets fertiggestellt.

Ab der Mitte des 14. Jahrhunderts erfolgte die bauliche Weiterentwicklung Lübecks im Rahmen von Aus- und Umbauten, Verdichtungen in den Blockinnenbereichen sowie das Ausschmücken der Kirchen, Klöster und öffentlichen Gebäude. Die Stadttore wie das Burgtor und das Holstentor entstanden Mitte bis Ende des 15. Jahrhunderts. Ab dem 16. Jahrhundert endete mit der Bedeutungsabnahme der Hanse auch die Vorherrschaft Lübecks in Nordeuropa.

Bis zum Anfang des 19. Jahrhunderts begrenzte sich die Bautätigkeit aufgrund der Torsperre auf das Gebiet innerhalb der Stadtmauern. Die rege Bautätigkeit in der Renaissance und im Barock ließ die Stadt- und Grundstücksstrukturen des Mittelalters unangetastet. Sie beschränkte sich in der Regel auf Umbauten mittelalterlicher Substanz, die das äußere Stadtbild nicht veränderten. Einige bereits im 18.

Jahrhundert einsetzende, insbesondere barocke und klassizistische Um- und Neubauten verließen erstmals diese tradierten Prinzipien. Das Stadtbild wurde durch diese Bauten zwar beeinflusst, aber nicht grundsätzlich verändert.

Dies änderte sich erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit dem wirtschaftlichen Aufschwung im Zuge der Industrialisierung, der Aufhebung der Torsperre im Jahr 1864, der Einführung der Gewerbefreiheit sowie der Freigabe der Bauhöhen. Die historischen Großbauten im Stil der Neugotik und anderer Stilepochen in Verbindung mit ersten Straßenverbreiterungen führten zu ersten Eingriffen in den mittelalterlichen Stadtgrundriss.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Lübecker Altstadt durch Luftangriffe im Jahr 1942 zu rund 25 % zerstört. Der anschließende Wiederaufbau war gekennzeichnet von dem Leitbild einer auto- und funktionsgerechten Stadt. Der radikale Planungsansatz wurde allerdings nur in abgemilderter Form umgesetzt. Auch wenn die Brüche im Stadtbild – insbesondere in den zentral gelegenen Wiederaufbaubereichen – unübersehbar sind, ist der historische Stadtgrundriss mit seinen prägenden mittelalterlichen Großbauten und dem denkmalgeschützten Altbaubestand in den unzerstörten Quartieren weitgehend erhalten geblieben.

3.1.1 Formelle Planungsinstrumente für die Gesamtstadt

3.1.2.1 Landesentwicklungsplan (LEP), 2010

In Schleswig-Holstein wird Lübeck als Oberzentrum und Verdichtungsraum eingeordnet. Dies bedeutet, dass Lübeck und auch die Lübecker Altstadt die Versorgungsfunktionen über ihre Stadtgrenzen hinaus übernimmt. Zusätzlich ist die Hansestadt Lübeck auch als Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung eingeordnet. Landesentwicklungsachsen bestehen Richtung Hamburg, Fehmarn und Bad Segeberg – Siedlungsachsen nach Scharbeutz und ebenfalls Hamburg.

3.1.2.2 Regionalplan Schleswig-Holstein Ost, 2004

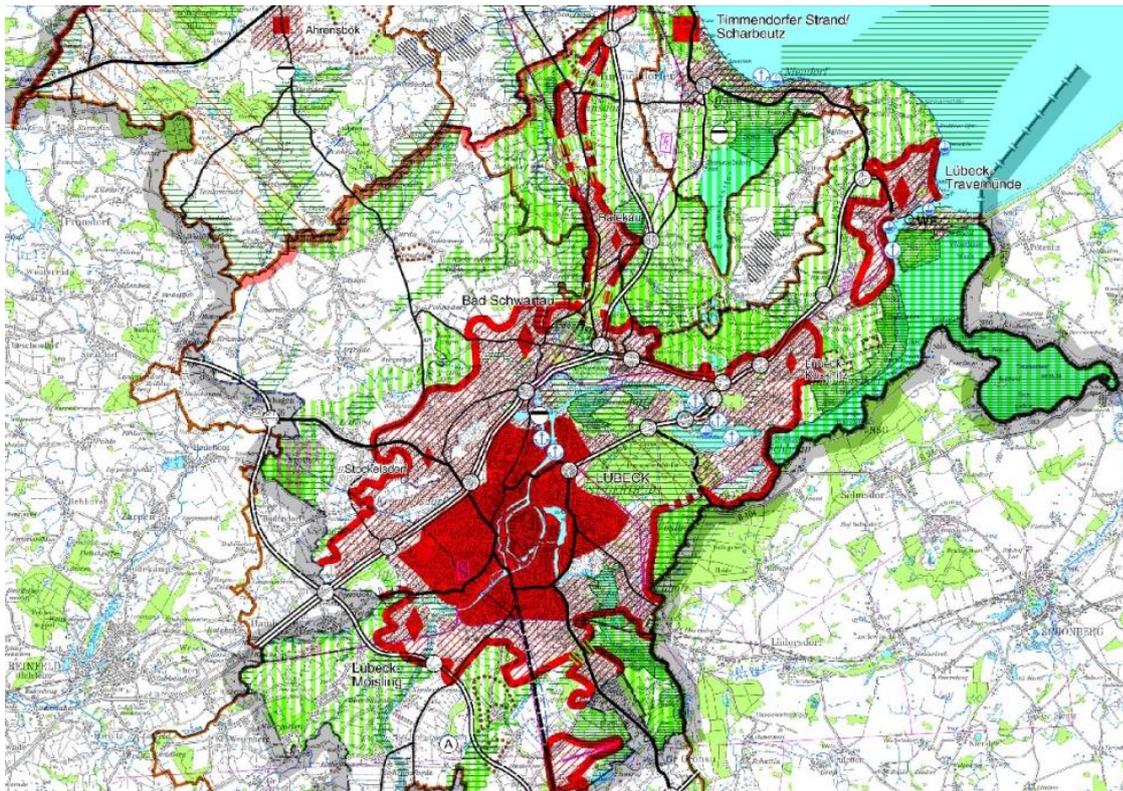


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Planungsraum Schleswig-Holstein Ost; Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde

Der Planungsraum Schleswig-Holstein Ost umfasst die Hansestadt Lübeck und den Kreis Ostholstein. Der Regionalplan mit Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung gilt seit 2004.

Der Kreis Ostholstein und die kreisfreie Stadt Lübeck bilden seit dem Inkrafttreten des neuen Landesplanungsgesetzes 2014 gemeinsam mit den vier Hamburg-Randkreisen und den Kreisen Dithmarschen und Steinburg einen gemeinsamen Planungsraum (neuer Planungsraum III). Eine Neuaufstellung des Regionalplans für diesen Planungsraum wird in den nächsten Jahren erfolgen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008

Der Landschaftsplan für das Gemeindegebiet ist am 4. März 2008 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen worden. Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck ist nahezu die gesamte Stadt als Bestandteil des „Lübecker Beckens“ am Rande des östlichen Hügellandes Schleswig-Holstein dargestellt. Die Stadt ist dabei insbesondere durch die drei großen Flussläufe Trave, Wakenitz und Stecknitz gekennzeichnet, die zusätzlich über mehrere Zuflüsse und Ausbuchtungen verfügen. Diese liegen als Abgrenzung der Altstadtinsel z. T. in direkter Nähe des Untersuchungsgebiets. Zusätzlich sind mit den Wallanlagen, die dem „Niederungs- und Fließgewässerkomplex im westlichen Stadtgebiet“ angehören, in der Nähe des Untersuchungsgebiets Grünflächen vorhanden. Diese als „großräumige, besonders wertvolle Landschaftsbereiche“ betitelten Grünflächen befinden sich v. a. im Süden des Untersuchungsgebiets, aber auch z. T. im Westen und Osten und stellen ein großes Potenzial für die Naherholung dar.

Flächennutzungsplan, Stand 2016

Der Flächennutzungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 31. August/07. September 1989 beschlossen, am 17. August 1990 vom Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und mit Datum vom 8. Oktober 1990 rechtswirksam. Am 22. Februar 2017 wurde die letzte

Änderung (124.) durchgeführt. Für das Untersuchungsgebiet sind im Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck entlang der Haupteerschließungsstraßen Breite Straße, Königstraße und Mühlenstraße gemischte Bauflächen dargestellt. Im Bereich der Rippenstraßen wie der Fleischhauerstraße oder der Huxstraße und um die Marienkirche sowie das Rathaus sind Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

3.1.2 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Im Jahr 2010 wurde das ISEK von der Bürgerschaft beschlossen. In diesem Konzept werden die zukünftigen, entwicklungsrelevanten thematischen räumlichen Aufgaben und Schwerpunkte der Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck benannt.

Für die Lübecker Altstadt wird empfohlen, Themen, wie die Stärkung des Welterbes und der Denkmale, eine Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes sowie eine Stärkung der Altstadt als Wohnstandort, gezielt anzugehen. Die Umwidmung der Fleischhauer- und Huxstraße zur Fußgängerzone, die Erstellung eines Lichteitplans und eines Managementplans Weltkulturerbe oder der Ausbau einiger Blockinnenhöfe als Aufenthaltsort werden als konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, wovon einige bereits umgesetzt wurden.

Weitere Planungen, Gutachten und Konzepte

Relevante Inhalte aus den folgenden Gutachten wurden in die Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen integriert:

Gesamtstädtische Entwicklungskonzepte

- Hansestadt Lübeck: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (2010)
- Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030 (2015)

Verkehr

- Hansestadt Lübeck: Verkehrsentwicklungsplan (2000)
- PTV: Überprüfung und Optimierung des Liniennetzes in der Hansestadt Lübeck (2011)
- Hansestadt Lübeck: Regionaler Nahverkehrsplan (1997/2003/2014)
- Hansestadt Lübeck: Fahrradfreundliches Lübeck (2013)
- Hansestadt Lübeck: Bericht zur Neuregelung Bewohnerparkbereich Altstadt (2014)
- Hansestadt Lübeck: Bericht Parkraumangebot in der Altstadt – Statusbericht (2010)
- Hansestadt Lübeck: Verkehrsberuhigung Altstadt. Einziehungsverfügung und Begründung (1996/1998)
- Bericht „Verbesserung des Radparkens in der Lübecker Altstadt (2011)

Ökonomie und Tourismus

- Brandmeyer Markenberatung: Erfolgsmuster der Marke Lübeck (2009)
- dwif-Consulting: Touristisches Entwicklungskonzept für Lübeck und Travemünde (2010)
- Hansestadt Lübeck: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)
- Lübeck und Travemünde Marketing: Touristische Wachstumsstrategie Lübeck 2020 PLUS (2012)
- NIW: Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck (2012)
- Wirtschaftsförderung Lübeck: Einzelhandelsmonitor (2015/2016)

Wohnen

- Hansestadt Lübeck: Wohnungsmarktbericht (2015)

Öffentlicher Raum

- Entwurf Lichtleitplan (2016)
- Gruppe Planwerk: Städtebauliche Untersuchung der Straßen und Platzräume im Untersuchungsgebiet Innenstadt Lübeck (1989/90)

Klima

- URS Deutschland: Klimaschutz in Lübeck. Integriertes Rahmenkonzept (2010)
- Wärmenutzungskonzept, Endbericht 2014

Soziales

- biregio: Schulentwicklungsplan (2016)
- Wegweiserin

Andere Planungen/Konzepte/Projekte

- Perspektivenwerkstatt „Mitten in Lübeck“ (2007)

3.2 Planungskontext „Altstadt“ Lübeck

Im Jahr 1987 wurde die Altstadt der Hansestadt Lübeck als erstes Stadtdenkmal im nordeuropäischen Raum in die Liste der UNESCO-Welterbestätten aufgenommen. Der Welterbebereich umfasst drei Zonen in der Lübecker Altstadt, die für die Geschichte und Entwicklung der Hansestadt Lübeck von großer Bedeutung sind und die nach dem Kriterium „iv“ der UNESCO-Konvention „ein herausragendes Beispiel eines Typus von Gebäuden ist, die einen bedeutsamen Abschnitt in der Geschichte der Menschheit versinnbildlicht“. Diese Bereiche haben ihren historischen Charakter am besten bewahrt und lassen

erkennen, welche Macht und geschichtliche Bedeutung die Hanse und Lübeck als Haupt der Hanse besaßen.

Der Wert des Lübecker Stadtdenkmals setzt sich insbesondere aus folgenden Elementen zusammen:

- Das Stadtdenkmal als städtebauliches Ensemble wird aus der Stadtsilhouette und der Stadtansicht, dem historischen Raumgefüge der Straßen und Plätze, einem engen Netz von Gängen (siehe Abbildung 4) und Höfen, als einmalige städtebauliche Besonderheit sowie der Parzellierung und Bebauung gebildet. Sein charakteristisches Bild erhält Lübeck vor allem durch die sieben Türme und die Dächer der fünf Kirchen und der geschlossenen Altstadtquartiere.
- Das Stadtdenkmal bildet sich aus der Summe der einzelnen Baudenkmale und Gebäudegruppen. Von monumentaler Wirkung und besonderer Bedeutung sind die städtebaulichen Dominanten:
 - die Baugruppe am Markt mit dem Rathaus, der Kirche St. Marien und dem Kanzleigebäude
 - das Holstentor und das Burgtor mit angrenzender Stadtmauer und Marstallgebäude als Reste der Stadtbefestigung
 - die Kirche St. Jakobi und das Heiligen-Geist-Hospital am Koberg
 - der Dom und das Zeughaus
 - die Kirche St. Petri
 - die Kirche St. Aegidien
 - das Burgkloster und der Klosterkirche St. Katharinen
- Das archäologische Bodendenkmal der Lübecker Altstadt weist eine ungewöhnliche Mächtigkeit der im Laufe von Jahrhunderten abgelagerten Kulturschichten auf. Der nasse Untergrund hat über weite Flächen organisches Material wie Bauhölzer, Lederfunde und Knochen in sehr guter Weise konserviert.
- Die früh ausgeprägte wirtschaftliche und gesellschaftliche Differenzierung innerhalb des Stadtgefüges – im Westen in Hafennähe die Kontor- und Wohnhäuser der wohlhabenden Kaufleute, im Osten das Kleingewerbe und die Handwerker – ist noch heute erlebbar. Dies wird auch in der Verteilung der in Serie errichteten Gang- und Reihenhäuser auf den rückwärtigen Grundstücksteilen im Stadtgefüge deutlich.
- Die wissenschaftliche Bedeutung als herausragende Quelle für Kunst-, Bau- und Gesellschaftsentwicklung.
- Neben den historischen Raum- und Baustrukturen sind von besonderem Denkmalwert die Innenstrukturen und Ausstattungen der in großer Zahl erhaltenen Bürgerhäuser mit Dielen in unterschiedlichster Form und Größe, herausragenden Wand- und Deckenmalereien aus Gotik, Renaissance und Barock und qualitätsvollen Stuckdecken.

Die Altstadt wird zudem von der durch Satteldächer geprägten roten Dachlandschaft charakterisiert, die in giebelständiger und - weniger häufig - traufständiger Form bei den historischen Bürgerhäusern ausgebildet wurde. Die öffentlichen Gebäude sind durch Kupfer- (Kirchen) oder auch Schieferdeckung (Rathaus, Holstentor) betont.

Prägende Gebäude sind die sogenannten Dielenhäuser. Die hohen Dielen dienten als Hauptaufenthalts- und/oder Arbeitsraum sowie auch als Speicherhaus. Das Vorderhaus wurde häufig um einen Seitenflügel ergänzt (z. B. Fleischhauerstraße 79, siehe Abbildung 5).

Daneben tragen die Brandwände in den Altstadtquartieren als gemeinsam genutzte Grundstücksmauern zum Denkmalwert der Altstadt bei. Als älteste Teile der Gebäude sind sie in sehr vielen Fällen noch in ihrer ursprünglichen Substanz aus dem 13. und 14. Jahrhundert erhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind sie auch als Träger von Wandmalereien besonders schützenswert, weil sich an ihnen die gesamte mehrhundertjährige Hausbaugeschichte dokumentiert. Wegen der gemeinsamen Brandmauern benachbarter Gebäude ist die Parzellenstruktur der Altstadt bis heute weitgehend bewahrt.

Infolge der Eintragung als Welterbestätte hat sich die Hansestadt Lübeck eine Reihe von informellen Instrumenten gegeben, um einerseits der außerordentlichen Verpflichtung, die mit diesem Status verbunden ist, gerecht zu werden und um andererseits aber auch die sich daraus ergebenden Chancen sowie die damit verbundenen Zielkonflikte für die Stadt zu definieren und Festlegungen in Verwaltungshandeln zu überführen. Die wichtigsten beiden Instrumente sind der 1993 begonnene **Denkmalplan Altstadt** und der 2010 beschlossene und 2011 veröffentlichte **Managementplan** für die Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. Die Erkenntnisse und Festlegungen beider Instrumente sind wichtige Handlungsleitlinie für den Umgang mit dem Welterbe - und damit auch für das hier zu behandelnde Untersuchungsgebiet.



Abb. 4: Schornsteinfeger Gang (einer von 90 Gängen in der Lübecker Altstadt), drei verschiedene Perspektiven

Abb. 5: Dielenhaus in der Fleischhauerstraße 79

3.2.1 Denkmalplan Altstadt

Im Jahr 1993 wurde von der Stadt damit begonnen, den „Denkmalplan Altstadt“ zu erstellen. Sie reagierte damit auf die Forderung der UNESCO, das Stadtdenkmal unter den Aspekten des Welterbes vollständig zu erfassen und zu beschreiben.

Der Denkmalplan gliedert sich in zwei Teile, von denen der erste im Jahr 2000 fertiggestellt wurde. Er umfasst die erste flächendeckende und systematische Inventarisierung der Altstadt in ihrer stadträumlichen Struktur und dem Äußeren der Gebäude. Der zweite Teil des Denkmalplanes beinhaltet eine Inventarisierung des Inneren der Gebäude mit ihrer für das Welterbe einzigartigen Gebäudeausstattung.

Der veröffentlichte Teil des Denkmalplanes Altstadt enthält folgende Kartenwerke:

- Brandmauern
- Denkmalbestand bis 1997
- Denkmalzielplanung
- Mängelkartierung im Erdgeschossbereich

- Mängelkartierung in Ober- und Dachgeschossen
- Mängelkartierung in der Dachlandschaft

Mit dem Denkmalplan steht der Archäologie und Denkmalpflege sowie der gesamten Lübecker Verwaltung ein Instrument zur Verfügung, das einen Überblick über den historisch gewachsenen Gebäudebestand einschließlich der ausgewiesenen Denkmale in der Altstadt und umfangreiche Informationen über die Qualität und Eigenarten der historischen Altstadt Häuser gibt.

Digitale Denkmalkartierung

Die Inhalte und Zielsetzungen des Denkmalplanes sind auch der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Bauherren, Architekten und EigentümerInnen sollen sich möglichst einfach auf elektronischem Wege vorab Informationen zum Baubestand einholen können.

Die digitale Version soll im Internet bereitgestellt und laufend auf dem aktuellen Stand gehalten werden. Über ein entsprechendes GIS-Informationssystem sind weitere Dokumente (Fotos, Gutachten etc.) mit einzelnen Gebäuden zu verknüpfen und Baualterspläne zu erstellen. Insgesamt werden damit Informationen über denkmalgeschützte Gebäude in der Altstadt schnell und umfassend bereitgestellt und die Denkmalpflege bei der Bearbeitung vieler Anfragen zu Denkmälern entlastet.

Digitalisierte Bestandsaufnahme der Wand- und Deckenmalereien

Von 2005 bis 2009 wurde ein wissenschaftliches Projekt mit dem Thema: „Ortsfeste Raumdekoration in Lübecker Wohnhäusern zwischen 1250 und 1800“ in Zusammenarbeit mit der Christian-Albrecht-Universität Kiel und der Deutschen Forschungsgemeinschaft durchgeführt. Es beschäftigte sich mit dem einzigartigen, aber kaum erforschten Bestand an Wand- und Deckenmalereien in Lübecker Häusern und dokumentiert den umfangreichsten bislang bekannten derartigen Bestand in Europa. Aus etwa 400 Lübecker Häusern sind jetzt über 1.600 Malereien des Zeitraumes 1250–1800 bekannt. Die Ergebnisse wurden durch ein groß angelegtes EDV-geschütztes Forschungsprojekt erstmals vollständig und systematisch erfasst. Die digitale Bestandsaufnahme der Wand- und Deckenmalereien und sonstiger Ausstattungsteile soll auch zukünftig fortgeschrieben werden.

Die Lübecker Funde wurden mit kunstgeschichtlichen und kulturgeschichtlichen Daten vernetzt. Dafür wurden Vergleichsbeispiele anderer Orte und Regionen gesammelt und durch Archivrecherche in Lübeck mögliche Auftraggeber der Malereien ermittelt. Die Dokumentation der Wand- und Deckenmalereien in Wort und Bild sichert der Kunst- und Kulturgeschichte unersetzliches Quellenmaterial. Entschlüsselung und Bewertung von Funden werden erleichtert. Die Lübecker Denkmalpflege erhält ein unentbehrliches, ausbaufähiges Instrumentarium, das sich insbesondere in der täglichen praktischen Arbeit bewähren wird. Darüber hinaus wird es zukünftig der interessierten Öffentlichkeit und allgemeinen Forschung als reicher Fundus zur Verfügung gestellt.

Stärkung des Denkmalschutzes

Zahlreiche Publikationen zum archäologischen Bestand in Lübeck wurden von der Abteilung Archäologie herausgegeben und vermitteln einen umfassenden Eindruck der durchgeführten Arbeiten.

Durch ein spezielles Monitoring kann die Pflege und Wartung bereits sanierter oder restaurierter Bau- und Kunstdenkmäler gesichert werden. Grundsätzlich gilt sowohl in der Archäologie wie auch in der Denkmalpflege das Verursacherprinzip. Demnach werden Bauherren und Investoren verpflichtet, die durch ihre Vorhaben verursachten archäologischen Grabungen, bauhistorischen und restauratorischen Voruntersuchungen selbst zu finanzieren.

Archäologie

Der archäologische Untergrund der Lübecker Altstadt ist Bestandteil des Welterbes. Bei der Aufnahme der Lübecker Altstadt in die Welterbeliste weist die UNESCO ausdrücklich auf die Bedeutung und Notwendigkeit der weiteren Erforschung der archäologischen Substanz in Lübeck hin.

Der archäologische Untergrund weist eine ungewöhnliche Mächtigkeit archäologisch wertvoller Schichten auf. Die gesamte Altstadtinsel ist aus diesem Grund als Grabungsschutzgebiet ausgewiesen. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen somit der Genehmigung durch den Bereich Archäologie und Denkmalpflege. Unterkellerungen, Tiefgaragen oder Tiefgeschosse, die dieses Element des Welterbes gefährden, können so verhindert bzw. vorerforscht werden.

Sanierungs- und Neubaumaßnahmen in der Altstadt dürfen keines der Bestandteile des Welterbes gefährden. Folglich müssen auch Bodeneingriffe und damit die Zerstörung des archäologisch wertvollen Untergrundes grundsätzlich so gering wie möglich gehalten werden. Dies bedeutet im Regelfall den Verzicht bzw. die Minimierung von Unterkellerungen, insbesondere Tiefgaragen, die Nutzung kleinflächiger Fundamentierungstechniken und die Beachtung dieser Zielsetzung bei der Verlegung neuer Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum. In jedem Einzelfall ist der Eingriff in das Bodendenkmal von der Archäologie zu genehmigen und ggf. ein angemessener zeitlicher Vorlauf für die Erforschung der archäologischen Substanz einzuräumen. Nur so kann eine dem Bodendenkmal entsprechende Entwicklung der Altstadt gewährleistet werden.

Kirchen

Die von den sieben Kirchtürmen geprägte Stadtsilhouette Lübecks steht für ein sakral geprägtes mittelalterliches Stadtbild, wie es vergleichbar weder für die Antike noch für die Neuzeit gegeben war. Für keine Epoche der abendländischen Geschichte wird der Begriff von Kunst in gleicher Ausschließlichkeit an der kirchlichen Kunst gebildet wie für das Mittelalter. Nicht die Amtskirche als Institution war alleiniger Auftraggeber für diese Kunstgegenstände. Im Lübecker Stadtbild bildet sich das Erstarken der städtischen Selbstorganisation in den Bürgerkirchen ab, in denen sich dieses Selbstbewusstsein durch die Ausstattung und nicht zuletzt durch die Höhe der Kirchtürme ausdrückt.

Die Unterscheidung zwischen öffentlichen Gebäuden und Kirchen ist ein Ausdruck nachsäkularen Verständnisses. Gerade die mittelalterliche Stadt Lübeck ist ein herausragendes Beispiel dafür, dass diese Unterscheidung für das Mittelalter nicht in Frage kommt.

Auch heute wird anhand der großen BesucherInnenzahlen in den kirchlichen Großbauten die Bedeutung der Kirchenbaukunst des Mittelalters deutlich. Diese BesucherInnenströme werden eigenverantwortlich und ehrenamtlich durch die jeweilige Kirchengemeinde und in Zusammenarbeit mit den städtischen Stadtführern geleitet und betreut.

Die besondere Aufgabe zur Pflege kulturhistorisch wertvoller Substanz war den kirchlichen Verantwortungsträgern in Lübeck stets bewusst. Dafür steht zum Beispiel die kirchliche Bauhütte, die heute vom Kirchenkreis Lübeck-Lauenburg unterhalten wird. An dieser im Bereich der Nordelbischen Kirche einzigartigen, auf mittelalterliche Vorbilder zurückgehenden Handwerkstradition soll festgehalten werden. Es ist beabsichtigt, insbesondere die handwerklichen Erfahrungen für vorindustrielle Bauweisen zu tradieren, denkmalpflegerisch weitergehend zu erforschen und projektübergreifend nutzbar zu machen.

3.2.2 Managementplan

Nach den Richtlinien der UNESCO-Gremien aus dem Jahr 2005 sind für jede Welterbestätte verbindliche Managementpläne aufzustellen. Im September 2010 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Managementplan für das UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt" beschlossen.

Ziel des Managementplanes ist die Bewahrung der Integrität und Authentizität der Welterbestätte "Lübecker Altstadt". Dieses betrifft nicht nur die Bewahrung der originalen Bausubstanz, sondern insbesondere auch die Bewahrung der besonderen städtebaulichen Strukturen der Altstadt.

Der Managementplan zielt darauf ab, die Welterbestätte im Geiste der UNESCO-Konvention zum Schutz des Erbes der Menschheit dauerhaft zu bewahren. Die in den verschiedenen Chartas von der UNESCO verabschiedeten Entschlüssen zum Schutz von Bau- und Bodendenkmälern sowie historischen Ensembles und Stadtlandschaften bilden neben der Welterbekonvention dafür die fachliche Grundlage. Der Managementplan beschreibt die Merkmale, Verwaltung, Ziele und Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Welterbestätte.

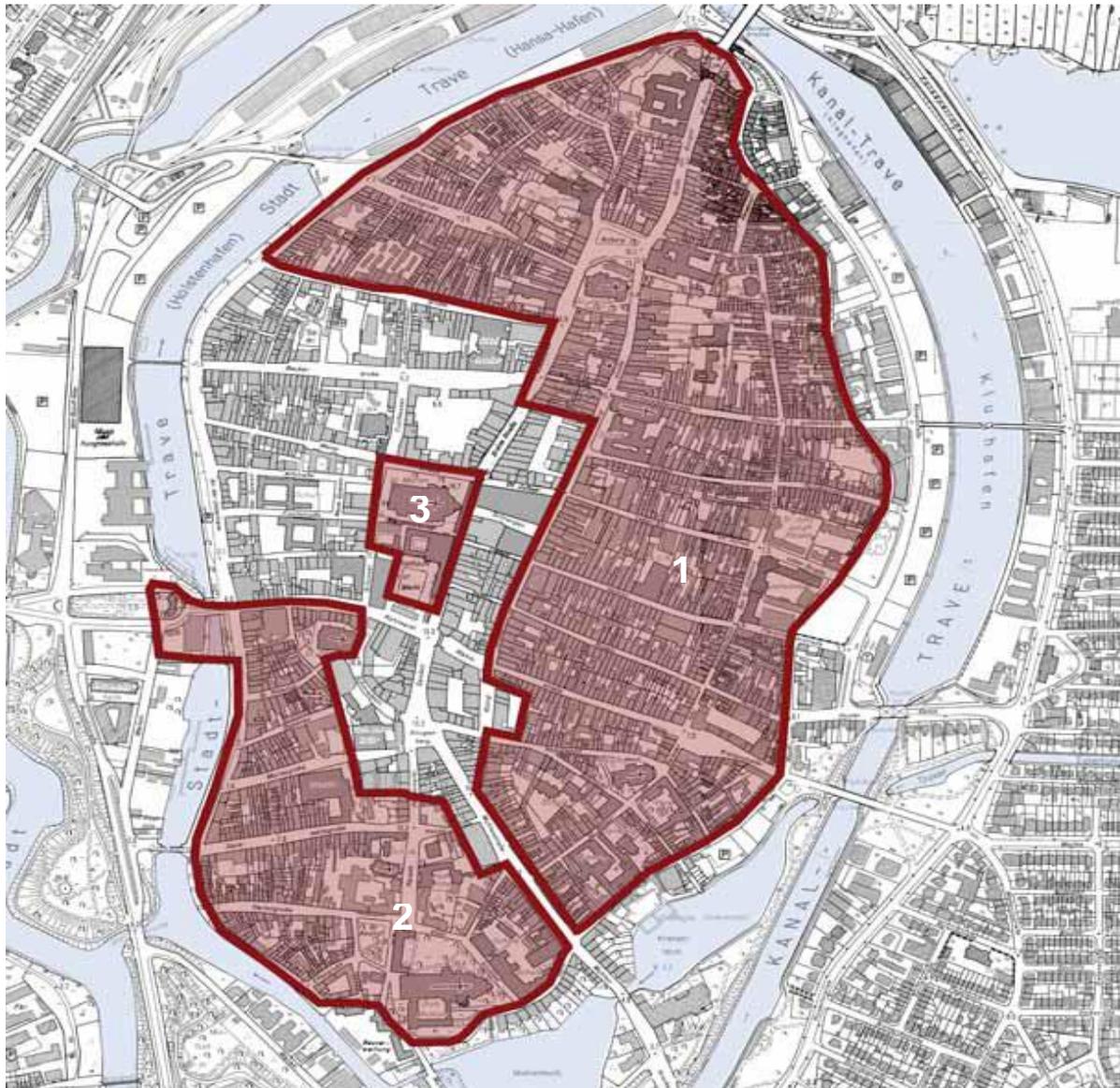


Abb. 6: Bereiche der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Lübecker Altstadt“. Quelle: Managementplan UNESCO-Weltkulturerbestätte „Lübecker Altstadt“, S. 18

Die im Managementplan getroffenen und somit von der Bürgerschaft beschlossenen Festlegungen sind Grundlage der Stadtentwicklungspolitik für die Lübecker Altstadt insgesamt, da der Managementplan nicht nur die drei Kernzonen, sondern auch die zwischen ihnen liegenden und die sie umgebenden Pufferzonen betrachtet. Generelles Ziel ist es, dass Maßnahmen in den Kernzonen, aber auch in den Pufferzonen die Identität und Authentizität des Welterbes und damit die Begründung für die Eintragung in die Welterbeliste nicht gefährden dürfen.

Bedeutung UNESCO-Weltkulturerbe für das Untersuchungsgebiet

Die Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ besteht aus drei sogenannten „Kernzonen“, die durch „Pufferzonen“ getrennt und von ebensolchen umgeben sind (siehe Abb. 6). Das Untersuchungsgebiet umfasst die Kernzone 3 mit Rathaus, Markt und Marienkirche, den südlich der Hundestraße gelegenen Teil der Kernzone 1 sowie der Pufferzone zwischen den Kernzonen. Damit ist der wesentliche Teil des Untersuchungsgebietes Teil der Welterbestätte und unterliegt mit den angrenzenden Pufferzonen den Anforderungen der Welterbekonvention an die Welterbestätten.

3.2.3 Planungsrechtliche Situation: B-Pläne und Satzungen

In der Lübecker Altstadt liegen mehrere Bebauungspläne vor. Aufgeführt werden folgend ausschließlich die Bebauungspläne, die für das Untersuchungsgebiet relevant sind. Die Verortung ist dem „Plan 1 Rahmenbedingungen“ zu entnehmen. Die zitierten folgenden Beschreibungen wurden der Internetseite der Stadt Lübeck entnommen.

Der B-Plan 01.08.00; rechtskräftig seit dem 20. August 1992, weist den Großteil des Schrangens als Kerngebiet aus. Der **B-Plan 01.10.00**, Innenstadt, rechtskräftig seit dem 31. Oktober 1989 bezieht sich auf nahezu die gesamte Innenstadt. **B-Plan 01.49.00**, Königstraße/Dr.-Julius-Leber-Straße/ Fleischhauerstraße ist rechtskräftig seit dem 26. April 1991. Die Festsetzungen in den B-Plänen werden bei der weiteren Bearbeitung und vor allem bei der Erstellung des Maßnahmenkonzepts entsprechend berücksichtigt.

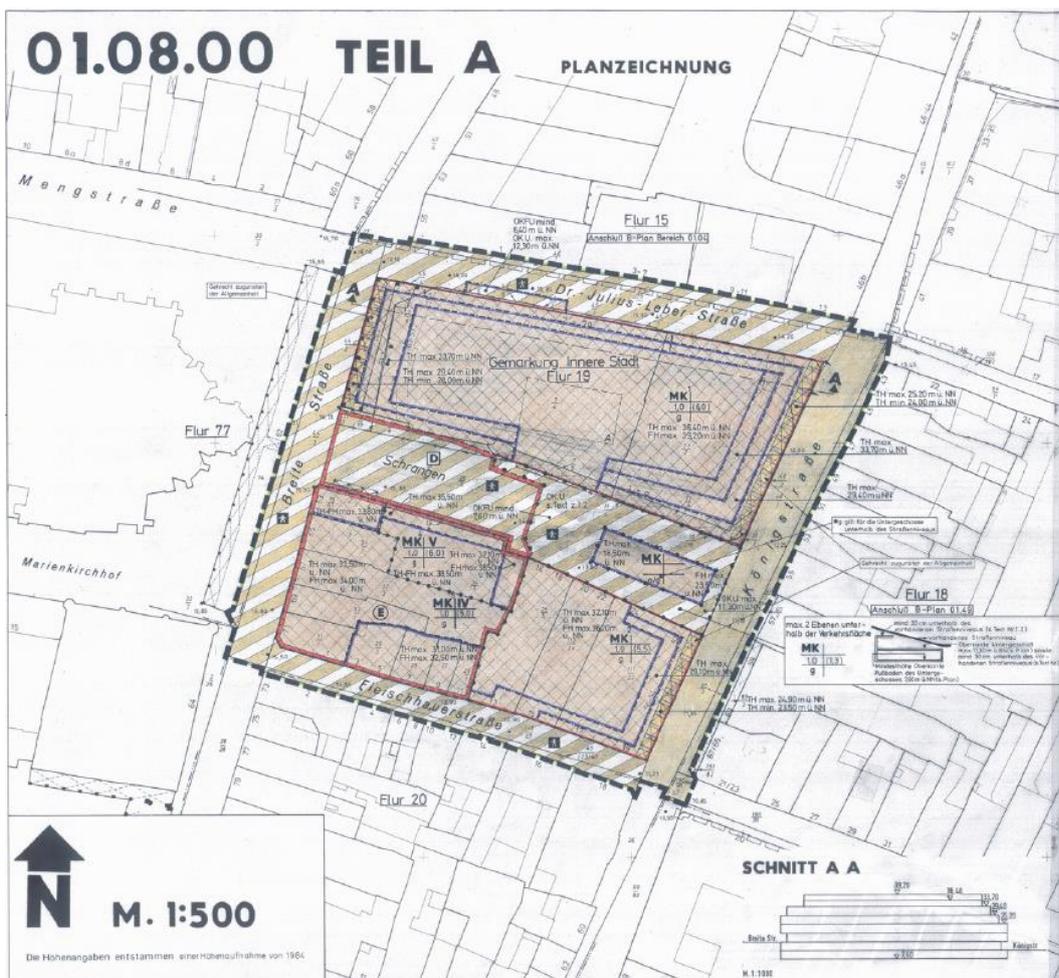


Abb. 7: B-Plan 01.08.00, Schrangens, 20. August 1992

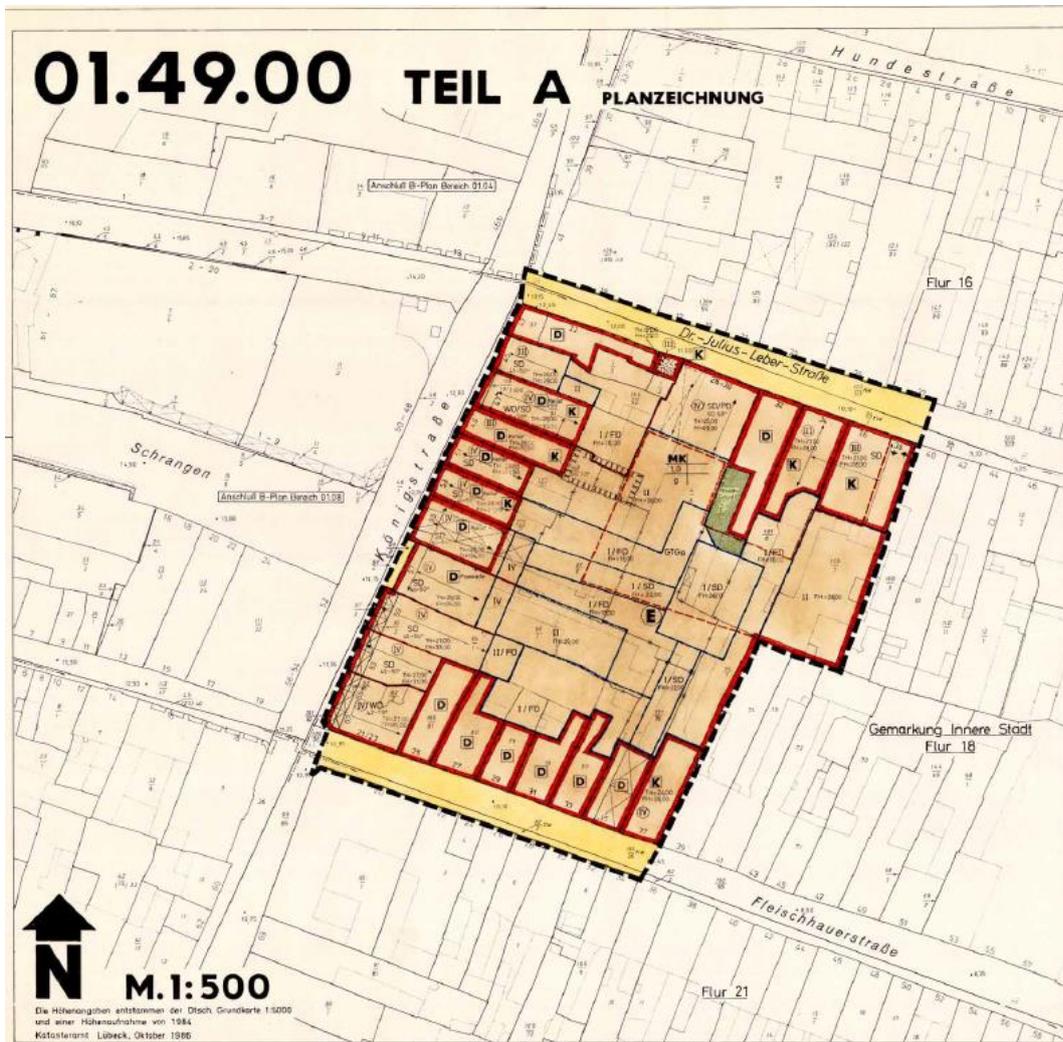


Abb. 8: B-Plan 01.49.00, Königstraße/Dr.-Julius-Leber-Straße/Fleischhauerstraße, 26. April 1991

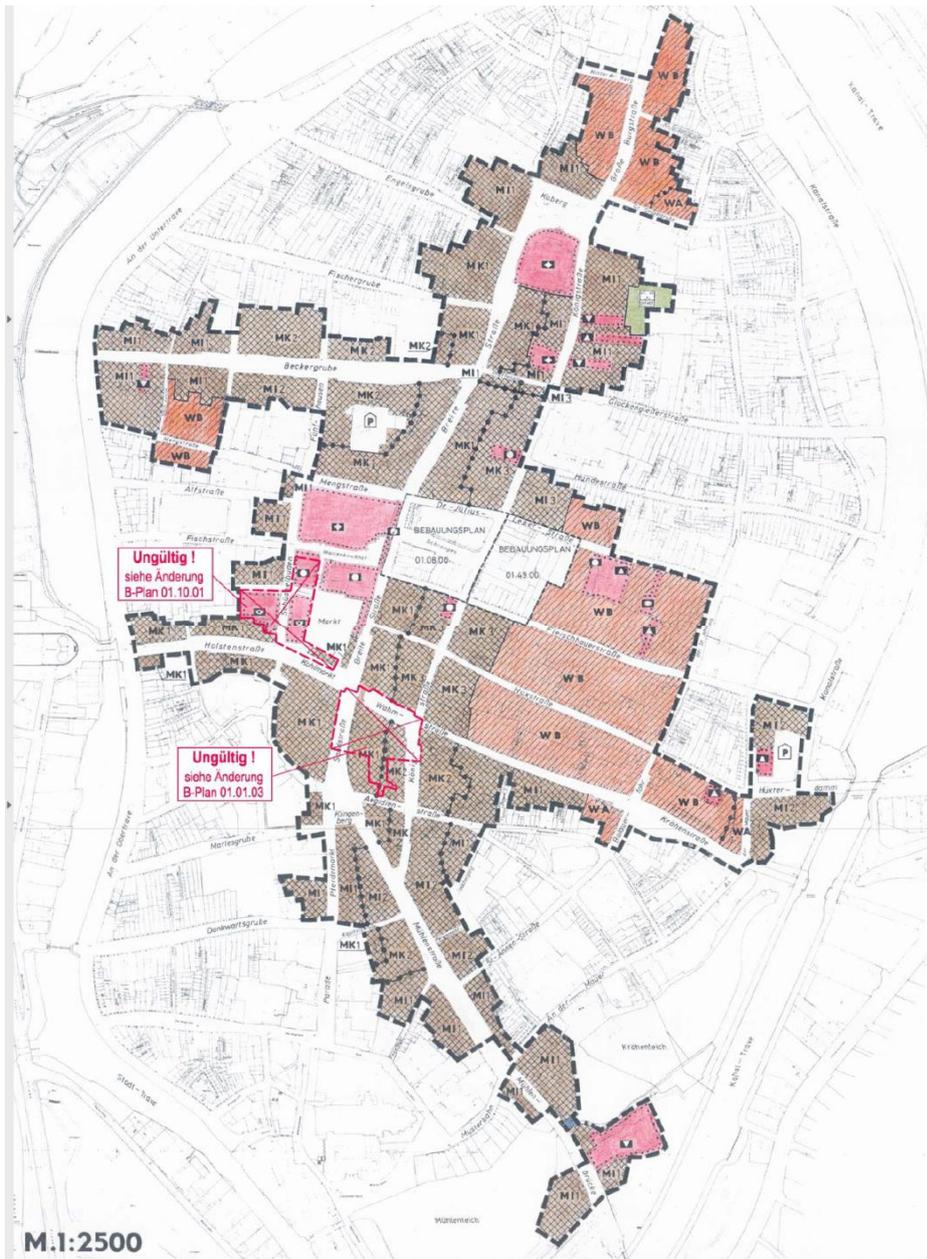


Abb. 9: B-Plan 01.10.00, Innenstadt, 31. Oktober 1989

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet und ihren derzeitigen Status:

B-Plan	Status
01.05 (z. T.)	Aufstellungsbeschluss
01.10.00 Innenstadt	Rechtskräftig
01.08.00: Schranggen	Rechtskräftig
01.49.00: Königstr./Dr.-Julius-Leber-Str./Fleischhauerstr.	Rechtskräftig
01.42	Aufstellungsbeschluss
01.43	Aufstellungsbeschluss
01.47	Aufstellungsbeschluss
01.46	Aufstellungsbeschluss

Rahmenplan Innenstadt

Der städtebauliche Rahmenplan Innenstadt von 1983 mit den Fortschreibungen von 1988 und 1990 war zunächst Voraussetzung für den Erhalt von Städtebauförderungsmitteln. Nach der Nominierung des Lübecker Weltkulturerbes stellte er die erste städtebauliche Auseinandersetzung mit dem Welterbestatus dar. Der Erhalt der Altstadt in ihrer Gesamtheit und ihrer stadtbildprägenden Elemente steht im Fokus des städtebaulichen Rahmenplans, dessen Grundaussagen und Zielsetzung ihre Gültigkeit bis heute nicht verloren haben. Die Ziele des Rahmenplans sind:

- Erhaltung der Innenstadt Lübeck in der Gesamtheit ihrer kulturhistorischen Werte und stadtbildprägenden Elemente als nationales und internationales Kulturdenkmal.
- Stärkung der Innenstadt als Wohnort für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Die derzeitigen BewohnerInnen sollen nicht gegen ihren Willen durch Planungsmaßnahmen zur Abwanderung aus der Innenstadt gezwungen werden.
- Beibehaltung der Innenstadt als Einkaufszentrum und Standort zentraler und oberzentraler Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung der Hansestadt Lübeck und ihres Einzugsbereiches.

Der Rahmenplan enthält Aussagen zum Denkmal- und Ensembleschutz, zur Nutzungs- und Infrastruktur, zum Verkehr, zu städtebaulichen Missständen sowie zu Ordnungs- und Neubaumaßnahmen als auch zu Grün- und Freiflächen in der Altstadt. Darüber hinaus macht er Angaben zum Denkmalbestand und zur Dachlandschaft, die in den Denkmalplan Altstadt übernommen wurden. In der Fortschreibung von 1990 wurde der Rahmenplan um Aussagen zur Gestaltung von Straßen und Plätzen, Gängen und Höfen erweitert, der als Basis für die Straßengestaltung dient. Der Rahmenplan sieht die Aufteilung der Altstadtstraßen in vier Kategorien vor, deren Straßenräume unterschiedlich und nach historischen Gegebenheiten zu gestalten sind.

Am 24.11.2016 hat die Lübecker Bürgerschaft die Beauftragung einer integrierten Rahmenplanung für die Innenstadt mit breiter BürgerInnenbeteiligung („Perspektivenwerkstatt“) beschlossen. Aus dem integrierten Rahmenplan wird ein eigenständiges zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept abgeleitet. Die Planung ist beauftragt und wird voraussichtlich Mitte 2019 abgeschlossen.

Sanierungssatzungen

Seit 1972 wurde mithilfe der Städtebauförderung etwa die Hälfte der Altstadtinsel zu Sanierungsgebieten erklärt (Stand 2011). Gefördert wurden sowohl private Modernisierungen und Instandsetzungen, die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen als auch die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen. Insgesamt sind dabei bis 2009 Städtebauförderungsmittel in Höhe von rd. 120 Millionen Euro geflossen. Die ersten Sanierungsgebiete wurden bereits in den 1980er und 1990er Jahren ganz oder teilweise wieder aufgehoben. Die derzeit noch förmlich festgelegten Sanierungsgebiete werden in diesem bzw. im nächsten Jahr – nach Abschluss der letzten Maßnahmen - aufgehoben. Im Untersuchungsgebiet gibt es zurzeit noch drei Sanierungsgebiete (vgl. Plan 1 Rahmenbedingungen).

Geltende Satzungen

Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung, die „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Innenstadt“, ist seit 1979 rechtskräftig. Hiermit sind nach § 172 BauGB der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung, aber auch die Errichtung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Entscheidend für diese Genehmigung ist dabei die Bedeutung des Gebäudes für das Ortsbild und die Stadtgestalt in geschichtlicher oder künstlerischer Hinsicht.

Gestaltungssatzung

Seit 1982 ist die Gestaltungssatzung in Kraft. Diese hat das Ziel, das Kulturdenkmal „Innenstadt Lübeck“ zu sichern. In dieser Satzung werden für die unterschiedlichen Gebäudetypen jeweils unterschiedliche Gestaltungsvorgaben festgelegt. Dies betrifft unter anderem die Dachform, die Fassaden- und Fenster-

gliederung und die Materialität. Die Gestaltungssatzung unterscheidet zwei Bereiche auf der Altstadtinsel: den vorwiegend unzerstörten Altstadtbereich mit tiefer greifenden Festsetzungen und den Bereich, der durch den Wiederaufbau geprägt ist. Beide Bereiche sind im Untersuchungsgebiet vorzufinden.

Werbeanlagensatzung

Die „Satzung über die Errichtung, Aufstellung, Anbringung, Änderung und den Betrieb von Werbeanlagen“, in Kraft getreten im Jahr 2016, regelt die Planung von Werbeanlagen. Werbeanlagen sind danach ab einer bestimmten Größe genehmigungspflichtig. Entscheidend dabei ist, dass die Werbeanlagen sich dem baulichen Umfeld unterordnen und das Straßenbild nicht stören.

3.2.4 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein

Jenseits der städtischen Instrumente gilt generell immer - damit auch für das Untersuchungsgebiet - das Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein. Seit der Novelle des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein vom 1. Januar 2015 gibt es den Status des eingetragenen Kulturdenkmals. Diese Kulturdenkmale werden derzeit von der Hansestadt Lübeck als obere Denkmalschutzbehörde überprüft und neu eingestuft. Generell gelten für nahezu alle Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet die Auflagen des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein, die im weiteren Verfahren zu beachten sind.

Zusätzlich zu den beschriebenen geltenden Satzungen bestehen gem. DSchG SH für die gesamte Innenstadt eine Grabungsschutzzone sowie ein Grabungsschutzgebiet. Für diese Gebiete gelten Genehmigungsvorbehalte i. S. d. § 12 DSchG SH .

4 Bestandsanalyse des Untersuchungsgebiets „Altstadt“

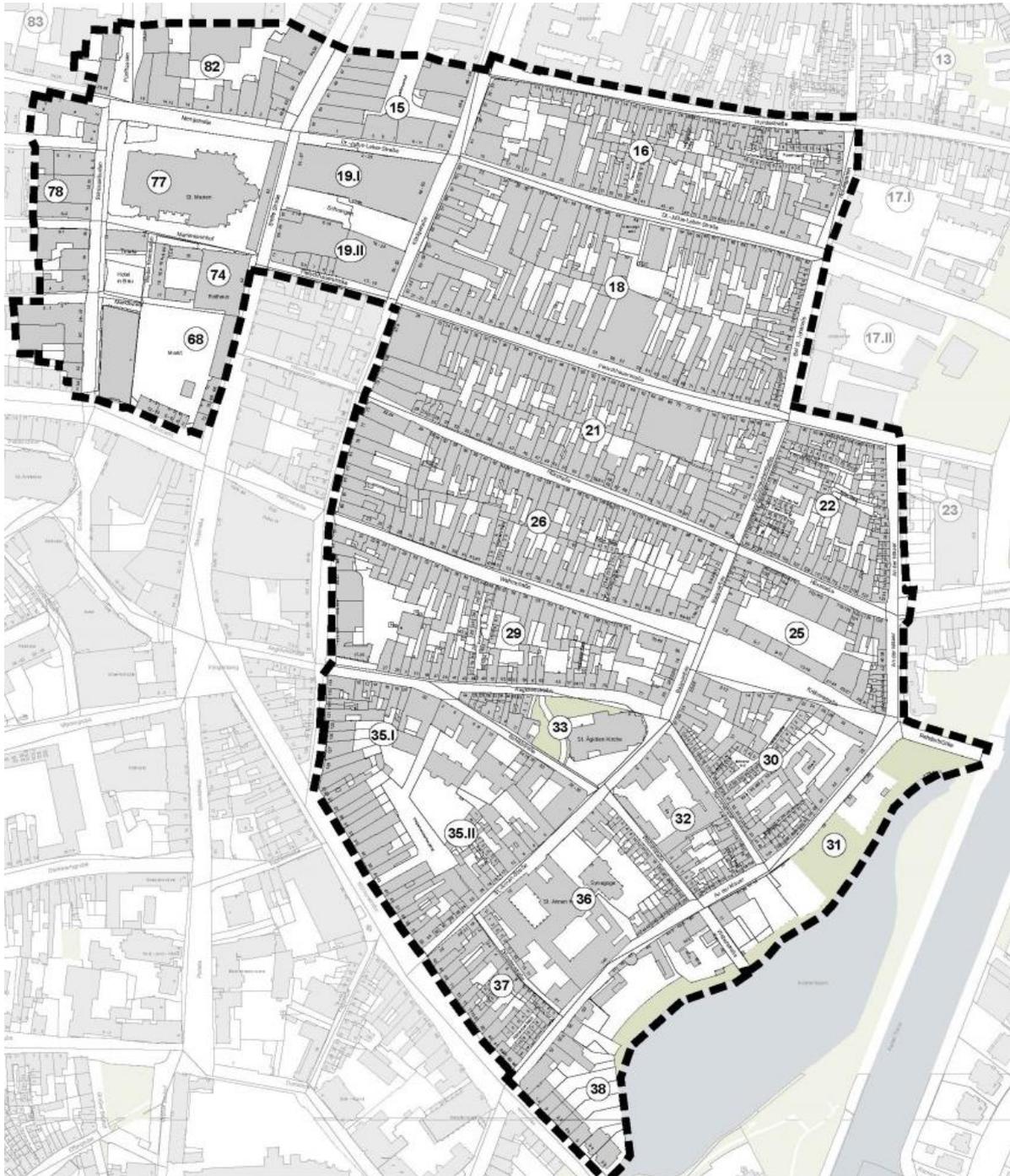


Abb. 10: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Altstadt“ inkl. Blocknummern, ohne Maßstab

Untersuchungsgebiet "Altstadt"

Das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Innenstadt. Es wird im Norden durch den Wehdehof und eine Verbindung durch den Block zwischen Breite Straße und Königstraße sowie die Hundestraße begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze entlang der westlich an die Straßen Fünfhausen und Schüsselbuden anrainenden Grundstücke. Die Grenze verläuft weiter bis zum Kohlmarkt und umfasst die nördlich davon angrenzenden Gebäude sowie die sich westlich der Breiten Straße befindliche Bebauung bis auf Höhe der Fleischhauerstraße, welche bis zur Königstraße

die südliche Grenze bildet. Dann folgt die Grenze der Königstraße und der Mühlenstraße bis zur Mühlenbrücke. Im Südosten bildet das Ufer des Krähenteichs bis hin zur Rehderbrücke die Grenze. Im Osten begrenzen die Straßen An der Mauer, Bei St. Johannis und Rosengarten das Gebiet.

Auf einer Fläche von ca. 33 ha mit etwa 950 Grundstücken leben rund 4.000 EinwohnerInnen innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebiets. Sowohl das Rathaus, der Marktplatz und die Marienkirche als auch die Kirche St. Aegidien und die jüdische Synagoge gehören zum Gebiet. Im Untersuchungsgebiet befinden sich darüber hinaus 22 der insgesamt 90 historischen Gänge der Altstadt Lübeck.

Da das Untersuchungsgebiet Teil des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ ist, ergeben sich hieraus Verpflichtungen und Beschränkungen. Im Wesentlichen bedeutet das, dass der Welterbestatus nicht gefährdet werden darf. Zugleich ergeben sich hieraus aber auch wesentliche Chancen zu einer weiteren Revitalisierung und für eine nachhaltige Entwicklung sowohl innerhalb als auch mit der historischen Substanz.

4.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Informationen zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung geben wichtige Hinweise zur BewohnerInnenstruktur und den daraus resultierenden Infrastrukturbedarfen. Gebietsbezogene Daten für den **Untersuchungsraum „Altstadt“** liegen nur partiell vor, daher wird in Teilen auf die nächsthöhere statistische Ebene, den **Stadtteil „Innenstadt“**, zurückgegriffen.

4.1.1 Bevölkerungsstruktur und –entwicklung

	Bevölkerungszahl (absolut) 31.12.2007	Bevölkerungszahl (absolut) 31.12.2015	Prozentuale Ent- wicklung 2007- 2015
VU-Gebiet "Altstadt"	3.809	3.922	+3 %
Stadtteil 01 - Innenstadt	13.607	13.975	+2,6 %
Hansestadt Lübeck	213.865	218.523	+2,1 %

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl im Vergleich 2007–2015 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle, 2016)

Bevölkerungsentwicklung

Im Untersuchungsgebiet „Altstadt“ leben rund 4.000 EinwohnerInnen (2015). Damit ist die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet seit 2007 um 3 % angestiegen. Die Zuwächse im Untersuchungsgebiet fallen damit leicht stärker als in der Hansestadt Lübeck insgesamt aus (vgl.

Tabelle 1).

Die positive Bevölkerungsentwicklung seit 2012 in Lübeck insgesamt, wie auch im Untersuchungsgebiet, ist auf Wanderungsüberschüsse zurückzuführen, während der natürliche Saldo negativ ausfällt (vgl. Abbildung 11 und 12).

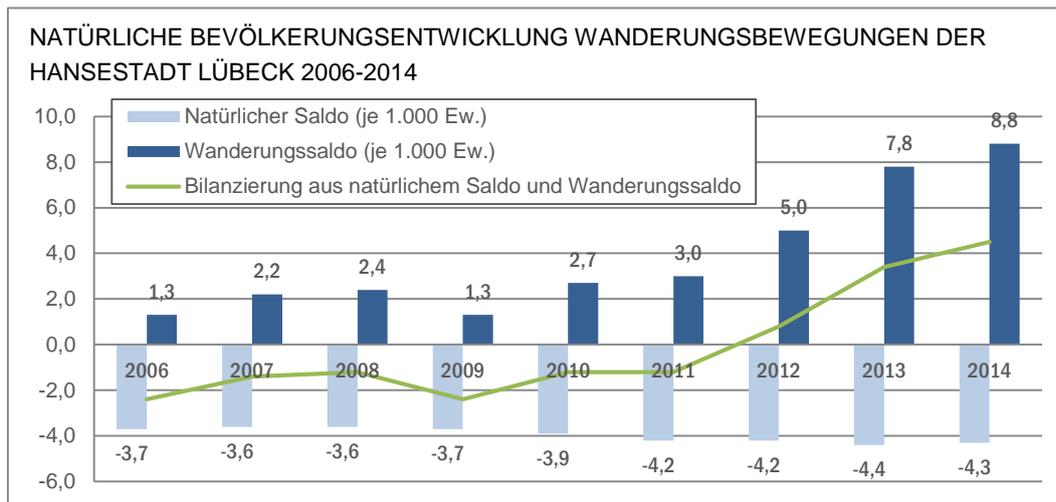


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung des Stadtteils Innenstadt der Hansestadt Lübeck 2006-2014 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck: Statistische Jahrbücher; Darstellung: BIG Städtebau)

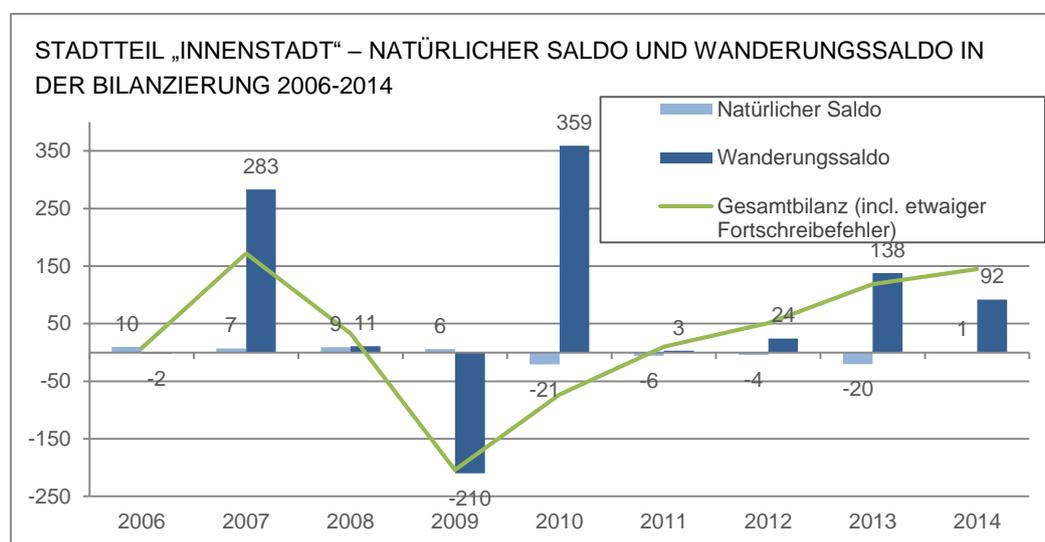


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung der Hansestadt Lübeck 2006-2014 (Datenquelle: Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune, Juli 2016 und eigene Berechnung. Darstellung: BIG Städtebau)

Unter den ZuwanderInnen stellen die 18- bis 24-Jährigen, die zu Bildungszwecken nach Lübeck ziehen, die größte Gruppe dar. Darüber hinaus stellen ältere Personen eine Gruppe dar, die an Bedeutung gewinnt (vgl. Tabelle 3).

In Lübeck bestehen besonders intensive Wanderungsbeziehungen mit dem direkten Umland und mit der Metropole Hamburg. Im Umland der Hansestadt sind die Wanderungsbeziehungen zu Bad Schwartau, Stockelsdorf und Ratekau quantitativ am stärksten ausgeprägt¹.

¹ Hansestadt Lübeck (2015): Statistisches Jahrbuch Die Zahlen des Jahres 2014, S. 69.

	2006	2008	2010	2012	2014
Familienwanderung (0-49 Jahre) (je 1.000 Ew.)	-4,6	-3,7	-3,2	-0,3	5,0
Bildungswanderung (18-24 Jahre) (je 1.000 Ew.)	46,0	46,7	46,7	47,4	51,2
Wanderungen zu Beginn der 2. Lebenshälfte (50-64 Jahre) (je 1.000 Ew.)	1,6	2,5	1,0	3,0	5,7
Alterswanderung (65 + Jahre) (je 1.000 Ew.)	-1,1	0,0	0,3	1,8	2,5

Tabelle 2: Entwicklung von Wanderungen in der Hansestadt Lübeck nach Peer-Gruppen (Datenquelle: Bertelsmann Stiftung; Wegweiser Kommune, Juli 2016; Darstellung: BIG Städtebau)

Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Deutschlandweit sind die Folgen des demografischen Wandels an den Veränderungen der Altersstruktur ablesbar. In der Hansestadt Lübeck insgesamt ist das Durchschnittsalter zwischen 2006 und 2014 von 43,8 Jahre auf 45 Jahre angestiegen. Abbildung 13 verdeutlicht, wie sich die Zusammensetzung der Bevölkerung nach der Altersstruktur verändert: die Zahl der 0- bis 17-Jährigen nimmt ab, die der 65-Jährigen und Älteren hingegen zu. Inzwischen weist die Altersgruppe der Älteren einen höheren Anteil als die Gruppe der Jüngeren auf.

Im Untersuchungsgebiet leben zu drei Viertel BewohnerInnen mittleren Alters (18 bis 64 Jahre). Im Vergleich zur Gesamtstadt spielen ältere und junge BewohnerInnen damit eine unterdurchschnittliche Rolle. Das ist unter anderem auf das Wohnungsangebot zurückzuführen. Aufgrund der Wohnungsgrößen, -zuschnitte und der vielen Barrieren sind die vorhandenen Wohnungen nur eingeschränkt für diese Zielgruppen geeignet.

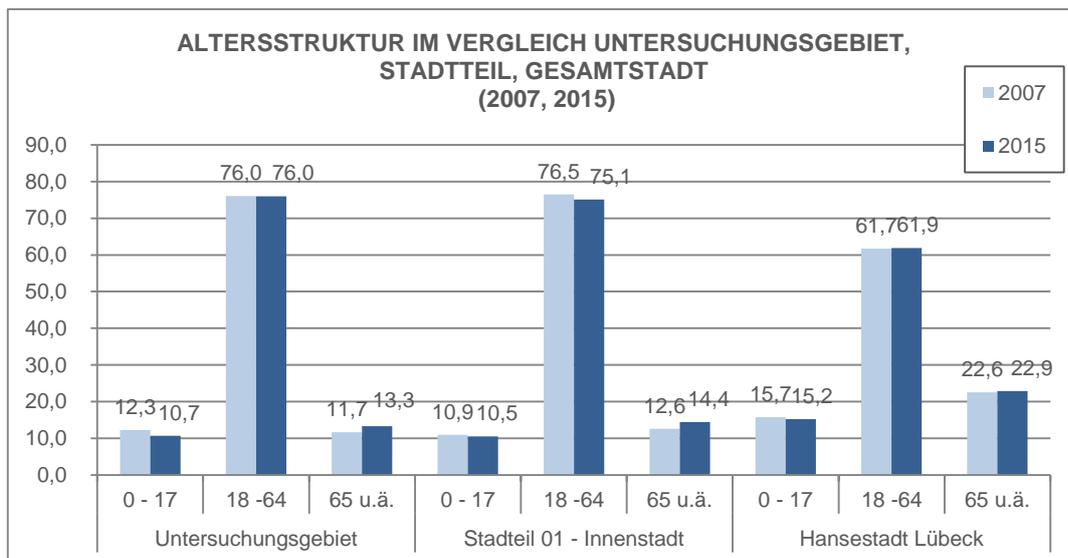


Abb. 13: Altersstruktur im Vergleich 2007–2015 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: BIG Städtebau)

Im Jahr 2015 gab es im Untersuchungsgebiet rund 2.660 Haushalte. Mit einem Anstieg von 5,1 % war die Zunahme der Haushaltsanzahl im Untersuchungsgebiet von 2007 bis 2015 im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich. Die niedrige durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet von 1,5 Personen weist bereits auf die Dominanz von Ein- und Zweipersonenhaushalten hin. Diese machen knapp 90 % der Haushalte in dem Stadtteil „Innenstadt“ aus.

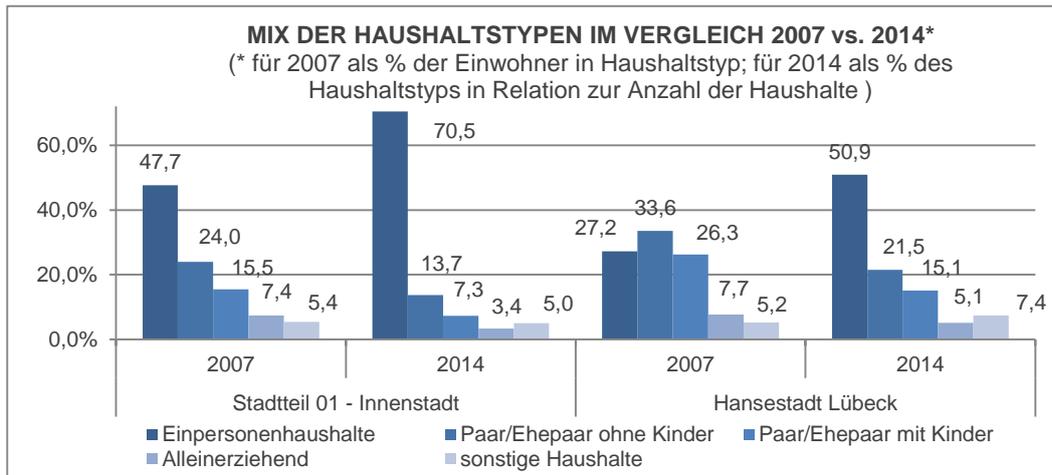


Abb. 14: Haushaltstypen im Vergleich (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2007 sowie 2014; Darstellung: BIG Städtebau)

4.1.2 Beschäftigung und Einkommen – Soziale Lage

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Stadtteil „Innenstadt“ ist zwischen 2007 und 2015 kontinuierlich von 4.060 auf 5.226 um 17,2 % angestiegen. Damit wird der positive Trend in der Gesamtstadt noch übertroffen. Dies schlägt sich auch in höheren Beschäftigungsanteilen nieder, die bei der Altersgruppe der 15- bis 64-Jährigen in diesem Zeitraum von 38,2 % auf 48,6 % anstiegen (vgl. Abbildung 15).

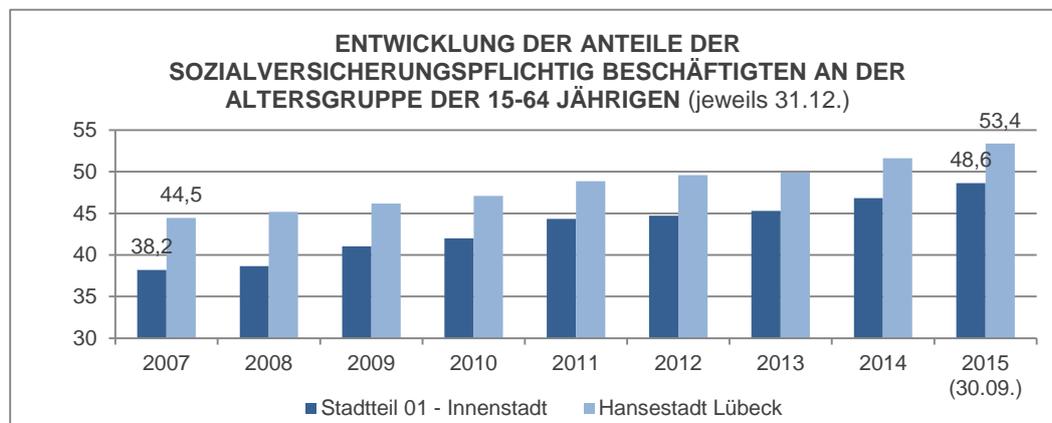


Abb. 15: Beschäftigte in Relation zur Altersgruppe 15-64 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: BIG Städtebau)

Damit verbunden ist der Rückgang der Arbeitslosigkeit. Im Stadtteil „Innenstadt“ sank die Zahl der Arbeitslosen zwischen 2007 und 2015 um 23,9 % auf 810. Im selben Zeitraum sank die Zahl der Arbeitslosen in der Gesamtstadt um 20,1 % auf 10.473.

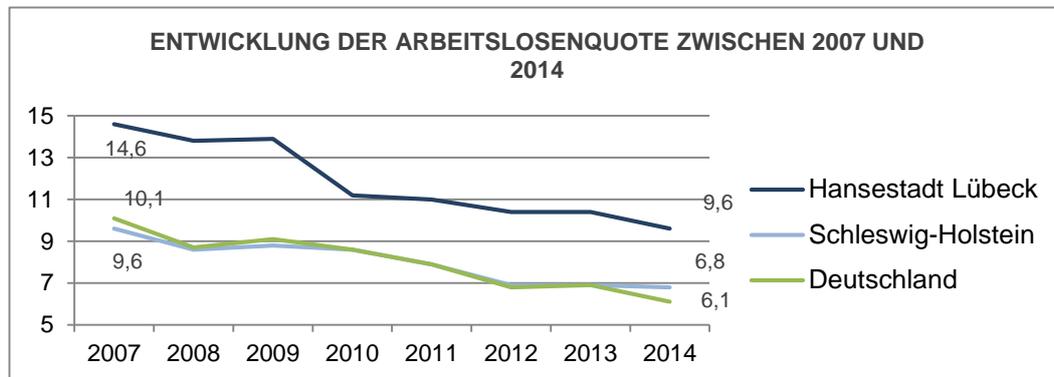


Abb. 16: Entwicklung der Arbeitslosenquote 2007-2014 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2014; Darstellung: BIG Städtebau)

7,5 % der erwerbsfähigen BewohnerInnen des Stadtteils „Innenstadt“ waren 2015 TransferleistungsempfängerInnen im Sinne des SGB II (ALG II) und SGB III (ALG I) (Gesamtstadt: 7,4 %). Ein Zeichen positiver wirtschaftlicher Entwicklungen ist die zwischen 2007 und 2015 rückläufige Anzahl der Bedarfsgemeinschaften auf allen Ebenen. Es reduzierte sich die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften von 15,5 % auf 12,4 % der Haushalte im Stadtteil „Innenstadt“ und lag damit in etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt. Auch die Grundsicherungsquote der transferleistungsberechtigten SeniorInnen über 65 Jahre ist zwischen 2006 und 2012 um 1,0 % auf 10,7 % gesunken. Diese Quote liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 5,2 %.

4.1.3 Migrationshintergrund und Internationalität

Im Untersuchungsgebiet lebten 2015 rund 600 Ausländer. Der Anteil im Stadtteil „Innenstadt“ ist mit 15,5 % damit deutlich höher als in der Gesamtstadt (9,3 %) und veränderte sich in der Vergangenheit nur geringfügig (vgl. Abbildung 17).

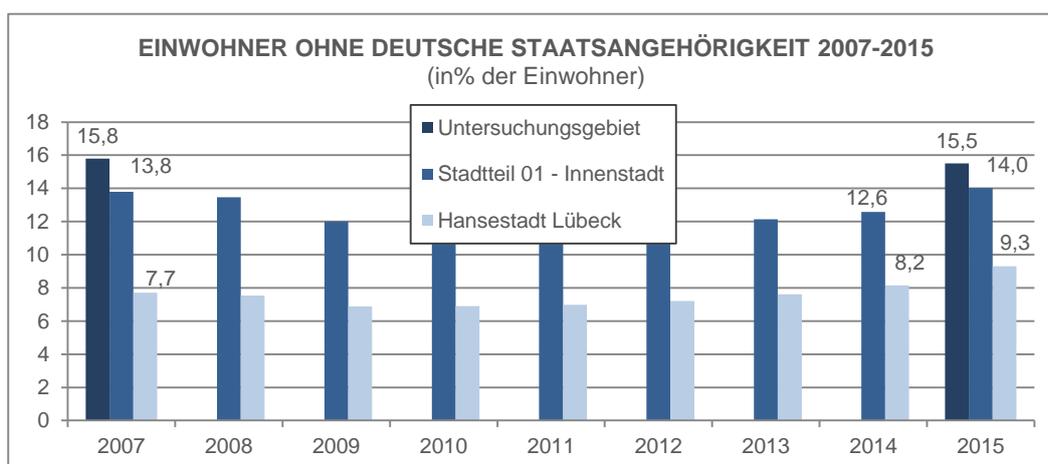


Abb. 17: EinwohnerInnen ohne deutsche Staatsangehörigkeit (2007-2015) (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: BIG Städtebau)

Die Bevölkerung mit Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet nahm von 26,4 % in 2007 auf 25,9 % in 2015 ab. Hier liegt im Vergleich zur Gesamtstadt ein leicht erhöhter Wert vor. Bezogen auf

die Gesamtstadt, zählen sowohl bei den Ausländern als auch bei der Bevölkerung mit Migrationshintergrund mit Abstand die Türkei, gefolgt von Polen, zu den häufigsten Herkunftsländern.

Gesamtbewertung Bevölkerungs- und Sozialstruktur	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Attraktivität der Innenstadt als Wohnort ▪ Leichtes Bevölkerungswachstum ▪ Zuwanderung von Personen in Ausbildung/Studium, Familien und Personen in der 2. Lebensphase/SeniorInnen ▪ Hoher Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter ▪ Internationalität und Integration als Stärke und Potenzial ▪ Positive Entwicklung der sozio-ökonomischen Lage 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demografische Veränderungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Zunehmende Alterung ○ Zunehmende Anteile an SeniorInnen ○ Sinkende Anteile an Kindern und Jugendlichen ▪ Integration sozial benachteiligter Gruppen (z. B. Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund, Einkommensschwache) ▪ Alterung der Bevölkerung stellt erhöhte und neue Anforderungen/Bedarfe an öffentliche Einrichtungen und Räume genauso wie an die Betreuungs- und Versorgungsinstitutionen und Wohnungsangebote ▪ Relativ geringe Wohndauer

4.2 Wirtschaftsstandort und Tourismus

Wirtschaftlich betrachtet, ist ein Ziel für die Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ die Stärkung und Entwicklung der Zentrumsfunktion der Altstadt. Diese ist in der Zentrenhierarchie als zentraler Einzelhandelsstandort sowie Versorgungsbereich mit oberzentralen Funktionen ausgewiesen. Dem wird der Stadtteil „Innenstadt“ mit zentralen und oberzentralen Versorgungseinrichtungen für die Hansestadt Lübeck und ihres Einzugsbereiches gerecht². Darüber hinaus stellen der Erhalt der Multifunktionalität der Altstadt und die Steigerung der Attraktivität für BewohnerInnen und BesucherInnen besondere Anliegen dar. Die Hansestadt Lübeck steht also vor der Herausforderung, die denkmalgeschützte Altstadt nicht nur für die BewohnerInnen, sondern auch für die TouristInnen zu pflegen und weiter zu entwickeln.

Bedingt durch die begrenzten räumlichen Gegebenheiten der Altstadtinsel ist die Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsstandorts „Altstadt“ durch Nutzungs- und Interessenkonflikte zwischen Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Erholung, Verkehr, Tourismus und der Denkmalpflege geprägt. Gebietsbezogene Daten für das **Untersuchungsgebiet „Altstadt“** liegen, wie auch im vorangegangenen Kapitel, nur partiell vor, daher wird in Teilen auf die nächsthöhere statistische Ebene, den **Stadtteil „Innenstadt“**, zurückgegriffen. Zum Vergleich werden Daten zur Hansestadt Lübeck herangezogen, um Besonderheiten der Wirtschaftsstruktur zu verdeutlichen.

4.2.1 Wirtschaftsstruktur

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck findet ihren Ausdruck in der steigenden Anzahl an Erwerbstätigen von 115.786 im Jahr 2000 auf 123.667 im Jahr 2012. Die Verteilung der Erwerbstätigen nach Branchen verdeutlicht die Dominanz des Dienstleistungsbereichs (35,8 % aller Erwerbstätigen), gefolgt vom Bereich „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ (26,1 % aller Erwerbstätigen). Beide Bereiche haben erhebliche Bedeutung im Untersuchungsgebiet. Der Bereich des produzierenden Gewerbes ist durch rückläufige Beschäftigtenzahlen gekennzeichnet. Beschäftigungszugewinne der Dienstleistungsbranchen sind insbesondere auf einen Bedeutungsgewinn wissensintensiver Dienstleistungen zurückzuführen und auf gesamtstädtischer Ebene ebenso auf den Bedeutungsgewinn Lübecks als Hochschul- und Fachhochschulstandort bzw. Wissenschafts- und Bildungsstandort.³

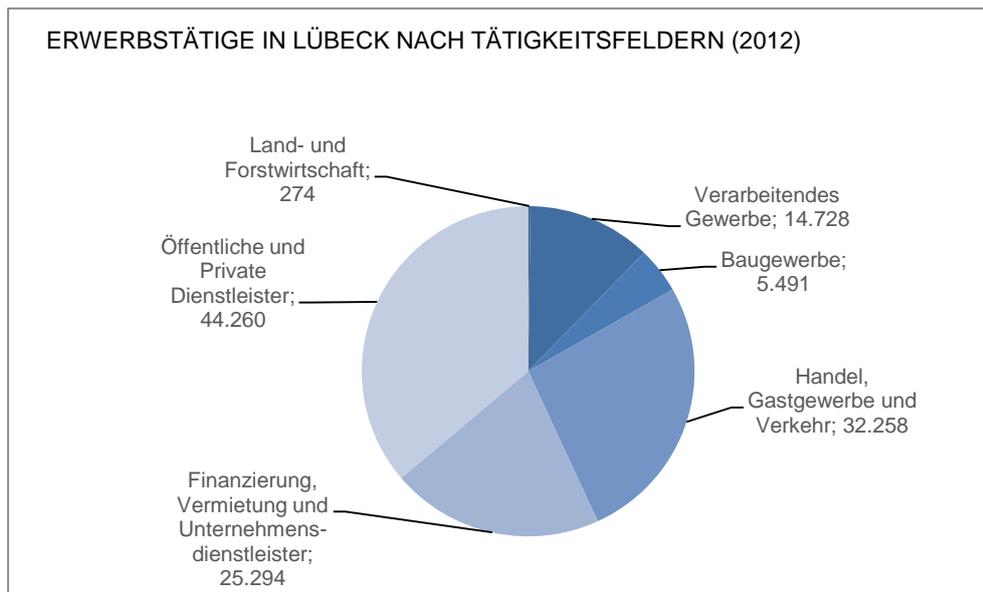


Abb. 18: Erwerbstätige nach Sektoren (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2014; Darstellung: BIG Städtebau)

² Siehe dazu Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (2011).

³ Siehe hierzu: Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung (2012): Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck.

4.2.2 Einzelhandel/Gastronomie/Dienstleistungen

Der Lübecker Stadtteil „Innenstadt“ und auch das Untersuchungsgebiet sind charakterisiert durch eine hohe Angebotsvielfalt. Die Erdgeschosszonen der Bebauung im Untersuchungsgebiet sind zu weiten Teilen durch Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen geprägt.

Einzelhandelskonzentrationen im Untersuchungsgebiet befinden sich rund um die Fußgängerzone (Breite Straße, Fleischhauerstraße, Huxstraße, Dr.-Julius-Leber-Straße, Schranken). Gastronomische Einrichtungen runden das Angebot ab, sie konzentrieren sich um den Markt, das Rathaus, die Huxstraße, Fleischhauerstraße und Mühlenstraße.

Das Einzelhandelsangebot des Kaufhauses Karstadt und der Königspassage wird durch eine Vielzahl von Läden ergänzt. Hierbei sind insbesondere die überwiegend inhabergeführten Geschäfte in der Huxstraße und der Fleischhauerstraße zu erwähnen, die bei LübeckerInnen und TouristInnen gleichermaßen beliebt sind.

Hinzu kommen vielfältige im Untersuchungsgebiet vorhandene soziale, gesundheitsbezogene und kulturelle Angebote, wie zum Beispiel zwei Musikschulen, Diakonie, Arbeiterwohlfahrt (AWO), Verbraucherzentrale, das türkisch-deutsche Kulturzentrum, ein Kulturverein, diverse Arztpraxen und Apotheken (siehe dazu Kapitel 4.6).

Der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort Altstadt inklusive des Untersuchungsgebiets mit seinen historisch gewachsenen Laden- und Verkaufsflächenstrukturen steht in deutlicher Konkurrenz zu peripheren Standorten mit größeren Verkaufs- und Gewerbeflächen sowie besseren Entwicklungspotenzialen (Flächenpotenzialen) und guter Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr. Konkurrierende Einzelhandelsstandorte sind insbesondere der Citti-Park und das LUV SHOPPING Einkaufszentrum. Strukturelle Gewerbeleerstände befinden sich derzeit im Untersuchungsgebiet konzentriert in der Königspassage.

4.2.3 Tourismus

Zahlreiche Sehenswürdigkeiten der Lübecker Altstadt befinden sich im Untersuchungsgebiet. Hierzu gehören das Buddenbrookhaus, die Kirche St. Marien mit Windorgel, das Kriegerdenkmal und Teufel, die Kirche St. Aegidien, das Museumsquartier St. Annen, das Volkstheater Geisler, die Carlebach Synagoge, das Theater Combinale, das Rathaus und das Logenhaus zu Lübeck, aber auch die historische Gestalt der Innenstadt mit ihrer spezifischen Gängestruktur und ihrer typischen, über Jahrhunderte gewachsenen Bausubstanz, der Lübecker Backsteinkultur. Die historisch wertvolle Altstadt zieht weit über die Landesgrenzen hinaus zahlreiche BesucherInnen an.

Ein Aufschwung der Tourismuswirtschaft verdeutlicht sich in einem generellen Wachstum der Übernachtungszahlen in der Stadt Lübeck zwischen 2000 und 2014. Hierbei handelt es sich nahezu um eine Verdopplung⁴). Im Untersuchungsgebiet selbst ist eine Vielzahl von Übernachtungsmöglichkeiten, insbesondere in Form von Ferienwohnungen, Apartments und Zimmervermietungen, gegeben. Größere Hotelbetriebe sind im Untersuchungsgebiet selbst aktuell nicht zu finden, aber im unmittelbaren Umfeld präsent (z. B. Hotel zur Alten Stadtmauer, ATLANTIC Hotel Lübeck oder das Hotel an der Marienkirche). Momentan entsteht ein Hotelneubau für die Hotelkette Motel One (zwischen Twiete, Markttwiete und Schüsselbuden).

⁴ Hansestadt Lübeck (2015): S. 116.

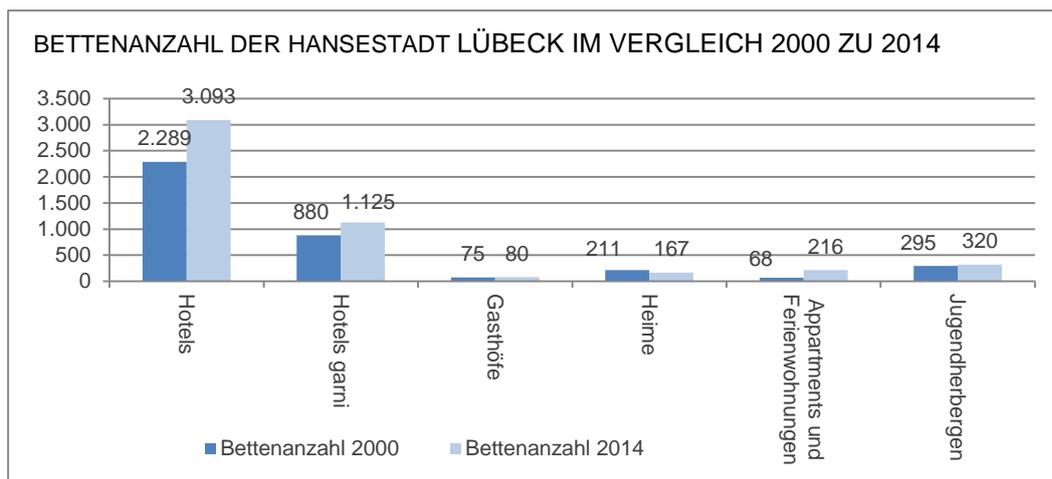


Abb. 19: Bettenanzahl der Hansestadt Lübeck (ohne Travemünde) nach Beherbergungsbetrieb im Vergleich 2000 zu 2014 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2014; Darstellung: BIG Städtebau)

Übernachtungen, Aufenthaltsdauer und Herkunft

Die Dauer der durchschnittlichen Aufenthalte (1,97 Tage im Durchschnitt) verdeutlicht, dass Lübeck und in besonderem Maße die Lübecker Altstadt primäre Destination von Kurzurlaube und Tagestourismus ist. In 2014 kamen etwa 72 % der Übernachtungsgäste aus der Bundesrepublik Deutschland und 25 % aus der EU sowie den verbleibenden Staaten Europas. Die Nähe zur Ostsee und die Seebadkultur in Travemünde („Urlaub am Wasser“) sind hierbei eine starke Triebkraft für das gegenwärtige Wachstum des Tourismus. Ebenso von hoher Bedeutung ist aber auch die Altstadt inklusive des Untersuchungsgebietes mit ihrer Geschichte und Baukultur sowie ihrer vielseitigen Angebotsstruktur im Sinne einer Destination des „Städte- und Kulturtourismus“.

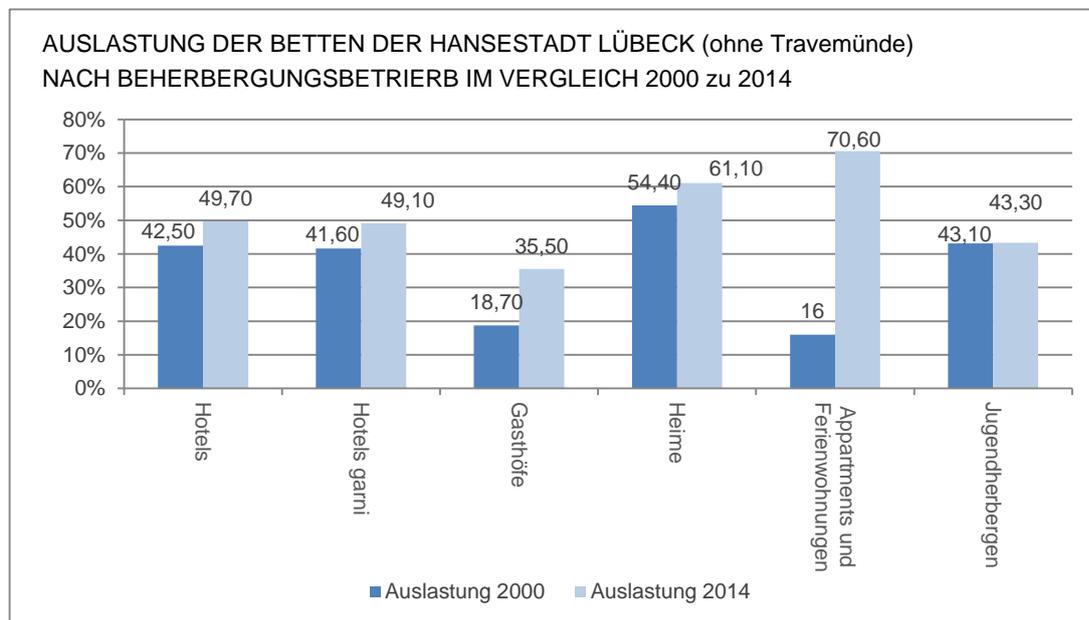


Abb. 20: Auslastung der Betten der Beherbergungsbetriebe der Hansestadt ohne Travemünde (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2014; Darstellung: BIG Städtebau)

Gesamtbewertung Tourismus und Wirtschaftsstandort	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stabile Beschäftigungsentwicklung ▪ Kompaktes Stadtzentrum mit hoher Vielfalt an Angeboten und Funktionen ▪ Integrierte und zentrale Lage mit guter Einbindung in die verschiedenen Mobilitätssysteme ▪ Attraktive Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in historischen Gebäuden (Hüxstraße, Fleischhauerstraße) ▪ Serviceorientierung des Einzelhandels ▪ Touristische Destination mit wachsenden BesucherInnenzahlen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungskonflikte Wohnen-Gewerbe-Tourismus-Denkmalpflege ▪ Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsarten ▪ Leerstände bei Gewerbeimmobilien und Ladenlokalen in der Königspassage

4.3 Städtebauliche Struktur

Die städtebauliche Struktur im Untersuchungsgebiet basiert auf einem planmäßig angelegten mittelalterlichen Raumgefüge, zu dessen Hauptmerkmalen eine enge, kleinteilige Bebauung sowie schmale Straßenzüge, zahlreiche Höfe und Gänge zählen. Dies ist im Untersuchungsgebiet insbesondere in den Rippenstraßen (Bereich zwischen Breite Straße und An der Mauer) mit ihrer regelmäßigen, erhaltenen Gebäudetypologie deutlich. Die meisten Blockinnenbereiche sind intensiv überbaut und genutzt, da sie historisch bedingt die Erweiterungsflächen für die dortigen Betriebe darstellten. Durch die für Lübeck typischen Gänge und Höfe werden weitere Wohngebäude und Gewerbebauten innerhalb der Blöcke erschlossen.

Größere historische Gebäude, wie beispielsweise die Kirchen St. Marien und St. Aegidien, das Rathaus mit Kanzleigebäude und das heutige St. Annen-Museum, stellen unverwechselbare Solitäre im Gebiet dar. Charakteristisch für das mittelalterliche Stadtgefüge ist die Raumabfolge von Straße und Platz. So verfügt das Untersuchungsgebiet lediglich über Frei- und Grünflächen, die in funktionalem und räumlichem Bezug zu den Kirchen und dem Rathaus (Markt) stehen. Der Straßenraum ist daher seit jeher auch mit wichtigen sozialen Funktionen belegt, die vermehrt wieder bei stadtplanerischen Fragestellungen berücksichtigt werden.

In der Straße An der Mauer ist der Verlauf der ehemaligen Stadtmauer noch zu erkennen und begrenzt das Untersuchungsgebiet im Osten und Südosten.

Trotz zahlreicher architektonischer und städtebaulicher Überformungen im 19. Jahrhundert, z. B. durch Neubebauungen in der Gründerzeit und im Rahmen der Industrialisierung, blieben die mittelalterliche Parzellenstruktur und das Stadtbild bis zum Zweiten Weltkrieg weitgehend erhalten. Einen Grund dafür stellen die gemeinsam genutzten Brandmauern dar. Ausnahmen bilden die Geschäfts- und Kaufhäuser in den Bereichen Breite Straße und Königstraße sowie die Gebäude an der Mühlenstraße. Dort bestanden seit jeher größere Parzellen und Gebäude aufgrund ihrer Nutzungen.

Mit dem „auto- und funktionsgerechten Wiederaufbau“ wurden jedoch starke Eingriffe in die städtebauliche Struktur vorgenommen. Zerstörte Gebäude wurden im Stil der Nachkriegsmoderne zu Wohn- und Geschäftshäusern (Gewerbe im EG, Wohnen im OG) wieder aufgebaut. Zwar folgten die meisten den Fluchtlinien der Blöcke, setzten sich aber aufgrund der Ausgestaltung, z. B. mit Balkonen, stark von der historischen Bebauung ab. Zudem wurden an vielen Stellen Parzellen zusammengelegt. Es wurden auch (weitgehend) intakte Gebäude abgebrochen, um den modernen Anforderungen von Wohnen und Arbeiten gerecht zu werden. Damit hielten in den sonst durch kleinteilige Architektur und schmale Parzellenstruktur geprägten Straßenzügen neue Gebäudetypen Einzug. Der autogerechte Wiederaufbau ging mit Zielsetzungen zur Modernisierung der Altstadt einher. Entsprechend wurden Straßenfahrbahnen und -querschnitte erweitert. Beides wird insbesondere in der Krähenstraße deutlich.

Eine ganz andere Dimension des Wiederaufbaus mit fließenden Übergängen zur Wirtschaftswunderzeit und partiell bis zur Jahrtausendwende erlebte die Geschäftszone entlang der Hauptachse (im Untersuchungsgebiet: Königstraße und Breite Straße). Um den Vorstellungen an ein modernes Zentrum gerecht zu werden, entstanden neue bauliche Großstrukturen durch Flächensanierung, um insbesondere Flächen für den Einzelhandel zu schaffen. So wurden bereits Anfang der 1970er Jahre mehrere Gebäude des Blockes 19.2 zwischen Fleischhauerstraße und dem Schranken abgerissen, um Platz für das Karstadt-Kaufhaus zu schaffen, welches jedoch erst Anfang der 1990er Jahre errichtet wurde. Hinzu kamen weitere größere Gebäude sowie der zweite Teil des Karstadt-Gebäudes nördlich des Schranken. Deutlich sind hier die Brüche im Stadtbild zwischen dem zentralen Bereich Breite Straße/Königstraße und den anderen Straßen erkennbar (Rippenstraßen).

Konzentrierte sich die Denkmalpflege bis in die 1960er Jahre auf den Schutz von Sakralbauten und herausragenden Bauwerken, erfolgte insbesondere durch Protestbewegungen in den 1970er Jahren ein Umdenken. In dieser Zeit wurde die Bürgerinitiative „Rettet Lübeck“ gegründet, die sich auch heute

noch für den Erhalt des Altstadtensembles stark macht. Die Forderung nach dem Erhalt auch von bürgerlichen Profanbauten sowie des Stadtbildes und somit der städtebaulichen Struktur verhinderte weitere Flächensanierungen. So wurde dazu übergegangen, Neubauten behutsamer in das bestehende Gefüge einzugliedern.

Ein weiterer Perspektivenwechsel wurde in den 1970er Jahren nach der Charta von Venedig angestoßen, indem die behutsame Stadtsanierung und der Mensch als Fußgänger vermehrt in den Vordergrund der Stadtentwicklung gestellt wurden. „Leben im Denkmal“ und fußgängergerechte Städte sind bis heute wichtige Modelle. Daraus entsteht unter anderem die Forderung nach qualitativollen Außenräumen, mitunter sogar nach einer „autofreien Innenstadt“. Diesen Ansprüchen folgend wurde als Ergebnis der Perspektivenwerkstatt „Mitten in Lübeck“ ab dem Jahr 2007 die Fußgängerzone qualitativvoll umgestaltet.

Gesamtbewertung Städtebaulicher Struktur	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ UNESCO-Welterbestätte ▪ erhaltenes mittelalterliches Stadtgefüge ▪ erhaltene mittelalterliche Bausubstanz ▪ zahlreiche historische Höfe und Gänge ▪ bedeutende Einzeldenkmale wie Kirchen St. Marien und St. Aegidien, Rathaus mit Kanzleigebäude, St. Annen-Museum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wenige Frei- und Grünflächen ▪ stärkere Eingriffe durch „auto- und funktionsgerechten Wiederaufbau“ nach dem Zweiten Weltkrieg ▪ teilweise Veränderungen historischer Straßenquerschnitte (z. B. Krähenstraße) ▪ Umbau Königstraße/Breite Straße zu modernem Geschäftszentrum ▪ Flächensanierung zugunsten Neubau Karstadt-Kaufhaus

4.4 Erschließungs- und Verkehrssituation

Mit den Zielsetzungen des Managementplans, also hauptsächlich mit dem Erhalt der aus dem Mittelalter überkommenen Struktur, und den Anforderungen an eine Verkehrsinfrastruktur, die den heutigen Bedürfnissen der BewohnerInnen und BesucherInnen gerecht wird, ergeben sich große Herausforderungen für die Stadtentwicklung. So steht beispielsweise die dringende Notwendigkeit von Barrierefreiheit der Gestaltung historischer Plätze mit unwegsamem Kopfsteinpflaster entgegen. Des Weiteren sind insbesondere die Eingänge als attraktives Aushängeschild von Bedeutung – diese müssen also, wie auch die Straßen, nicht nur die Erschließungsfunktion erfüllen, sondern genauso auch attraktiv für AnwohnerInnen und BesucherInnen sein.

4.4.1 Verkehrsregelungen für Lübeck und die Altstadt

Mit Aufnahme großer Teilflächen der Altstadt Lübeck in die Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt im Jahr 1987 wurde nicht allein der hohe Anteil denkmalgeschützter Bausubstanz, sondern auch die weitgehend unverändert gebliebene Struktur des historischen Straßennetzes einschließlich der baulichen Merkmale und Materialien gewürdigt. Um diese zu erhalten, sind die Lärmbelastung und Erschütterungen für die historische Bausubstanz zu minimieren.

Der „Rahmenplan Altstadt-Straßennetz“ von 1990/1991 wurde kurze Zeit, nachdem die Altstadt Lübeck in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen wurde, entworfen. Dieser Rahmenplan enthält die städtebaulichen Leitvorstellungen und setzt für die durch das Straßennetz gebildeten etwa 100 Baublöcke Nutzungskategorien fest. Ferner hat die Bürgerschaft für die verschiedenen Straßentypen Gestaltungsmerkmale festgesetzt, die sich an historischen Befunden orientieren. Dabei genießen die stadträumlich-denkmalpflegerischen Gesichtspunkte Vorrang vor den verkehrlich-funktionalen Aspekten. Im Rahmen der Verkehrsberuhigung der Altstadt wird nicht das Ziel verfolgt, eine möglichst ausgedehnte Fußgängerzone zu schaffen. Vielmehr soll die klassische und historisch begründete Dreiteilung des Straßenquerschnitts, bestehend aus Hausvorzonen, Gehwegen und Fahrbahnen, erhalten werden⁵.

Der „Rahmenplan Altstadt-Straßennetz“ bildet zudem eine entscheidende Grundlage sowohl für den gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck als auch für das teilstädtische Modell „Verkehrsberuhigte Altstadt“. Für diese hat die Hansestadt Lübeck Ende der 1980er Jahre einen besonderen Weg beschritten. In Anlehnung an die oberitalienischen Städte wurde versucht, den motorisierten Verkehr durch Zufahrtsbeschränkungen zu reduzieren. In Versuchsphasen - beginnend im Oktober 1989 - wurde letztendlich mit dem durchgeführten Teileinziehungsverfahren nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein der Weg frei für die sogenannte "täglich autofreie Altstadt". Der von der Bürgerschaft verabschiedete Verkehrsentwicklungsplan für die Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2000 stellt die grundsätzlichen gesamtstädtischen verkehrspolitischen Zielsetzungen der Hansestadt Lübeck dar. Darin wird formuliert, dass die Verkehrsentwicklung für alle Verkehrsteilnehmenden stadt-, wirtschafts- und sozialverträglich zu gestalten ist und der Umweltverbund⁶gestärkt werden soll.

Das Modell „Verkehrsberuhigte Altstadt“ wurde seit 1989 laufend fortgeschrieben. Die aktuellste Fassung stammt aus dem Jahr 2014 (vgl. Abbildung 22).

Das Verkehrskonzept unterteilt die Erschließungsanlagen in die Straßenkategorien A bis D. Für das Untersuchungsgebiet sind A, C und D relevant, weshalb auf letztere im Folgenden näher eingegangen wird:

Straßenkategorie A:

- 24h uneingeschränkt befahrbar

⁵ vgl. Einziehungsverfügung, 1996, S. 11 und Machule, 1989, S. 7 ff.

⁶Umweltverbund: Unter diesem Begriff werden die Verkehrsbereiche Fußverkehr, Radverkehr und öffentlicher Verkehr zusammengefasst.

Diese Kategorie trifft im Untersuchungsgebiet auf einen kurzen Teilabschnitt der Mengstraße, den Schlüsselbuden und Fünfhausen zu sowie auf die Mühlenstraße, die das Untersuchungsgebiet südlich begrenzt.

Straßenkategorie C:

- 24h verkehrsberuhigte Altstadtstraße (befahrbar für berechtigten Fahrverkehr) (C1)
- Verkehrsberuhigte Altstadtstraßen (C2):

So-Fr	11:30-18:00 Uhr
Sa	10:00-18:00 Uhr

Zu der Straßenkategorie C gehören die meisten Straßen im Untersuchungsgebiet. Hier wird das Ziel verfolgt, den Kfz-Verkehr möglichst auf den BewohnerInnen- oder Lieferverkehr zu reduzieren.

Die Kategorie C1 trifft im Untersuchungsgebiet auf folgende Straßen zu: Alfstraße, Fischstraße, Braunstraße, Dr.-Julius-Leber-Straße, Hundestraße, Aegidienstraße, Stavenstraße, Weberstraße, Düvekenstraße, St.-Annen-Straße, Schildstraße und An der Mauer (südlicher Bereich).

Die unter C2 aufgeführte Unterkategorie betrifft die Einzelhandelsstraßen Fleischhauerstraße, Huxstraße und Wahnstraße, Rehderbrücke, Krähenstraße sowie die Straßen Schlumacherstraße und den nördlichen Abschnitt des Balauerfohr. Insgesamt zielt diese Festsetzung darauf ab, die Fußgängerfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität zu erhöhen, den motorisierten Verkehr zu reduzieren und den dortigen Einzelhandel zu stärken.



Abb. 21: Befahrbarkeit der Altstadtstraßen

Straßenkategorie D:

- 24h Fußgängerzone, von 5:00–10:30 und 19:00–22:00 Uhr frei für Lieferverkehr
- und mit einem Zeitfenster von 19:00–9:00 Uhr frei für Radverkehr (D1)

Zu der Kategorie D1 zählen die Straßen westlich der Königstraße.

In der Praxis ist festzustellen, dass augenscheinlich viele PKW unberechtigt in das Untersuchungsgebiet einfahren. Diesem Problem kann nur mit einer intensiveren Überwachung an den Zufahrtsstellen begegnet werden.

4.4.2 Motorisierter Individualverkehr

Die heutigen Nutzungsansprüche haben sich der historisch zu erhaltenden Dreiteilung der Altstadtstraßen unterzuordnen. Ein Miteinander der verschiedenen Verkehrsarten muss in diesen vorgegebenen Grenzen mit einer möglichst großen Ausdünnung des motorisierten Individualverkehrs ermöglicht werden.

Im gesamten Altstadtbereich von Lübeck, so auch im Untersuchungsgebiet, gilt grundsätzlich Tempo 30. Bis auf die Straßen Krähenstraße und Wahnstraße sowie einige kurze Teilabschnitte sind alle anderen Straßen als Einbahnstraßen ausgelegt. Dies ist der Zielsetzung der Verkehrsberuhigung geschuldet (siehe dazu auch „Plan 9 Erschließungs- und Verkehrsinfrastruktur“).

Im Untersuchungsgebiet lassen sich Straßen ohne Zufahrtsbeschränkungen (Mengstraße, Fünfhausen und Schlüsselbuden) sowie Straßen mit Zufahrtsbeschränkungen unterscheiden. Während die Straßen Fleischhauerstraße, Huxstraße, Krähenstraße und Wahnstraße tagsüber verkehrsberuhigt sind, gilt dies für die übrigen Straßen im Untersuchungsgebiet 24 Stunden lang.

Für den ruhenden Verkehr stehen innerhalb des Untersuchungsgebiets keine öffentlichen Parkhäuser oder Parkplätze zur Verfügung. Direkt an das Gebiet angrenzend befinden sich allerdings die öffentlichen Parkhäuser Haerder-Center (198 Plätze) und Huxstraße (420 Plätze).

Darüber hinaus befinden sich in den Straßenräumen öffentliche Parkmöglichkeiten, die zum größten Teil über BewohnerInnenparkausweise verwaltet werden (siehe folgende Abbildung). Da keine Detailaussagen über die Parkmöglichkeiten für das Untersuchungsgebiet existieren, ist im Folgenden von der gesamten Altstadt Lübecks die Rede: Ein BewohnerInnenparkrecht hat sich auf der Altstadtinsel seit den 1980er Jahren entwickelt. Bis zum 1. November 2014 war die Altstadt in acht BewohnerInnenparkbereiche eingeteilt. Mit der Änderung auf nur noch drei Gebiete wurde eine gleichmäßige Verteilung von Angebot und Nachfrage in den Straßen erreicht.

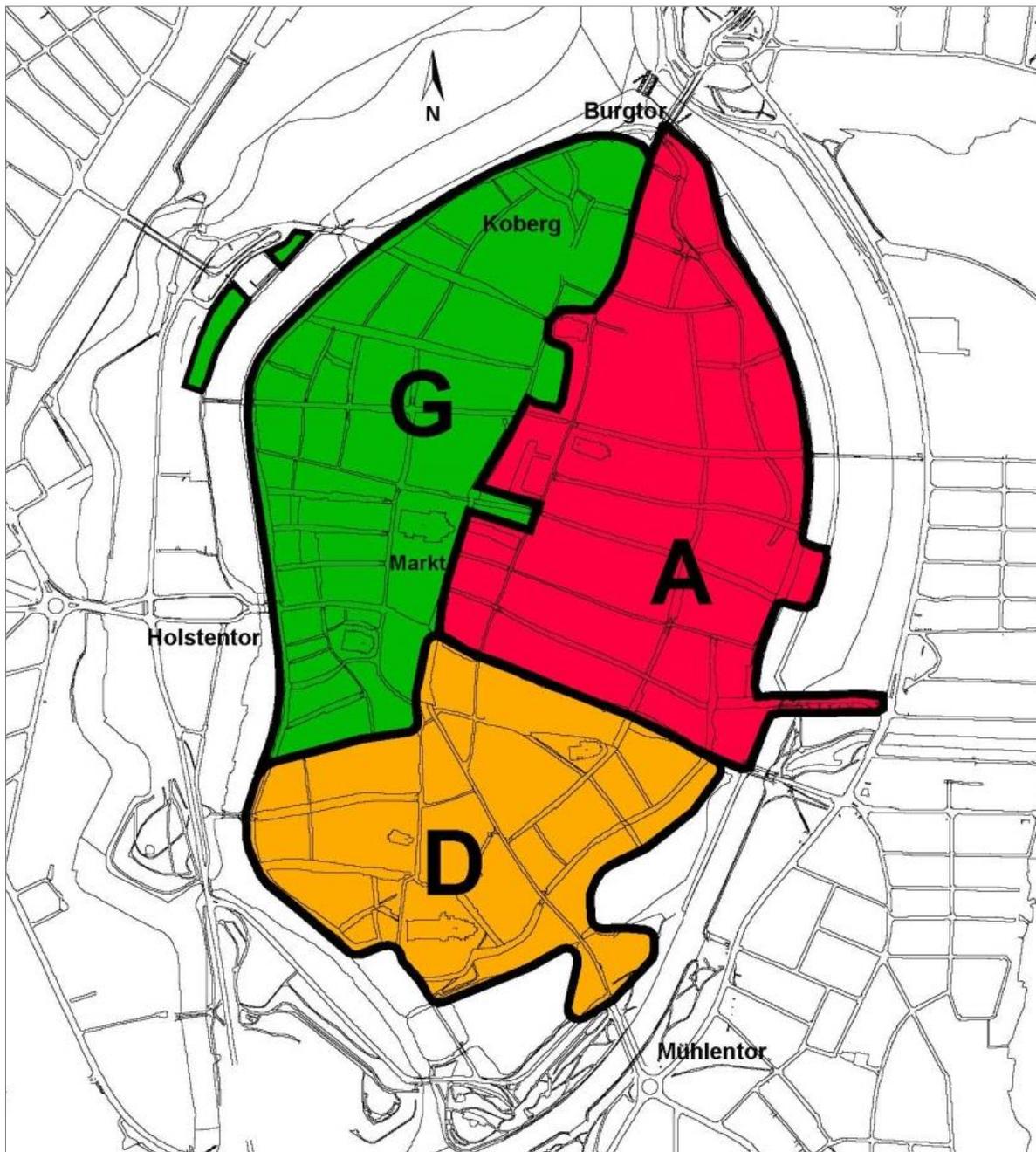


Abb. 22: BewohnerInnenparken in der Innenstadt Lübeck, 2014, Quelle: Hansestadt Lübeck

Den angebotenen ca. 2.400 Parkplätzen stehen ca. 4.500 ausgegebene BewohnerInnenparkausweise gegenüber. Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile aller drei Parkbezirke. Die Kapazitäten reichen insgesamt nach Einschätzung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck aus, jedoch verteilt sich die Auslastung der Parkflächen ungleich über die Altstadt⁷. Freie Kapazitäten ergeben sich insbesondere in den Randbereichen der Altstadt.

In einigen Blockinnenbereichen gibt es zudem private Parkplatzflächen wie etwa in der Aegidienstraße, Dr.-Julius-Leber-Straße oder Krähenstraße. An der Krähenstraße befindet sich ein Parkplatz für BewohnerInnen, der jedoch einen städtebaulichen und funktionalen Missstand darstellt. Im Pergamentmacher-gang entstanden viele Parkplätze auf Privatgrund sowie AnliegerInnenparkplätze, die den ohnehin städtebaulichen unattraktiven „Hinterhofbereich“ dominieren. Seit einiger Zeit wird auch ein Teilbereich des Schulhofgeländes für das Parken genutzt.

⁷ Vgl. Bericht Parkraumangebot in der Altstadt, 2010.

Auch auf den Kirchvorplätzen an den Kirchen St. Marien sowie St. Aegidien befinden sich private Parkplätze, welche bis an das Kirchengebäude heranreichen (teils entsteht der Eindruck eines wilden Parkens). Die aktuelle Parkplatzsituation ist auf den Umbau des Parkhauses Wehdehof zurückzuführen. Eine Entspannung wird zumindest im Umfeld der Marienkirche nach Fertigstellung des Parkhauses erwartet.

Öffentliche und private Freiflächen im Untersuchungsgebiet, die derzeit für das Parken genutzt werden, dominieren das Straßenbild und beeinträchtigen die Erlebbarkeit des historischen Stadtbildes. Diese Freiflächen, die im Untersuchungsgebiet ohnehin nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden sind, stellen ein großes Potenzial für die Attraktivitätssteigerung des Lebensraums Innenstadt dar. Dazu bedarf es zunächst einer Nutzungsüberprüfung sowie der Entwicklung alternativer Szenarien für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Obwohl insgesamt kein Bedarf zur Kapazitätsausweitung von Parkieranlagen in der Lübecker Altstadt besteht, schränken Parksuchverkehre die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet ein. In den Informationsveranstaltungen zu der Voruntersuchung wurde bereits angeregt, Parksuchverkehr durch privilegiertes BewohnerInnenparken im angrenzenden Bereich zu reduzieren⁸.

Um fundierte Aussagen zur Optimierung von Verkehrsströmen im Untersuchungsgebiet treffen zu können, bedarf es vertiefter verkehrsplanerischer Aussagen. Interessant zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang neueste Umfrageergebnisse der Lübecker Nachrichten. Diese ergaben unter anderem, dass sich eine Mehrheit der Lübecker für Verkehrsberuhigung in der City ausspricht⁹. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen mit IEK war die Erstellung eines Rahmenplans Verkehr für Lübeck in Vorbereitung, ein genauer Fertigstellungstermin ist derzeit nicht bekannt. Erkenntnisse aus diesem Planwerk sind im weiteren Gebietsentwicklungsprozess zu berücksichtigen.

4.4.3 ÖPNV und Mobilität

In zahlreichen Konzepten der Hansestadt Lübeck ist der Planungsgrundsatz, einen attraktiven ÖPNV anzubieten, verankert. Die Altstadt Lübeck als Bereich mit der größten Zentralität und Nachfragedichte im Stadtgebiet nimmt dabei eine wichtige Rolle ein. Im verkehrsentwicklungsplanerischen Zielsystem wird festgehalten, dass die Förderung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Mobilität höchsten Stellenwert hat und eine Prioritätensetzung zugunsten der Komponenten des Umweltverbundes erfolgen soll. Dazu zählt auch der ÖPNV¹⁰.

Wie das Gutachten „Überprüfung und Optimierung des Liniennetzes in der Hansestadt Lübeck“ aus dem Jahr 2011 ergeben hat, richtet sich das ÖPNV-Angebot an der Nachfrage aus und die derzeit angebotenen Kapazitäten sind nachweislich ausreichend. Die Altstadt zählt zu den wichtigsten Zielgebieten im Stadtgebiet. Darüber hinaus bleibt zu bedenken, dass der Lübecker Bahnhof mit Anbindung an das Fern- und Regionalverkehrsnetz fußläufig in ca. 15 Minuten erreicht werden kann.

Die Linienbusse stellen nicht nur ein wichtiges Transportmittel dar, sondern vermindern das Verkehrsaufkommen und den privaten Kfz-Verkehr sowie die damit verbundene Parkplatzproblematik. Mit den 18 Buslinien in der Altstadt besteht eine gute Anbindung des ÖPNV, der die Fahrgäste auch mit den anderen Stadtteilen verbindet. Die Fahrgastzahlen sind im städtischen Vergleich relativ hoch¹¹. Drei Routen für acht Linienbusse verlaufen durch das Untersuchungsgebiet über die Straßen Schüsselbuden, Königstraße, Wahnstraße und Krähenstraße sowie angrenzend über die Mühlenstraße. Damit ist eine gute Anbindung gewährleistet. Die fünf im Untersuchungsgebiet liegenden Bushaltestellen sind nicht alle barrierefrei ausgebildet und an der Haltestelle Krähenstraße fehlt ein Wetterschutz.

⁸ Vgl. Bericht Parkraumangebot in der Altstadt – Statusbericht vom 7. Oktober 2010.

⁹ Vgl. Lübecker Nachrichten 9. August 2016.

¹⁰ Vgl. Regionaler Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck in den Fassungen 1997 und 2014-2018.

¹¹ Daten stammen aus „Mitten in Lübeck“ von 2007, S. 20.

Für eine im Rahmen der Informationsveranstaltungen durch Teilnehmende angeregte Einführung von kleinen Shuttle-Bussen, die die Altstadt erschließen, wurde bereits im Rahmen des Gutachtens „Überprüfung und Optimierung des Liniennetzes in der Hansestadt Lübeck“ die Notwendigkeit geprüft. Ein sogenanntes Citybus-Konzept soll nicht weiterverfolgt werden, da sich zum einen die Betriebskosten deutlich erhöhen würden und zum anderen hohe Investitionskosten erforderlich wären. Am Ende würden sich für die NutzerInnen keine größeren Qualitätsgewinne ergeben.

Car-Sharing-Stationen

In der Mengstraße an der St. Marien Kirche unterhält das Unternehmen StattAuto eG eine Autostation. Drei weitere Stationen befinden sich ebenfalls in der Altstadt, z. B. in der Kanalstraße. Damit ist die Idee, Autos zu teilen, auch in Lübeck wiederzufinden. Um das private Verkehrsaufkommen zu reduzieren, wäre eine Fortsetzung und Ausweitung dieses Konzepts erstrebenswert.

4.4.4 Fahrradverkehr

Der Fahrradverkehr soll als Bestandteil des Umweltverbundes in Lübeck gefördert werden¹².

Auffällig ist die wahrgenommene hohe Zahl von FahrradfahrerInnen in der Lübecker Altstadt. Diese konkurrieren dabei sowohl mit FußgängerInnen als auch mit dem MIV. Im Rahmen der ersten Informationsveranstaltung wurde die Situation für den Fahrradverkehr vonseiten der BürgerInnen kritisiert. Zusammen mit den FußgängerInnen sollte den FahrradfahrerInnen mehr Gewicht gegeben werden, damit das Fahrradfahren gestärkt und die Sicherheit erhöht wird. Dazu gehörte auch die Kritik, dass das Fahren in der Fußgängerzone nur von 19:00 bis 9:00 Uhr erlaubt sei. Viele BürgerInnen und AkteurInnen sprachen sich dafür aus, verstärkt Konzepte zu berücksichtigen, die eine gemeinsame und rücksichtsvolle Nutzung des begrenzten Straßenraums durch alle VerkehrsteilnehmerInnen ermöglichen wie z. B. durch Shared Space.

Einige Straßen, wie die Straßen Rosengarten, Bei St. Johannis, Schlumacherstraße, Balauerfohr und die St.-Annen-Straße, wurden als Fahrradstraße ausgewiesen und bilden eine zusammenhängende Nord-Süd-Achse durch das Untersuchungsgebiet. Diese Ausweisung lässt sich ausschließlich an den Verkehrszeichen erkennen, denn die Straßen weisen sehr unterschiedliche Profile und Gestaltungen auf, d. h. ein gestalterischer „Umbau“ zu einer Fahrradstraße ist nicht erfolgt und soll auch nicht erfolgen. Hier haben die Vorgaben zur Gestaltung der Altstadtstraßen Vorrang vor einem durchaus wünschenswerten Umbau zur Erkennbarkeit und Komfortsteigerung für den Radverkehr. Dies ist in vielen Bereichen als unkritisch zu sehen, jedoch ist die Ablesbarkeit im Straßenraum (z. B. Vereinheitlichung des Oberflächenbelags, wiederkehrende Elemente, Straßenprofil) für andere VerkehrsteilnehmerInnen schwierig. Die Umsetzung des Sichtbarmachens hat unter sensibler Berücksichtigung des historischen Straßenbelags und entsprechend gestalterischen Anforderungen zu erfolgen.

Bis auf wenige Ausnahmen sind die Straßen im Untersuchungsgebiet als Einbahnstraßen ausgebildet. FahrradfahrerInnen dürfen auf fast allen Straßen entgegen der Fahrtrichtung fahren. Dies setzt gleichzeitig eine große Umsichtigkeit aller VerkehrsteilnehmerInnen voraus, damit Unfälle vermieden werden. Insbesondere in den engen (Geschäfts-)Straßen mit zusätzlich ruhendem Verkehr sollten im Rahmen eines Verkehrsgutachtens Möglichkeiten zur Verbesserung der Sicherheit geprüft werden, auch wenn Unfälle nicht bekannt sind.

¹² Vgl. Regionaler Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck in den Fassungen 1997 und 2014-2018.

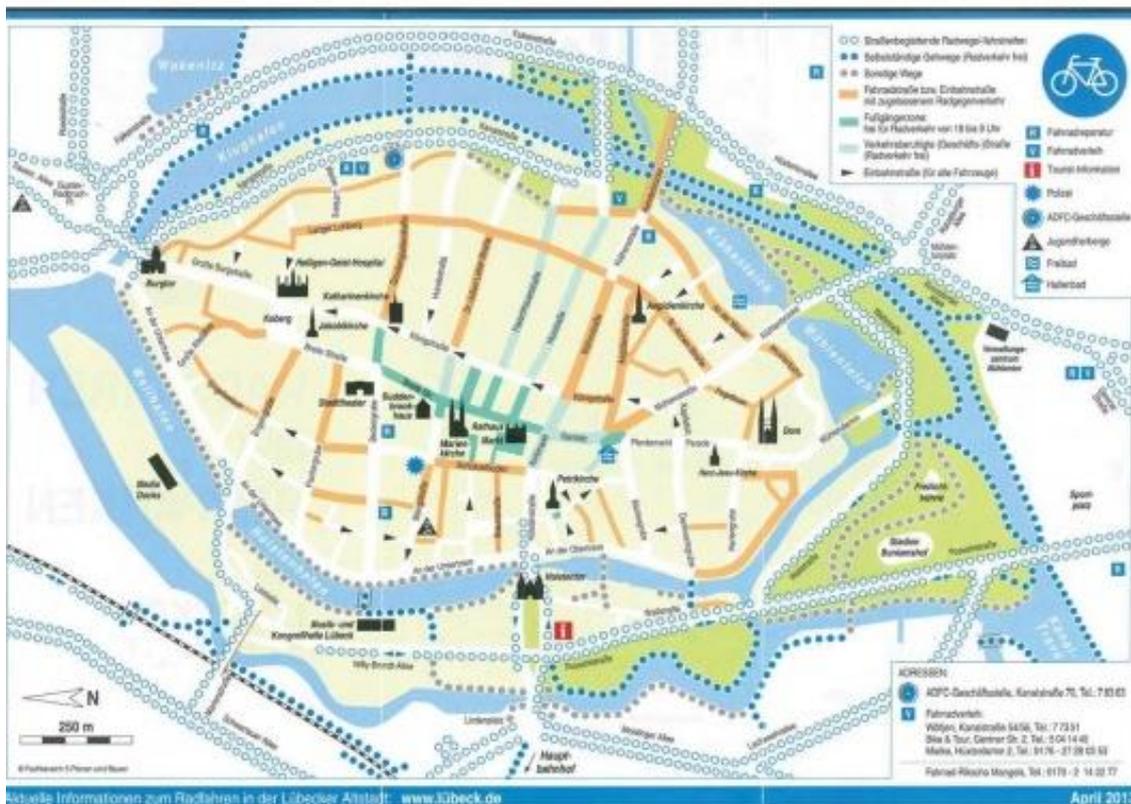


Abb. 23: Informationsflyer zu Radfahren und Radparken in der Lübecker Altstadt; Quelle: HL

An zentralen Stellen, wie z. B. an der St. Marien Kirche und in der Straße Bei St. Johannis befinden sich zahlreiche Fahrradbügel. Auch in den Geschäftsstraßen und anderen Erschließungsstraßen wurden Fahrradabstellmöglichkeiten eingerichtet, die sehr stark frequentiert werden. Da vielerorts Fahrräder „wild“ abgestellt werden, kann von einem Bedarf an zusätzlichen Abstellmöglichkeiten ausgegangen werden. Auf der Informationsveranstaltung am 4. Oktober 2016 wurde außerdem der Wunsch geäußert, abschließbare und überdachte Fahrradhäuschen für die AnwohnerInnen zur Verfügung zu stellen. In

einem vorangegangenen Bericht von 2011 zur Verbesserung des Radparkens in der Lübecker Altstadt wurden die damit einhergehenden Probleme analysiert und Maßnahmen formuliert, um das Radparken zu optimieren. Darunter fallen Maßnahmen wie die Ergänzung von Fahrradbügeln, das Ausweisen von Fahrradstellplätzen in Autoparkhäusern sowie die Mitnutzung der Kirchhöfe zum Radparken und ähnliches¹³. Die Maßnahmen werden bei der Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes berücksichtigt.

4.4.5 FußgängerInnenverkehr

Die Altstadt ist durch eine kompakte Siedlungsstruktur geprägt. Nachdem die Epoche des „autogerechten Wiederaufbaus“ nach dem Zweiten Weltkrieg zu Ende ging, wurden Forderungen nach einer fußgängerInnenfreundlichen Stadt immer stärker. Damit einher geht die Diskussion um die Schaffung qualitätsvoller barrierefreier Außenräume, die verschiedene soziale Funktionen übernehmen.

In einem mittelalterlichen Stadtgrundriss mit begrenzten Grün- und Freiflächen bedeutet dies, dass ein Fokus auf die Straßenräume gelegt werden muss. Aufgrund der hohen Bedeutung des Denkmalschutzes in der Altstadt bedarf es einer behutsamen Betrachtung, die die Barrierefreiheit verbessert, damit auch mobilitätseingeschränkte Personen am Leben in der Altstadt teilhaben können. Obwohl die demografische Struktur der Altstadt eine eher „junge“ Bewohnerschaft aufweist, wird auch hier zukünftig ein Wandel einsetzen. Damit SeniorInnen möglichst lange in ihrem vertrauten Umfeld leben und auch Familien mit Kinderwagen angenehm Wege zurücklegen können, werden zukunftsorientierte Konzepte zur Barrierefreiheit erforderlich.

Die Fußgängerzone umfasst aktuell die Straßen Breite Straße (zwischen Kohlmarkt und Beckergrube), den Marienkirchhof, die westlichen Abschnitte der Dr.-Julius-Leber-Straße, der Fleischhauerstraße und der Huxstraße sowie die Pfaffenstraße, die Marktwiese, den Weiten Krambuden und den Markt. Sie bildet das kommerzielle Zentrum rund um das Rathaus und wurde bis 2012 umfassend umgebaut und aufgewertet. Der Fokus lag dabei auf der Breiten Straße und dem Schragen, die zu attraktiven Orten des Verweilens werden sollten und dementsprechend mit Sitzmöglichkeiten ergänzt wurden. Die Fleischhauer- und Huxstraße erhielten im Vorwege bereits neue Oberflächenbeläge, sodass eine Niveaugleichheit hergestellt wurde. Laut Aussagen aus der Perspektivenwerkstatt ist die Lübecker Fußgängerzone sehr klein und umfasst nur eine Mittelachse. Die Ausweitung der Fußgängerzone um eine zweite Achse (Königstraße) wurde angeregt. Mit der Schaffung von niveaugleichen Flächen wie in der Fußgängerzone und den Geschäftsstraßen Fleischhauerstraße und Huxstraße wurde bereits ein großer Beitrag geleistet. Ein flächendeckendes Netz von barrierefreien Flächen für die Erreichbarkeit und Versorgung gibt es bislang im Untersuchungsgebiet nicht.

Die obere Dr.-Julius-Leber-Straße hingegen ist dem Erscheinungsbild nach nicht als Fußgängerzone zu erkennen, da sie sich durch die hohen Bürgersteige und die asphaltierte Fahrbahn nicht von einer regulären Straße unterscheidet.

Gänge und Höfe

Ein Großteil der Gänge und Höfe ist mittels Durchgänge unter den Gebäuden erschlossen. Sie sind überwiegend öffentlich und eine Touristenattraktion. Durch den verstärkten BesucherInnenandrang fühlen sich viele AnwohnerInnen gestört und versuchen diese Gänge – zumindest in den Nachtstunden – durch Tore zu verschließen. Ab 22:00 Uhr wurde den BewohnerInnen einiger Gänge eine Abschließerausweisung durch die Hansestadt Lübeck erteilt.

¹³ Vgl. Bericht „Verbesserung des Radparkens in der Lübecker „Altstadt“ vom 25. Februar 2011.

Gesamtbewertung Verkehr	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fußläufige Erreichbarkeit, kurze Wege ▪ Gute ÖPNV-Anbindung ▪ Verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerzone ▪ Fahrradstraße ▪ Ansätze für ein „fahrradfreundliches Lübeck“ ▪ Gestaltungsvorgaben zum Erhalt des historischen Straßennetzes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkehrsführung ist in Teilen unübersichtlich und schwierig ablesbar ▪ Ausbildung von Straßenräumen lässt vielerorts nicht darauf schließen, wer die „Zielgruppe“ sein soll (Fahrradstraße, Fußgängerzone, etc.) ▪ Ruhender Verkehr und Lieferverkehr senken Aufenthaltsqualität in schmalen Straßen ▪ Parksuchverkehr belastet das Gebiet ▪ Vielerorts „wildes“ Abstellen von Fahrrädern auch aufgrund mangelnder Abstellmöglichkeiten ▪ Ungestaltete Parkplätze in Blockinnenbereichen vermindern Wohnqualität ▪ Unzureichende Barrierefreiheit im öffentlichen (Straßen)Raum

4.5 Gebäude und Wohnen

Der denkmalpflegerische Wert der bis heute erhaltenen und zum großen Teil mittelalterlichen Hochbausubstanz der Lübecker Altstadt prägt das Stadtbild und führte maßgeblich dazu, sie in die Liste der UNESCO-Welterbestätten aufzunehmen. Vorrangig erfolgt der Schutz des historischen Gebäudebestandes in Lübeck über das Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein und wird durch weitere Instrumente und Maßnahmen ergänzt (dazu mehr unter Kapitel 3.2).

Ziel ist es, zugleich attraktive und heutigen Anforderungen entsprechende Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, die gleichzeitig den Wirtschaftsstandort Altstadt stärken.

4.5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Mehrzahl aller Gebäude im Untersuchungsgebiet befindet sich in privatem Eigentum. Zum Eigentum der Stadt zählen zum einen die öffentlichen Straßen sowie zahlreiche Gänge. Das Gleiche gilt für einzelne Grundstücke, die überwiegend durch öffentliche Einrichtungen genutzt werden, wie etwa der Rathauskomplex mit dem Markt, das St.-Annen-Museum oder auch mehrere Blockinnenhöfe, die der Hansestadt Lübeck gehören. Zu erwähnen ist auch das im Eigentum des Bundes befindliche Grundstück in der Dr.-Julius-Leber-Straße 50/52, auf dem sich ein Bunker befindet.

4.5.2 Investitionsbereitschaft der EigentümerInnen

Die EigentümerInnen wurden im Rahmen einer Selbstauskunft gebeten, anzugeben, ob sie in den nächsten fünf Jahren Investitionen im Bereich der Instandsetzung und Modernisierung und/oder der Energetischen Ertüchtigung an ihrer Immobilie vornehmen wollen.

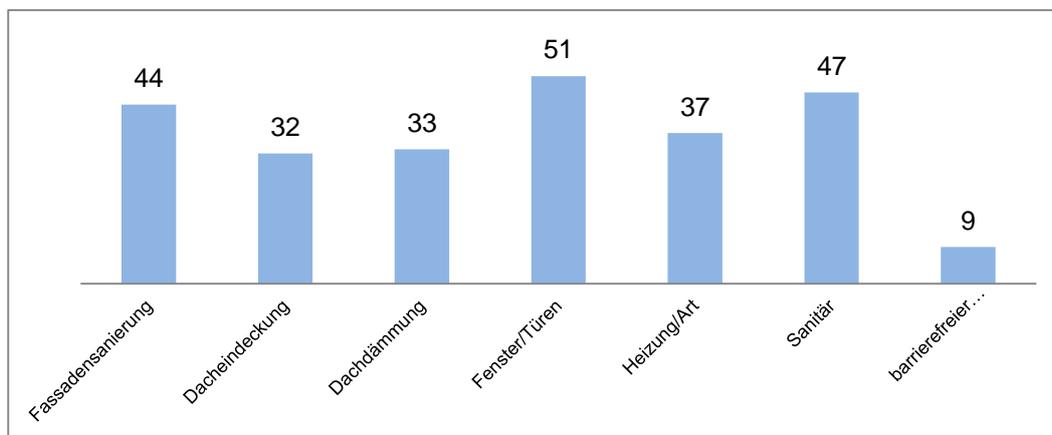


Abb. 24: Nennungen von Modernisierungsvorhaben der EigentümerInnen (Abbildung und Daten der BIG Städtebau)

Insgesamt sind zu 286 Adressen EigentümerInnenauskünfte eingegangen. An 105 Gebäuden haben die EigentümerInnen Modernisierungs- und/oder energetische Maßnahmen geplant. Dabei zeigt sich, dass Fenster und Türen am häufigsten modernisiert werden sollen. Die Modernisierung von Sanitäranlagen steht an zweiter Stelle und eine Fassadensanierung an dritter (vgl. Abbildung 25).

Auffällig ist, dass nur wenige EigentümerInnen bereit sind, ihre Gebäude barrierefrei zu gestalten. Gerade in Hinblick auf die barrierefreie Gestaltung der Eingangsbereiche weisen die Gebäude noch einen Modernisierungsbedarf auf. So haben 594 Gebäude im Untersuchungsgebiet einen nicht barrierefreien Eingangsbereich, womit in Hinblick auf den demografischen Wandel ein erhöhter Handlungsdruck in diesem Schwerpunktbereich besteht. Dieser ist jedoch abzugleichen mit den Anforderungen und Auflagen des Denkmalschutzes.

4.5.3 Wohnen

Die Gebäudestruktur in der Hansestadt Lübeck wird geprägt durch Mehrfamilienhäuser mit mindestens drei Wohneinheiten (68 % aller Gebäude¹⁴). Lediglich ein Drittel der Wohngebäude sind Ein- oder Zweifamilienhäuser. Wie in allen Großstädten nimmt der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am Stadtrand zu. Im Stadtzentrum dominiert der Mehrfamilienhausbestand.

Im Stadtteil Innenstadt befinden sich insgesamt 8.180 Wohnungen. Die Wohnungen befinden sich, wie auch im Untersuchungsgebiet Altstadt, überwiegend in Mehrfamilienhäusern in einer geschlossenen Blockrandbebauung. Freistehende Gebäude, die zu Wohnzwecken genutzt werden, gibt es historisch bedingt kaum.

Der Wohnungsbestand in Lübeck staffelt sich, bezogen auf die Wohnungsgrößen, wie folgt: Rund 17 % sind kleine Wohnungen mit ein und zwei Räumen, mehr als die Hälfte sind mittlere Wohnungen mit drei bis vier Räumen (54,5 %) und 18 % aller Wohnungen haben mindestens fünf Räume¹⁵.

Die Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet waren ursprünglich aufgrund der mittelalterlichen Bausubstanz sehr klein. Auch heute gibt es noch viele kleine Wohneinheiten, die häufig durch junge Single- und Paarhaushalte bewohnt werden. Inzwischen werden die Wohnungsgrundrisse im Zuge umfassender Modernisierungsmaßnahmen häufig verändert. Kleine Wohneinheiten in einem Gebäude werden zu einer Großen zusammengefasst.

Wie in den Gesprächen mit den SchlüsselakteurInnen deutlich wurde, besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt. Geschätzt wird die zentrale Lage, verbunden mit der guten Versorgungssituation und vielen Freizeitangeboten sowie das Ambiente. Dies spiegelt sich auch in der sehr geringen Leerstandsquote bei Wohnungen wider, die deutlich unter der Leerstandsquote für Gewerbeeinheiten liegt (vgl. hierzu auch Kapitel 4.5.6).

Die EigentümerInnenstruktur der Wohnungen im Lübecker Stadtteil „Innenstadt“ (detaillierte Erhebungen für die Altstadt oder das Untersuchungsgebiet liegen nicht vor) wird dominiert durch private WohnungseigentümerInnen. Rund 81 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder Eigentümergemeinschaften (Quelle: Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung). Gleichzeitig identifiziert sich diese Gruppe aber mit ihren Immobilien und nutzt diese zum Teil selbst. Weitere 14 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften, privaten Wohnungsunternehmen oder anderen privatwirtschaftlichen Unternehmen. Lediglich gut 3 % des Wohnungsbestandes im Stadtteil „Innenstadt“ befinden sich in kommunaler Hand. In der Lübecker Innenstadt werden rund 80 % der Wohnungen vermietet, lediglich 14 % der Wohnungen werden durch die EigentümerInnen selbst zu Wohnzwecken genutzt.

Sozialer Wohnungsbau

Im Referenzzeitraum 2007 bis 2015 ist es zu deutlichen Reduktionen im Segment des sozialen Wohnungsbaus gekommen (vgl. Tabelle 3). Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet ist festzuhalten, dass sich der Bestand an Wohneinheiten des sozialen Wohnungsbaus mehr als halbiert hat und mit 37 Einheiten bzw. einer Relation von 1,4 % der Haushalte fast nicht präsent ist. Dies erschwert benachteiligten Gruppen den Zugang auf den Wohnungsmarkt und beeinflusst damit auch die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet.

¹⁴ Vgl. Wohnungsmarktbericht 2015.

¹⁵ Vgl. Statistisches Jahrbuch der Hansestadt Lübeck 2014.

	2007		2015	
	Anzahl der Soz.-Whg.	in % der Haushalte	Anzahl der Soz.-Whg.	in % der Haushalte
VU-Gebiet „Altstadt“	87	3,4 %	37	1,4 %
Stadtteil 01 – Innenstadt	567	6,1 %	318	3,3 %
Hansestadt Lübeck	9.892	8,5 %	7.957	6,6 %

Tabelle 3: Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus 2007-2015 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle, 2016; Darstellung: BIG Städtebau)

2012 bezogen 3.976 Lübecker Haushalte (3,4 % aller Haushalte des Stadtteils „Innenstadt“) Wohngeld. Gegenüber 2006 entspricht dies einer Steigerung von ca. 30 %. Im Stadtteil „Innenstadt“ lag die Bezugsquote mit 2,6 % der Haushalte etwas darunter.¹⁶

Die gesamtstädtischen Wohngeldaufwendungen konzentrierten sich 2012 auf folgende Erwerbsgruppen: Rentner (40,1 % der WohngeldempfängerInnen), Nicht-Erwerbstätige (17,1 %), Angestellte (16,4 %), ArbeiterIn (7,8 %), Arbeitslose (6,8 %) sowie Studierende/Auszubildende (6,5 %) und Selbstständige (4,7 %).¹⁷

Gesamtbewertung Gebäude und Wohnen	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktiver Wohnungsstandort in zentraler Lage ▪ Hohe Nachfrage und unterdurchschnittlicher Leerstand ▪ Historischer Gebäudebestand: viele Liebhaberobjekte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaum Wohnungsangebote ▪ Kaum preisgünstiger Wohnraum ▪ In Teilbereichen mangelnde Wohnungsfeldqualität ▪ Insbesondere in den Gängen Konflikte mit der touristischen Nutzung ▪ Fehlende Barrierefreiheit von Wohngebäuden ▪ Modernisierungs- und Instandsetzungstau bei Wohngebäuden

¹⁶ Hansestadt Lübeck (2012): Lübecker Armuts- und Sozialbericht 2012, S. 87 ff.

¹⁷ Ebd.

4.5.4 Gebäudealter und Fassadentypen

Die Ursprünge des überwiegenden Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet reichen bis ins Mittelalter zurück und wurden seitdem baulich wiederholt verändert (vgl. „Plan 4 Gebäudealter“). Diese baulichen Änderungen betreffen einzelne Gebäudeteile oder auch das gesamte Gebäude zwischen den Brandmauern. Besonders bezeichnend ist die vielfache Umgestaltung der Fassaden, die so den Stil der jeweiligen Epoche repräsentieren. Starke Veränderungen des Stadtbildes erfolgten mit Umformung der Fassaden im klassizistischen Stil, welche die betonte Giebelständigkeit (Treppengiebel, Barockgiebel etc.) durch eine hochgezogene rechteckige Form ablösten. Teilweise wurde auch das gesamte Gebäude niedergelegt und im klassizistischen Stil wieder aufgebaut. Daher kann grundsätzlich anhand des Fassadenstils nicht automatisch das Entstehungsjahr des Gebäudes selbst abgelesen werden.

Die Hinterhöfe in den Blockinnenbereichen wurden im Zuge des Bevölkerungsanstiegs im 19. Jahrhundert stark überbaut. Diese Bereiche können im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nur berücksichtigt werden, wenn öffentliche Gänge und Höfe den Zutritt gewähren. Ansonsten bleiben sie unberücksichtigt.

Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist die Mischung von Gebäudetypen. Vorherrschendes Leitmotiv im Untersuchungsgebiet und insbesondere in den Rippenstraßen ist eine Kombination aus dem Giebel- und dem Attikatyp. Ansonsten finden sich der Zwerchgiebeltyp, der Traufseittyp und der Flachdachtyp. Innerhalb der Baublöcke und der Straßenzüge wird nach Baualter differenziert. Es werden Gebäude unterschieden, die vor und nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden. Durch die Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und auch aufgrund eines gesellschaftlichen Wandels änderte sich das Stadtbild in einigen Bereichen gravierend.

Die Stadträume der Lübecker Altstadt weisen überwiegend eine Mischung von verschiedenen Gebäudetypen auf. Jedoch gibt es auch räumlich einige Konzentrationen einzelner Typologien, wie z. B. zahlreiche traufständige Gebäude in der Breiten Straße und der Krähenstraße, einige Vertreter des Attikatyps in der Huxstraße sowie zahlreiche giebelständige Gebäude in der Wahnstraße.

4.5.5 Gebäudenutzungsstruktur

Die Gebäudenutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme ermittelt (vgl. „Plan 6 Gebäudenutzungsstruktur“). Dabei konnte vor Ort die tatsächliche Nutzung unmittelbar bestimmt werden. Die Nutzung wurde für das Erd- und Obergeschoss aufgenommen.

Die Nutzungsstruktur der Gebäude spiegelt die stadtgeografische Lage des Untersuchungsgebiets wider. So ist das Gebiet ein Teil des kulturellen Zentrums und des Dienstleistungs- sowie Einzelhandelsmittelpunkts der Stadt. Reine Wohnhäuser treten nur vereinzelt und überwiegend in den Gängen auf. Die Obergeschosse im Untersuchungsgebiet werden überwiegend zum Wohnen genutzt. Damit finden wir in den meisten Gebäuden die typische Nutzungsstruktur mit Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss vor.

Diese Nutzungsstruktur ist sehr positiv zu bewerten, da sie eine Belebung der Innenstadt auch in den Abendstunden ermöglicht, während andere Innenstädte in den Abendstunden durch ihre monotone Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur veröden.

Die zahlreichen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote lassen auf eine ausreichende Versorgung der EinwohnerInnen schließen, jedoch sind im Untersuchungsgebiet keine Supermärkte ansässig. Lediglich Karstadt Lebensmittel sowie kleinere Obst- und Gemüsegeschäfte sind in dem Gebiet vertreten. Verschiedene Supermärkte finden sich an anderen Standorten in der Innenstadt, die innerhalb kürzester Zeit erreicht werden können. Somit kann insgesamt von einer ausreichenden Versorgung an Gütern des täglichen Bedarfs ausgegangen werden.

4.5.6 Leerstand

Im Untersuchungsgebiet wurden durch eigene Untersuchungen 11 vollständige Gebäudeleerstände erfasst und zusätzlich 16 weitere, die lediglich die Erdgeschosszonen betreffen (vgl. „Plan 6 Gebäudenutzungsstruktur“). Zusätzlich zu dieser Beobachtung konnte durch die EinwohnerInnenbefragung ermittelt werden, dass 14 von 1078 Wohnungen, zu denen von den EigentümerInnen eine Rückmeldung erfolgte, leer stehen. Dies entspricht ca. 1,3 %, womit der Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet unter der üblichen Fluktuationsreserve (2 bis 3 %) liegt. Damit kann von einer angespannten Wohnungssituation im Untersuchungsgebiet gesprochen werden. Im gesamten Stadtgebiet Lübeck entspricht der Leerstand 1,6 %¹⁸, in der Innenstadt 3,15 %¹⁹.

Bei den Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet ist ein deutlich höherer Leerstand zu verzeichnen. So wurden 16 leerstehende Geschäftseinheiten im Erdgeschoss festgestellt. Laut EigentümerInnenbefragung stehen 21 der 295 Gewerbeeinheiten leer. Dies entspricht einem Leerstand von ca. 7 %. Damit liegt das Untersuchungsgebiet unter der gesamtstädtischen Leerstandsquote von 8,2 %²⁰. Es ist jedoch zu beachten, dass keine EigentümerInnenauskünfte zum Leerstand in der Königspassage vorliegen. Diese weist nach eigener Erhebung einen Leerstand von 14,2 % und demnach einen Flächenleerstand von 1.800 m² auf. Seit 2013 stieg der Leerstand um 1,7 % an²¹. Somit sind im Fall der Königspassage Lösungen und Strategien notwendig, um einen weiteren Trading-Down-Effekt zu verhindern. Ansonsten ist im restlichen Untersuchungsgebiet kein dauerhafter Leerstand zu beobachten, der sich negativ auf das Umfeld auswirkt.

4.5.7 Baulicher Zustand Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe der Gebäude

Die Bewertung des baulichen Zustands erfolgte anhand einer äußeren Inaugenscheinnahme im Rahmen der Vor-Ort-Bestandsaufnahme. Dabei wurden die Bauteile Fassade und Außenwände, Dachhaut und Gauben, Fenster und Türen sowie Sockelbereiche aufgenommen, sofern sie einsehbar waren. Aus der Einzelbewertung der Bauteile wurde der durchschnittliche Zustand des Gebäudes abgeleitet und die Zuordnung in die entsprechenden Kategorien der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe vorgenommen. Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass eine innere Inaugenscheinnahme nicht erfolgte. Eine an die EigentümerInnen versendete Selbstauskunft zu den baulichen Gegebenheiten ergänzte die Beurteilung. Bauliche Nebenanlagen und nicht zugängliche Bebauungen in den Blockinnenbereichen konnten nicht berücksichtigt werden.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe werden in drei Kategorien unterteilt, die wie folgt definiert werden (vgl. „Plan 5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf“):

Kein oder niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: Mauerwerk, Fassade und Anstrich ohne Schäden oder nur leichte optische Makel
- Sockelbereich: ohne (Feuchtigkeits-)Schäden
- Fenster: intakte Verglasung, Rahmen und Dichtung
- Dachhaut: intakte Eindeckung ohne oder nur mit leichten Verwitterungsspuren
- Dachgauben: intakte Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Entweder bestehen keine Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe oder die Schäden sind geringfügig. Im letzteren Fall handelt es sich im Wesentlichen um optische Makel oder Schäden an einzelnen Bauteilen, die noch keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz oder die Konstruktion haben.

¹⁸ Wohnungsmarktbericht 2015.

¹⁹ Mikrozensus 2011.

²⁰ Einzelhandelsmonitor 2015/2016.

²¹ LN-Online Einzelhandel setzt 1,5 Milliarden um – Einbußen in der Innenstadt.

Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: leichte bis mittelschwere Putz- und Fugenschäden, mangelhafter oder verwitterter Anstrich, erkennbare Feuchteschäden, mittlere Schäden an Fassadenkonstruktion
- Sockelbereich: erkennbare Feuchtigkeitsschäden, schadhafter Putz und Anstrich
- Fenster: ältere zweifachverglaste Fenster mit leichten Schäden an Rahmen und Dichtung
- Türen: ältere zweifachverglaste Türen mit leichten Schäden an Rahmen und Dichtung
- Dachhaut: starke Vermoosung, deutliche Verwitterungsspuren, leichte Schäden an der Eindeckung
- Dachgauben: leichte Schäden an Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Die ermittelten Schäden betreffen mehrere Bauteile oder sind an einem Bauteil besonders stark ausgeprägt und wirken sich bereits auf die bauliche Substanz und Konstruktion aus. Diese Schäden müssen mittelfristig behoben werden, da andernfalls das Bauwerk gravierend geschädigt und sich die Lebensqualität der BewohnerInnen bzw. die Arbeitsbedingungen verschlechtern würden.

Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade: deutliche Rissbildung in Mauerwerk und Fugen, starke Sinter- und Feuchtigkeitsspuren, mittlere bis stark beschädigte Fassadenverkleidung und –konstruktion, großflächige Putzschäden und stark verwitterter Anstrich
- Sockelbereich: mittlere bis starke Feuchteschäden, Putzschäden
- Fenster: einfachverglaste Fenster mit schadhafter Dichtung und starken Schäden am Rahmen, unbehandelte und verwitterte Holzrahmen
- Türen: Holzrahmen ohne erkennbaren Schutzanstrich, einfachverglaste Türen, Schäden am Türrahmen
- Dachhaut: lose und beschädigte Dachziegel, starke Verwitterungsspuren
- Dachgauben: gravierende Schäden an Dachhaut, Konstruktion und Fenster

Der Gebäudezustand erfordert eine kurz- bis mittelfristige Modernisierung/Instandsetzung, da bereits gravierende Schäden vorhanden sind, die vermuten lassen, dass die bauliche Substanz und Konstruktion bereits beeinträchtigt ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Wohn- und Arbeitsverhältnisse bereits beeinträchtigt sind. Entscheidend für eine Einstufung in die jeweilige Klassifizierung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs war der Gesamteindruck des Gebäudes sowie die Stärke und Anzahl der Schäden. So führen leichte Haarrisse in der Fassade allein noch nicht zu einem mittleren bis hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die Anzahl und Ausprägung des Schadens ist somit entscheidend.

Zusammenfassung:

Von 952 bewerteten Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurden bei 601 Gebäuden (63 %) kein oder niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt. Dazu gehören vor allem Gebäude um den Rathauskomplex sowie in der Breiten Straße und der Königstraße, aber auch zahlreiche Gebäude in der St.-Annen-Straße. Abschließend bleibt festzuhalten, dass es sich bei der Erhebung um eine äußere Inaugenscheinnahme der Gebäude während der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen handelt. Nähere Betrachtungen von Gebäuden und Erkenntnisse im Laufe der Gesamtmaßnahme können im Einzelfall dazu führen, dass eine andere Einstufung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs zu erfolgen hat. Demzufolge können sich auch Fördermöglichkeiten für Gebäude eröffnen die vorerst mit keinem oder nur mit einem geringen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf eingestuft wurden.

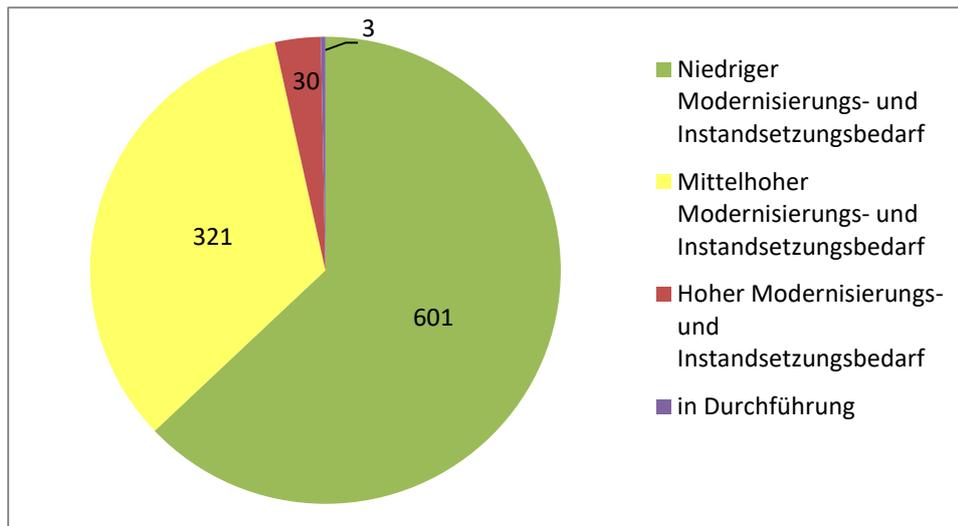


Abb. 25: Anteile Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude

Ein mittelhoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde bei 321 Gebäuden (33 %) ermittelt, bei denen es eine starke Konzentration in der Königstraße zwischen Hux- und Wahnstraße gibt. Genauso sind aber auch in anderen Bereichen, wie z. B. in der Dr.-Julius-Leber-Straße, der Huxstraße oder der Hundestraße, zahlreiche Gebäude dieser Kategorie zuzuordnen.

Ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde bei 30 Gebäuden (3 %) festgestellt. Diese wenigen Gebäude verteilen sich relativ gleichmäßig im Gebiet (vgl. „Plan 5 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf“).

4.5.8 Voraussetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Kontext des Welterbestatus

Der Fokus des Städtebauförderungsprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ liegt, wie bereits in Kapitel 3.2 dargestellt, auf der Erhaltung des baukulturellen Erbes der Städte. Im Fokus steht die Entwicklung der Städte hin zu attraktiven Wohn-, Arbeits-, Freizeit- und Kulturstandorten. Bauliche Veränderungen zur Anpassung denkmalgeschützter Objekte an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind allerdings nicht immer mit den Vorgaben des Denkmalschutzes und ohne das Eingehen von Kompromissen vereinbar. Es müssen Lösungen und Strategien entwickelt werden, wie Denkmalpflege und aktuelle Anforderungen in Einklang gebracht werden können.

Im Untersuchungsgebiet finden sich 317 Gebäude, die aktuell unter Denkmalschutz stehen (vgl. „Plan 3 Denkmalschutz“). Das sind 36 % des gesamten Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet. Hinzu kommen 47 Gebäude, deren Denkmalschutzstatus derzeit geprüft wird. Diese hohe Zahl an denkmalgeschützten Gebäuden spiegelt die Notwendigkeit einer nachhaltigen Entwicklung des Gebäudebestandes wider, die den Anforderungen des Denkmalschutzes und den heutigen Wohnbedingungen und energetischen Anforderungen gleichermaßen gerecht werden sollte. Im „Plan 3 Denkmalschutz“ ist der Stand vom 23. September 2015 zugrunde gelegt.

Die zahlreichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, die historischen Brandmauern, die enge und kompakte Bauweise des umfangreichen Altbaubestandes und die geltende Gestaltungssatzung im Untersuchungsgebiet führen dazu, dass die Verwendung von Fassadenaußendämmung sowie entsprechender Isolierverglasung nahezu keine Alternativen darstellen. Bspw. ist laut Gestaltungssatzung in der Regel die Anbringung einer Wanddämmung an der Außenseite des Gebäudes nicht zulässig. Eine aktuelle Studie der Universität Dortmund ermittelte, dass historische Bestandsgebäude schon aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur mit ihrer geschlossenen Bauweise, gegenüber Neubauten,

bei der Bewertung der energetischen Anforderungen bestehen können. Ebenfalls kann von den nach 2005 errichteten Gebäuden im Untersuchungsgebiet von einer für heutigen Standard ausreichenden Ertüchtigung ausgegangen werden.

Die Förderung von erneuerbaren Energien ist darüber hinaus eines der Entwicklungsziele des ISEK von 2010 für die Hansestadt Lübeck. Der Schutz des historischen Stadtbildes, also der Weiterbestände Lübeck, hat oberste Priorität und Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung dürfen diese nicht gefährden. Für alle geplanten Eingriffe (energetischer und baulicher Art) ist der schützenswerte Charakter der Bausubstanz und vor allem der Denkmale zu berücksichtigen und ein entsprechend sensibles und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmtes Vorgehen zu praktizieren.

Generell ist demnach für Vorhaben der energetischen Ertüchtigung eine einzelfallbezogene Betrachtung notwendig. Im Folgenden ein Beispiel: Bei Bedarf und wenn nicht denkmalpflegerische Belange entgegenstehen, kann eine Innenwanddämmung erfolgen. Um beim Erhalt einfachverglaster Holzsparsenfenster die energetischen Eigenschaften dieser Fenster zu verbessern, ist der Einbau von Winterfenstern möglich.

4.5.9 Aktuelle Entwicklungen und Planungen im Untersuchungsgebiet

Vorgezogene Maßnahme „Historisches Rathaus“

Der Rathauskomplex gliedert sich in drei Baukörper. Zunächst entstand Mitte des 13. Jahrhunderts das Hauptgebäude (Gebäudeteil A Breite Straße 62) im gotischen Stil. Es besteht aus einem dreischiffigen Baukörper mit zwei Geschossen. Dieses wurde Ende des 13. Jahrhunderts durch einen zweigeschossigen Flügelanbau mit einem Arkadengang im Erdgeschoss, dem sogenannten „Langen Haus“ (Gebäudeteil B), in der Breiten Straße erweitert. Mitte des 15. Jahrhunderts erfolgte eine erneute Erweiterung des Gebäudeteils um den „Kriegsstubenanbau“.

Im Zuge des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg wurde der Rathauskomplex westlich um einen weiteren Gebäudeteil (Teil C) ergänzt. Zwischen dem Rathausmarkt und dem Marienkirchhof wurde ein dreiflügeliger Baukörper um einen Innenhof mit zwei bis drei Geschossen errichtet. Alle drei Teile des Rathauskomplexes stehen unter Denkmalschutz.

Der Rathauskomplex wird in großen Teilen auch heute noch als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung genutzt. Neben dem Verwaltungssitz des Bürgermeisters, der Stadtpräsidentin und der Parteifraktionen befinden sich hier zahlreiche Sitzungsräume. Unter- und Erdgeschoss des Gebäudeteils A und B werden in Teilen gastronomisch genutzt. Auch der unterkellerte eingewölbte Flügelanbau B, der sogenannte Germanistenkeller, wurde in früheren Jahrhunderten als Wein-/Bierlager genutzt. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands wurde diese Nutzung Ende der 1990er Jahre aufgegeben. In dem neu-



Abb. 26: Rathaus, Gebäudeteil A „Langes Haus“



Abb. 27: Rathaus, Gebäudeteil C

eren Bauteil C befinden sich im Erdgeschoss ebenfalls gastronomische Nutzungen und ein Ladenlokal. Die Obergeschosse werden durch die Stadtverwaltung und die politischen Fraktionen genutzt.

Der Rathauskomplex wies einen hohen Sanierungsbedarf auf und wurde bereits als vorgezogene Maßnahme „Historisches Rathaus“ im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ genehmigt.

Die Maßnahme umfasst Sanierungsmaßnahmen in allen drei Bauteilen. Teilabschnitt 1 beinhaltet die Sanierung des Germanistenkellers mit Innenraumsanierung, Außenwand- und Gewölbeabdichtung. Die letztgenannten Arbeiten stehen noch aus. Hierfür steht nur ein kurzes Zeitfenster zur Verfügung, da die Abdichtungsarbeiten mit der Platznutzung koordiniert werden müssen.

4.6 Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

Als attraktiver Tourismus- und damit auch Wirtschaftsstandort findet insbesondere diejenige Infrastruktur der Lübecker Altstadt Berücksichtigung, die relevant für Touristen ist. Hierzu gehört insbesondere auch die kulturelle Infrastruktur. Die Bedeutung dieser Infrastruktur wird sowohl im Touristischen Entwicklungskonzept (TEK) als auch im ISEK hervorgehoben.

Die sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastrukturen gehören zu den wichtigen Versorgungsfunktionen eines Oberzentrums, über die auch Lübeck in großer Bandbreite verfügt. Bei ihrer Betrachtung in den vorbereitenden Untersuchungen werden aufgrund des überörtlichen Wirkungsgrades nicht nur Einrichtungen im Untersuchungsgebiet selbst, sondern auch angrenzende Einrichtungen mit in die Analyse und Bewertung einbezogen.

4.6.1 Bildungseinrichtungen

Die Schulbildung ist genau wie andere Gemeinbedarfsangebote dem erweiterten Angebot der Nahversorgung zuzuordnen, so dass ein umfangreiches Schulangebot zur Abdeckung des gemeindlichen und überörtlichen Bedarfs sicherzustellen ist. Um eine eigenständige Bewältigung des Schulweges für Kinder zu ermöglichen, ist eine wohnortnahe und gut angebundene Bildungseinrichtung für einen konkurrenzfähigen und sicheren Bildungsstandort unerlässlich.

Direkt im Untersuchungsgebiet sind keine allgemeinbildenden Schulen ansässig. Das Johanneum und das Katharineum grenzen jedoch direkt an das Untersuchungsgebiet an, weitere befinden sich in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets. Insgesamt bietet Lübeck ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen und auch im Stadtteil „Innenstadt“ sind alle relevanten schulischen Bildungseinrichtungen ansässig. Diese sind durch das „Netzwerk-Innenstadt“, dem die Ernestinenschule, die Marien-Schule, die Berend-Schröder-Schule und Emanuel-Geibel-Schule angehören, verknüpft. Gemeinsam bieten sie ein schulartübergreifendes breites Spektrum an Nachmittagsprogrammen, aber auch Mittagessen und Hausaufgabenbetreuung an. So wird auf die zunehmende Nachfrage nach Ganztagsangeboten eingegangen. Des Weiteren findet sich die höchste Dichte an Gymnasien im Bereich der Lübecker Innenstadt.

Die Wichtigkeit des Schulstandorts Innenstadt wird durch den hohen Anteil an SchülerInnen in der Innenstadt deutlich; so gehen 22 % (Stand November 2015²²) aller Lübecker SchülerInnen auf Schulen im Stadtteil. Die SchülerInnenzahlen stiegen zum Jahr 2015/2016 sogar entgegen des Trends um 0,9 %, was sich auch in Zukunft durch den hohen Anteil an junger Bevölkerung, die Flüchtlingsbewegungen, die Neubaupolitik sowie die Bevölkerungsbewegungen (Trend in die Stadt) fortsetzen wird. Dies wird sich in den Schulen der Lübecker Innenstadt wie folgt niederschlagen:

- Die SchülerInnenzahlen der Dom- und der Marien-Schule sind steigend prognostiziert
 - die Dom-Schule kann die steigenden SchülerInnenzahlen innerhalb ihrer Kapazitäten auffangen,
 - die Marien-Schule wird voraussichtlich an ihre Kapazitätsgrenze stoßen.
- Die Emanuel-Geibel-Schule ist ein Schulstandort mit prognostiziert steigenden SchülerInnenzahlen.

Die SchülerInnenzahlen der Gymnasien sind allgemein steigend prognostiziert, was zu einer angespannten Raumsituation führt. Insgesamt ergibt sich also ein zunehmender Betreuungs- und Raumbedarf, insbesondere an den Gymnasien, für den Lösungen gefunden werden müssen.

Zusammengefasst sind im Einzugsgebiet des Untersuchungsgebiets alle relevanten schulischen Bildungseinrichtungen mit unterschiedlicher Ausprägung vorhanden.

²² Quelle: Bildungsbericht: Materialband Schulstatistik der allgemeinen Schulen der Hansestadt Lübeck, Schuljahr 2015/2016, Hrsg. Hansestadt Lübeck.

Zu berücksichtigen in der Bewertung sind darüber hinaus die Schulwege und somit die verkehrstechnische Infrastruktur. Defizite in der Verkehrsinfrastruktur sind zugleich ein Gefährdungspotenzial für SchülerInnen.

4.6.2 Kindertagesstätten

Heute sind häufig beide Elternteile berufstätig, was eine Kinderbetreuung schon im jüngsten Alter notwendig macht. So sind auch wichtige Nahversorgungsfunktionen wie die Kinderbetreuung für eine Versorgung des regionalen und lokalen Raums zu gewährleisten.

In der Lübecker Innenstadt sind insgesamt zehn Kindertagesstätten ansässig, die Kita Dr. Julius-Leber-Straße liegt direkt im Untersuchungsgebiet. Die Servicestelle Kindertagespflege, die Betreuungsplätze bei Tagespflegepersonen im gesamten Stadtgebiet vermittelt, befindet sich ebenfalls in der Dr. Julius-Leber-Straße. Die Versorgungsquote für Kinder unter 3 Jahren ist in der Innenstadt mit 44 % überdurchschnittlich (stadtweit 39 %, Stand Dezember 2015). Das Angebot wird im Rahmen der Jugendhilfeplanung bedarfsgerecht weiterentwickelt. Für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt ist der Innenstadtbereich mit einer Versorgungsquote von 102 % sehr gut ausgestattet und versorgt Kinder aus anderen Stadtteilen mit.

4.6.3 Kultur- und Freizeitangebote

Lübeck verfügt über eine große Vielfalt an Kultureinrichtungen und sonstigen Freizeitangeboten. So ist die Stadt selbst als UNESCO-Welterbe ein Bestandteil des kulturellen Angebots. Eine bedeutende Rolle für das kulturelle Leben in der Stadt haben die sieben Altstadtkirchen. Sie alle bieten Sonder- und Themenführungen, Veranstaltungen für alle Altersgruppen sowie ein umfangreiches Konzertprogramm, wie den Lübecker Orgelsommer, an. Mit der Synagoge in der St.-Annen-Straße und der Moschee sind zwei weitere Religionen vertreten, die ebenfalls für alle BürgerInnen zugängliche Veranstaltungen durchführen. Die Moschee setzt Schwerpunkte in der Kinder- und Jugendförderung. Die im Untersuchungsgebiet gelegenen Kirchen sind die Marienkirche und Aegidienkirche. In der Marienkirche finden zahlreiche Orgelkonzerte statt. Das Kultur- und Freizeitangebot der Marienkirche wird sich zukünftig durch das in Sanierung befindende Marienwerkhaus (Gemeindehaus, Schüsselbuden 13) ergänzt. Die Aegidienkirche zeichnet sich durch ein gut ausgebautes Chorangebot für Kinder und Jugendliche aus.

Lübeck hält ein reiches Angebot an Theatern und Theatergruppen bereit. Im gesamten Stadtgebiet befinden sich mehr als 20 Theater, Theatergruppen und Ensembles, davon befindet sich das Volkstheater Geisler im Untersuchungsgebiet, in der Dr.-Julius-Leber-Straße.

Über das ganze Jahr gibt es zahlreiche Kulturveranstaltungen, die von der Bevölkerung gerne angenommen werden und die Lübecks Ruf als Kulturstadt des Nordens festigen. Zu nennen sind hier etwa die „Nordischen Filmtage Lübeck“ und die „Lübecker Museumsnacht“. Das „Hanse Kulturfestival“ soll zukünftig alle zwei Jahre das Veranstaltungsjahr bereichern und immer wieder andere Teile der Innenstadt kulturell bespielen. Alle Veranstaltungen fungieren als starke Frequenzbringer für die Innenstadt. Der Aegidienhof im Einzugsgebiet ist ein großes Wohnprojekt, das auch zahlreiche kulturelle und gemeinnützige Aktivitäten organisiert. Die am Krähenteich gelegene öffentliche Badestelle wird durch den gemeinnützigen Verein Altstadtbad Krähenteich verwaltet. Neben einem attraktiven Naturbad gibt es eine ganzjährig betriebene Sauna und im Sommer findet dort die Konzertreihe „Live am Teich“ statt.

Zudem zeichnet sich die Lübecker Museumslandschaft durch ein besonderes Alleinstellungsmerkmal aus: Sie bietet größte Abwechslung und Information in geringster Entfernung. Denn fast alle Museen befinden sich auf der historischen Altstadtinsel – und zwar fast ausnahmslos in denkmalgeschützten Bürgerhäusern oder Klöstern. Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei der neun Häuser: das Buddenbrookhaus, das St. Annen-Museum und die Kunsthalle St. Annen.

Das Buddenbrookhaus wurde 1993 in dem Haus der Großeltern Thomas und Heinrich Manns errichtet, von dem nach dem Krieg die aufwendig verzierte Fassade (ursprünglich aus dem Jahr 1758) erhalten

blieb. Als weltweit einziges Literaturprojekt der Weltausstellung wurde es zur Expo 2000 das letzte Mal umgestaltet. Seitdem präsentiert es zwei Ausstellungen zur Familie Mann und zu dem Roman „Die Buddenbrooks“. Das Haus ist nicht „nur“ Ort des Gedenkens an eine Lübecker Schriftstellerfamilie von Weltrang – als Heinrich-und-Thomas-Mann-Zentrum ist es auch Forschungsstätte mit stetig wachsenden Bibliotheks- und Archivbeständen. Diese haben – ebenso wie der BesucherInnenzuspruch (das Buddenbrookhaus ist eines der erfolgreichsten Literaturmuseen Deutschlands) – das Haus inzwischen an den Rand seiner Kapazitäten geführt. Zurzeit wird daher die räumliche Erweiterung des Hauses geplant, die mit einer inhaltlichen Neukonzeption einhergeht. Das Projekt wird das durch Mittel der Bundesregierung angekaufte Nachbargebäude Mengstraße 6 miteinbeziehen und soll bis 2020 umgesetzt werden.

Das St. Annen-Museum hat bereits mehrjährige Umbauarbeiten hinter sich und wurde im Januar 2013 gemeinsam mit der Kunsthalle St. Annen als „Museumsquartier St. Annen“ wiedereröffnet. Das Quartier verbindet Geschichte, Kunst und Gegenwart der Hansestadt: Auf fast 9.000 Quadratmetern Fläche wandelt die Besucherin und der Besucher durch moderne sowie historische Ausstellungsräume, Höfe, Gärten und durch den spätgotischen Kreuzgang von 1512. Ebenso ermöglichen die Ausstellungen Einblicke in das Innere des Weltkulturerbes der Hansestadt Lübeck und der Multimediaraum „ZeitReisen“ erlaubt einen virtuellen Gang durch sieben Jahrhunderte Kunst und Kultur.

Der moderne Bau der Kunsthalle St. Annen, in der wechselnde Ausstellungen zur Kunst nach 1945 präsentiert werden, wurde 2003 auf dem Grundriss der Klosterkirche errichtet, die 1843 von einem Feuer zerstört wurde. Die Überreste der mächtigen Achteckpfeiler, Bögen und Bogennischen und die backsteinernen Umfassungswände wurden kongenial mit dem Neubau zusammengefügt, der für diese geglückte Synthese aus Alt und Neu mit dem Hauptpreis des Bundes Deutscher Architekten Schleswig-Holstein ausgezeichnet wurde.

Zusätzlich zu den kulturellen Angeboten ist auch eine gut ausgebaute Freizeitinfrastruktur als essenziell zu betrachten. Hierzu gehören eine gut ausgebaute Sportinfrastruktur und das Vorhandensein von verschiedenen Vereinen. Im Untersuchungsgebiet treten folgende Vereine auf:

- Der Deutsche Alpenverein Sektion Lübeck e.V. hat 1.100 Mitglieder und bietet verschiedene Angebote. Der Fokus des Angebots liegt dabei auf dem Thema Wandern, doch es wird auch Hallenfußball und Gymnastik angeboten.
- Der Bund der Danziger e.V. ist ein Bund, der nach dem Zweiten Weltkrieg vor allem aus Vertriebenen hervorgegangen ist und zum Zusammenhalt der Verwandten und Angehörigen sowie zur Pflege der kulturellen und gesellschaftlichen Gepflogenheiten Danzigs etabliert wurde.
- Die BIRL (Bürgerinitiative Rettet Lübeck) gründete sich im Jahr 1975 und setzt sich aktuell mit über 600 Mitgliedern für den Erhalt der Lübecker Altstadt als Wohn- und Arbeitsort ein.
- Der Bücherpiraten e.V. ist ein Kinderliteraturhaus, in dem die Kinder ihre Begeisterung für die Literatur teilen können.
- Die Erich Mühsam Gesellschaft e.V. beschäftigt sich vor allem mit der Verbreitung und der Pflege des Lebenswerkes des anarchistischen Schriftstellers Erich Mühsam.

Im Untersuchungsgebiet gibt es mit der kleinen Sporthalle der Gewerbeschule Nahrung und Gastronomie (Schildstraße 6–8) lediglich eine Sportstätte. Ansässige Sportvereine treten im Untersuchungsgebiet nicht auf. Kleinere Vereine ohne großen Raumbedarf finden jedoch in der Innenstadt Platz.

Insgesamt bietet die Lübecker Altstadt im Untersuchungsgebiet selbst, durch ihre kulturelle Vielfalt einen nationalen und internationalen Anziehungspunkt für TouristInnen. Das baukulturelle Erbe sowie die kulturellen Einrichtungen stellen eine Besonderheit dar, die Lübeck von anderen Städten unterscheidet. In Bezug auf die freizeitbezogene Infrastruktur ist das Angebot weniger ausgeprägt einzuschätzen.

4.6.4 Medizinische Versorgung und Pflegeeinrichtungen

Die medizinische Versorgung ist gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel und der damit einhergehenden höheren Nachfrage nach medizinischen und pflegetechnischen Dienstleistungen von besonderer Bedeutung. Im SeniorInnen-Gesundheitsbericht der Hansestadt Lübeck, der 2012 erschienen ist, wurde die medizinische Versorgung und das Vorhandensein von Pflegeeinrichtungen stadtweit erhoben.

Im Untersuchungsgebiet sowie in angrenzenden Bereichen sind ausreichend Apotheken vorhanden. Insgesamt gibt es fünf Apotheken im Untersuchungsgebiet, u. a. die Löwen Apotheke, die bereits seit dem 19. Jahrhundert existiert. Arztpraxen sind im Untersuchungsgebiet vereinzelt vorhanden und größere medizinische Zentren finden sich eher außerhalb der Innenstadt. Dies gilt ebenso für SeniorInnenzentren. So sitzt ein ambulanter Pflegedienst in der Weberstraße 10, wobei hierzu zu bemerken ist, dass ambulante Pflegedienste in aller Regel stadtteilübergreifend angefragt werden und auch tätig sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die medizinische Infrastruktur sowie die Versorgung mit Pflegeeinrichtungen in anderen Stadtteilen Lübecks besser als im Untersuchungsgebiet einzuschätzen sind. Da in der Innenstadt ein prozentual geringer Anteil an älterer Bevölkerung lebt, kann die Anzahl an medizinischen Einrichtungen jedoch als ausreichend betrachtet werden. Da aber die Anzahl älterer BewohnerInnen in der Innenstadt in den letzten Jahren zugenommen hat, wird auch der Bedarf an medizinischen Einrichtungen steigen.

4.6.5 Soziale Einrichtungen und Netzwerke

Soziale Einrichtungen und Netzwerke wie Vereine und Verbände sind von zentraler Bedeutung für den sozialen und örtlichen Zusammenhalt einer Stadt. Sie bieten allen Altersklassen eine Gemeinschaft, erweitern das örtliche Freizeitangebot und fördern und helfen sozial benachteiligten Personen. Ein Mangel dieser Strukturen ist zugleich als ein Mangel in der sozialen Infrastruktur anzusehen.

Einige der größten sozialen Einrichtungen in Lübeck sind:

- UNICEF Arbeitsgruppe Lübeck (Kinderhilfswerk)
- Amnesty International - Bezirk 3240 (Menschenrechte)
- Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Lübeck e.V.

Die verschiedenen Arbeitsgruppen setzen sich lokal und teilweise auch global für ihre verschiedenen Schwerpunktthemen ein, wobei die Gruppe von Amnesty International direkt im Untersuchungsgebiet ansässig ist (Wahmstraße 43/45).

Die Angebote lokal agierender AkteurInnen reichen über kirchliche Träger, Vereine und Verbände bis hin zur Hansestadt Lübeck.

Insgesamt bietet Lübeck ein breites Netzwerk an sozialen Einrichtungen und Netzwerken für jede Altersklasse an, so dass auch das Untersuchungsgebiet in dieser Hinsicht als gut versorgt angesehen werden kann

Gesamtbewertung der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none">▪ Grundbedarf an medizinischer Versorgung ist im Untersuchungsgebiet sichergestellt▪ Verschiedene soziale Einrichtungen vorhanden	<ul style="list-style-type: none">▪ Demografischer Wandel erfordert neue Angebote, insbesondere für die ältere Bevölkerung▪ (Freizeit-)Infrastruktur für Familien nur begrenzt vorhanden

<ul style="list-style-type: none">▪ Soziales Netzwerk, auch in der Bewohnerschaft▪ Gute Versorgung mit KiTas▪ Gutes schulisches Angebot und Vernetzung der Einrichtungen▪ Großes kulturelles Angebot	<ul style="list-style-type: none">▪ Mangelhaftes Angebot an Sportstätten
---	--

4.7 Grün- und Freiraumstruktur

Als Innenstadtkern und auch Tourismusmagnet der Hansestadt Lübeck besitzt die Lübecker Altstadt als Aufenthaltsraum eine hohe Bedeutung. Insofern hat der öffentliche Raum mit den Bestandteilen Straßen, Wege und Plätze, aber auch den Gängen große Relevanz. Im ISEK, aber vor allem im Rahmenplan Innenstadt wird eine erhöhte Aufenthaltsqualität angestrebt. Die Aussagen im Rahmenplan unterstützen das Ziel, die räumlichen, ästhetischen und funktionalen Freiraumqualitäten in bzw. im Umfeld der Altstadt zu erhöhen. Im Untersuchungsgebiet selbst stellt sich diese Zielformulierung als Herausforderung dar. Es gibt aufgrund der städtebaulichen Struktur keine größeren Grün- und Freiflächen. Potenzial bietet in dem Zusammenhang die geplante Verringerung des Verkehrsaufkommens.

Der Anteil der Grünflächen im Untersuchungsgebiet ist begrenzt. Die Blockinnenhöfe sind relativ dicht bebaut, vom Straßenraum erreichbare Freifläche werden oft als Parkplatz genutzt. Deshalb übernimmt der direkt südlich an das Gebiet angrenzende Krähenteich mit dem Stadtbad eine wichtige Naherholungsfunktion. Darüber hinaus kann die Umgestaltung von Straßenräumen für größere Aufenthaltsqualität für FußgängerInnen sorgen. Erforderliche Umgestaltungen gelten vor allem für die Straßenzüge Balauerföhr und Bei St. Johannis als Teil der Fahrradstraße. Die Krähenstraße und Wahnstraße stellen ebenso Bereiche dar, die einer Aufwertung des öffentlichen Raumes dringend bedürfen. Dabei sind die archäologischen Denkmale im Rahmen von Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum unbedingt zu beachten. Archäologische Denkmale im öffentlichen Raum im Untersuchungsgebiet liegen im Bereich des Straßenzuges An der Mauer sowie rund um das Ensemble St. Marien Kirche, Rathaus und Markt.

Die mittelalterliche Stadt war geprägt von kleinteiligen engen Bebauungs- und gemischten Nutzungsstrukturen mit einer hohen Funktionsdichte. Daher sind Grün- und Freiräume wenig ausgeprägt, wie sich auch innerhalb des Untersuchungsgebiets in den historischem Straßengrundriss zeigt. Jedoch bieten die urbanen und grünen Zonen entlang der Trave am Krähenteich (vgl. „Plan 8 Frei- und Grünflächenstruktur“) einen großflächigeren Frei- und Erholungsraum an.

Bevor auf die Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet gesondert eingegangen wird, ist vorab kurz auf das Thema der Beleuchtung einzugehen. Der Managementplan UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ führt an, dass auf Grundlage eines Lichtleitplanes für die Lübecker Altstadt neben prägenden Gebäuden eine angemessene Beleuchtung der Plätze, Straßen, Stadteingänge umzusetzen ist. Beleuchtung ist ein unverzichtbarer Aspekt im öffentlichen Raum, da er das Sicherheitsempfinden der StadtbewohnerInnen und BesucherInnen Lübecks nachhaltig beeinflusst. Darüber hinaus bezweckt der Lichtleitplan durch gezielte Förderung modernster Technik eine Verringerung des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes - eine Beleuchtung, die Mensch und Umwelt gerecht wird.²³

4.7.1 Private Grün- und Freiflächen

Blockinnenbereiche

Obwohl die Blockinnenbereiche überwiegend intensiv verdichtet sind, bestehen dort kleine private und zum Teil öffentlich zugängliche Hinterhöfe, die in den letzten Jahrzehnten vermehrt die Funktion von Gärten übernommen haben. Zum Teil werden diese in einigen Blockinnenbereichen als Parkplätze genutzt.

Gänge und Höfe

Die Gänge und Höfe sind eines der typischen Merkmale der Altstadt und entstanden als die Bevölkerung im Mittelalter stark anstieg und Wohnraum benötigt wurde. Meist erfolgte ein Durchbruch im Vorderhaus, durch welchen die „Buden“ erschlossen wurden. Diese schmiegen sich an die Vorhäuser und entlang der Parzellengrenzen an, so dass vielerorts sehr kleinteilige und oft verwinkelte Gänge entstanden. Sie

²³Der Lichtleitplan (im Entwurf von 2016 vorliegend) dient der Koordination der öffentlichen und privaten Beleuchtung im Zusammenhang mit der Stadtstruktur. Er soll für die Lübecker Altstadt mithilfe eines Anwendungshandbuchs ein qualitätsvolles nächtliches Stadtbild ergeben. Gute Straßenbeleuchtung verbessert die Sehleistung und reduziert die Zahl der Unfälle erheblich. Gute und richtige Beleuchtung schützt auch vor Kriminalität.

dienen nicht nur der Erschließung der Gebäude in den Blockinnenbereichen, sondern bilden schmale Außenräume, die den BewohnerInnen auch als Aufenthalts- und Aktionsräume dienen. Viele BewohnerInnen richteten „urbane“ Vorgärten ein, die neben Begrünung (Pflanztöpfen oder sehr schmale Beete) auch Sitzgelegenheiten aufweisen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es 22 Gänge und Höfe. Davon sind 18 öffentlich bzw. Privatgrund mit öffentlicher Widmung und vier privat.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme kategorisiert die Gänge und Höfe hinsichtlich ihrer gestalterischen Defizite, Ausstattung und baulichen Mängel wie folgt. Das Kriterium Beleuchtung ist von besonderer Bedeutung, wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen aber nicht bewertet. Es existiert ein von der Stadt in Auftrag gegebener Lichtleitplan, welcher mit Hilfe eines Anwendungshandbuchs vorgibt, welche Beleuchtungsarten die unterschiedlichen Bereiche der Altstadt erhalten sollen.

Öffentliche Gänge und Höfe	Defizite und Mängel		
	Oberflächen, Pflasterung	Gestaltung	Barrierefreiheit
Alter Posthof	1	2	1
Behrends Hof	3	3 (Gang) 1 (Hof)	3
Brandes Hof	1	2	1
Carstens Hof (?) Parkplatz	3	3	2
Durchgang	1	1	1
Haudels Gang	2	2	1
Küter Gang	1	1	1
Pelzer Gang	2	2	2
Römisches Reich	1	2	1
Rosenbergs Gang	1	1	1
Rosen Gang	1	1	2
Scheune Hof	2	1	2
Schornsteinfeger Gang	1	1	1
Storms Gang	1	„24	1
Tanks Gang	3	2	3
Vereinigungsgang	2	2	2
Vereinsstraße	1	1	3
Zobels Hof	2	1	2
Zobels Gang	2	1	2

Klassifizierung:

1 = keine oder wenige Mängel und Defizite

2 = mittelschwere Mängel und Defizite

3 = mittelschwere bis gravierende Mängel und Defizite

Der Lichtleitplan (momentan noch als Entwurf vorliegend) präsentiert für Gänge und Höfe in seinem Anwendungshandbuch Beleuchtungsrichtlinien. Die empfohlene Art der Beleuchtung soll den typischen Charakter einer historischen Altstadt unterstreichen. Der Beleuchtungsintensität sind Grenzen gesetzt, indem die Räume generell zurückhaltend beleuchtet werden. Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes

²⁴ Gang ist verschlossen und nur der Durchgang begehbar.

ist zudem bei den Installationen neuer Leuchten auf die Umweltfreundlichkeit zu achten und entsprechende Leuchtmittel einzusetzen.

4.7.2 Öffentliche Grün- und Freiflächen

Öffentliche Grünanlagen

Ufer des Krähenteichs

Die Grünfläche entlang des Krähenteichs wird als Erholungs- und Freizeitfläche genutzt. Der Wasserzugang ist von der Rehderbrücke bis zur Weberstraße gewährleistet, von da an beanspruchen das Krähenbad und private Grundstücke den Zugang. Daher ist die komplette Umrundung nicht möglich. Von der Mühlenbrücke führen einige Treppenstufen hinab an die Wasserkante. Auf der gegenüberliegenden Seite ist es möglich am Ufer bis zur Rehderbrücke zu gelangen (diese Seite des Ufers liegt außerhalb des Untersuchungsgebiets).

Grünfläche an der Rehderbrücke

Die Grünfläche an der Ecke Rehderbrücke/An der Mauer, ein kleiner begrünter und von Bäumen geschützter Platz, wird unter den Lübecker AnwohnerInnen kontrovers diskutiert. Grund dafür ist, dass neben der Funktion als Eingang zum Uferweg und der Funktion als Verweilmöglichkeit hier regelmäßig die Essensvergabe für Bedürftige stattfindet. Gleichzeitig hat sich ein „Drogentreff“ etabliert. Diese Situation schreckt die AnwohnerInnen und Kinder ab und der Platz wird gemieden.

Altstadtbad Krähenteich

Der Förderverein Altstadtbad Krähenteich e.V. hat das Bad seit 2002 von der Stadt mittels Pachtvertrag übernommen und betreibt es seitdem in Eigenregie. Das Bad verfügt über eine Sauna, Umkleiden und einen Kiosk. Die Badesaison startet im Mai und endet im September.

Aegidienkirchhof

Der Aegidienkirchhof stellt innerhalb des Untersuchungsgebiets die einzige weitere größere Grünanlage dar, die öffentlich genutzt werden darf. Der Kirchhof gehört zur angrenzenden Kirche St. Aegidien. Die mit Rasen und Kopfsteinpflaster versehene Fläche verfügt über einen alten Baumbestand und ist angesichts der sie umgebenden historischen Bebauung ein idyllischer Platz. Jedoch ist dieser in seinen Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Zum einen wird er als Parkplatz genutzt und zum anderen bestehen kaum Möglichkeiten zum Verweilen, z. B. Sitzbänke. Er bietet jedoch großes Potenzial, intensiver durch die BürgerInnen genutzt werden zu können. Bereits im ISEK wurde empfohlen, den Platz zu einem PKW-freien Quartiersplatz umzugestalten.

Öffentliche Plätze

Marktplatz

Bereits in der Frühgeschichte war der Markt von besonderer Bedeutung, was Ausgrabungen gezeigt haben. Seit dem Mittelalter diente er als Marktplatz mit zentraler Bedeutung. Der Platz wird heute durch das historische Rathaus, das Gebäude um den Rathaus Hof, den daran angrenzenden Geschäftshäusern sowie dem außerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden Kaufhaus Peek&Cloppenburg und einem Gebäuderiegel mit Geschäften (Kohlmarkt) eingefasst. Somit wird der Markt von sehr unterschiedlichen Gebäudetypen eingerahmt. Im Südosten des Platzes wurde Ende der 1980er Jahre der historische Kaak (Pranger) wieder aufgebaut.

Im Gebäuderiegel Kohlmarkt, im Kaufhaus Peek&Cloppenburg sowie im Gebäude Rathaus Hof befinden sich Cafés und Restaurants mit Außengastronomie, die den Platz bespielen. Im westlichen Bereich sind Sitzmöglichkeiten entlang einer Baumreihe installiert. Der Platz ist lediglich für Lieferverkehr freigegeben, die Erschließung erfolgt über die Marktwiese/Weiter Krambuden und den Kohlmarkt. Für FußgängerInnen bestehen weitere Wegeverbindungen zur Breiten Straße durch den Arkadengang sowie zum

Marienkirchhof durch den Rathausinnenhof. Der Marktplatz ist durchgängig mit Kopfsteinpflaster versehen. Im Bereich des Arkadengangs erfolgt die Umgestaltung im Anschluss an die erforderliche Gewölbearbeitung (siehe Kap. 4.5.9). Der Wochenmarkt findet hier montags und donnerstags von 10:30 Uhr bis 19:00 Uhr statt und bietet neben Nahrungsmitteln auch Handwerkskunst sowie warme Gerichte an. Dieser gut ausgestattete Markt hat jedoch auch einen Rückgang der Kundschaft und damit einhergehend einen Verlust an Verkaufsständen zu verzeichnen. Der Marktplatz wird zudem für eine Vielzahl anderer, öffentlicher Veranstaltungen genutzt.

Kirchenumfeld St. Marien

Die Platzfläche zwischen der Kirche und der Mengstraße ist durchgängig mit Kopfsteinpflaster versehen und wird im zentralen Bereich als Parkplatz genutzt. Dieser Umstand verhindert nicht nur die Erlebbarkeit sowie Nutzung dieses Raums, sondern wirkt sich negativ auf das Stadtbild aus und wird der Bedeutung der Kirche nicht gerecht.

Im Westen befinden sich gemauerte Sitzgelegenheiten, die jedoch wenig einladend gestaltet sind und wenig Aufenthaltsqualität bieten. Während der wurde zudem eine starke Vermüllung in diesem Bereich festgestellt. Eine Holzbank um einen großen Baum im Osten ergänzt das Sitzangebot. Diese räumliche Situation ist grundsätzlich attraktiv, die Aussicht wird jedoch durch Parkplätze und ungeordnete Fahrradabstellplätze an der Mengstraße stark beeinträchtigt.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass das Potenzial dieser Platzfläche nicht genutzt wird und wie bereits treffend im Rahmen der Perspektivenwerkstatt „Mitten in Lübeck“ formuliert wurde, sollte der Platz künftig aus seinem Hinterhofdasein herausgeholt werden.

Der Marienkirchhof südlich der Kirche ist öffentliche Verkehrsfläche. An ihr liegt der hochfrequentierte Hauptzugang zur Kirche, aber auch die Anlieferzone für den Rathaus-Komplex. Die Verkehrsfläche ist ganztägig als Fußgängerzone mit zeitlich befristeten Lieferzeiten für fünf Geschäfte ausgewiesen. Parken ist per Ausnahmegenehmigung nur Hochzeitspaaren erlaubt. Die Fläche birgt durch den dichten Besatz an historischen Gebäuden ein hohes Potential, was insbesondere zu Zeiten des Weihnachtsmarktes zu erleben ist. Tatsächlich sind die Verkehrsflächen in einem desolaten Zustand und werden dem Ort in keiner Weise gerecht.

Rathaushof

Im Erdgeschoss des dreiflügeligen Gebäudes befinden sich Einzelhandel und Gastronomie, die den Innenhof als Außengastronomieflächen nutzt. Der Fußgängerdurchgang verbindet den Marktplatz mit der St. Marien Kirche und wird von Touristen stark frequentiert. Aufgrund des aufgeständerten Gebäudeteils im Süden besteht eine Durchlässigkeit mit Sichtbeziehungen zwischen dem Rathausinnenhof und dem Marktplatz. Die Gestaltung des Innenhofes mit einem Brunnenbauwerk aus den 1970er Jahren ist sehr in die Jahre gekommen und nicht attraktiv. Als Wegeverbindung zwischen Marktplatz und der Kirche St. Marien besteht seit geraumer Zeit das Ansinnen den Innenhof neu zu gestalten.

Schrangen

Der Schranken erlebte in seiner Geschichte eine Vielzahl von Veränderungen. Zwischenzeitlich war er ein komplett bebauter Bereich, der ab 1929 wieder zu einem Platz wurde und von den 1950er Jahren bis Ende der 1970er Jahre auch für den ÖPNV und die Linie Lübeck-Travemünde diente. Nachdem der Platz lange brach lag, wurde auf dem südlichen Teil 1992 mit dem Bau für das Kaufhaus Karstadt begonnen. Später folgte auf der anderen Seite der zweite Gebäudeteil von Karstadt. Der Schranken weist eine Unterkellerung durch die Karstadt-Gebäude auf. Daher waren einer Neugestaltung statische Grenzen gesetzt.

Die Gestaltung des Schransen war ein wichtiges Thema in der Perspektivwerkstatt „Mitten in Lübeck“ und zielte darauf ab, die Aufenthaltsqualität in der Altstadt zu verbessern und mehr Nutzungsmöglichkeiten anzubieten. Der neu entstandene Platz bildet die Sichtachse von der Königstraße zur St. Marien Kirche. Er weist eine hochwertige Gestaltung des Oberflächenbelages sowie der Sitzelemente auf. Der obere Bereich soll zukünftig auch für Veranstaltungen genutzt werden.

Bereits in der ersten Informationsveranstaltung der vorbereitenden Untersuchungen wurde von BürgerInnen angemerkt, dass die Aufenthaltsqualität trotz der Neugestaltung nicht sehr hoch ist. Hier sieht die Planung eine Bebauung auf dem Schransen vor. Die Gestaltung mit den Sitzelementen ist als temporär zu betrachten, bis eine Nutzung bzw. ein Investor für das Gebäude gefunden ist.

4.7.3 Kinderspielplätze

Im Untersuchungsgebiet gibt es einen öffentlichen Spielplatz zwischen dem Krähenteich und An der Mauer auf Höhe der Stavenstraße. Die Spielgeräte befinden sich in einem sehr guten Zustand. Da der Spielplatz eingezäunt ist, können die spielenden Kinder nicht ungehindert an das Seeufer gelangen, so dass eine Sicherheit beim Spielen gegeben ist.

Es existieren keine weiteren öffentlichen Spielplätze im Untersuchungsgebiet. Allerdings finden sich in einigen Blockinnenbereichen Spielgeräte, jedoch sind sie nicht für die Öffentlichkeit bestimmt. Dies stellt ein großes Defizit hinsichtlich der Familienfreundlichkeit dar, denn fußläufig erreichbare Aktivräume für Kinder sind ein wichtiger Bestandteil des urbanen Lebens. Im Untersuchungsgebiet gibt es die Möglichkeit Blockinnenbereiche (Eigentum der Stadt) mit Spielgeräten zu ergänzen.

4.7.4 Straßenräume

Gemäß des Rahmenplans Altstadt soll in den Straßenräumen die typische historische Dreiteilung des Straßenraums, bestehend aus einer Fahrbahn und Bürgersteigen auf beiden Seiten, beibehalten werden. Hierbei ist sowohl die Attraktivität als auch die Funktionalität zu beachten, wofür insbesondere in den Geschäftsstraßen eine fallspezifische Prüfung stattfinden sollte. Wichtig ist die Flexibilität in Bezug auf veränderte NutzerInnenansprüche, was z. B. mit niveaugleicher Ausbildung bei unterschiedlicher Pflasterung erreicht werden kann. Dies bietet neben dem Erhalt der Dreiteilung des Straßenraumes zusätzlich Vorteile der Barrierearmut und stellt eine fußgängerInnen- und fahrradfreundliche Gestaltung dar.

Von Bedeutung sind hierbei etwa die Begehbarkeit, Benutzbarkeit und ebenso die Förderung der Aufenthaltsqualität. Der Platz an der Krähenstraße beispielsweise bedarf aufgrund seiner Lage in seinem neuzeitlich geprägten Umfeld ebenso einzelfallbezogene Lösungen.

Die Straßenräume divergieren hinsichtlich der Sanierungsbedarfe, Gestaltung sowie Mängel und Defizite sehr stark. Daraus entstehen zahlreiche Brüche in den Kreuzungsbereichen, was sich insbesondere am Oberflächenbelag ablesen lässt.

Die Auswertung der Bestandsaufnahme kategorisiert die Straßen hinsichtlich ihrer gestalterischen Defizite, Ausstattung und baulichen Mängel wie folgt:

Straßen	Sanierungsbedarfe Oberflächen		Defizite und Mängel	
	Straße	Neben-flä- chen	Gestaltung, Möblierung	Barrierefreiheit
Aegidienstraße		-		-
- Abschnitt Nr. 17-27	2	1	2	2
- Bereich vor Carstens Hof	-	2	2	2
- Abschnitt Nr. 27-61	3	3	2	3
- Abschnitt Nr. 61 - bis Kreuzung mit St. An- nen-Straße	2	2	2	2
- Alfstraße Nr. 1-6)	2	2	1	1
An der Mauer	3	3	2	3
- Abschnitt zwischen Krähenstraße und Mühlenstraße				
- Abschnitt zwischen Fleischhauerstraße und Krähenstraße	2	3	2	3
Balauerfohr				
- Zwischen Huxstraße und Wahnstraße: Nr. 1-7	1	1	2	1
- Zwischen Huxstraße und Wahnstraße: Nr. 9 bis Kreuzung Wahnstraße	3	3	2	3
- Zwischen Wahn- straße und Aegidien- straße	2	1	2	2
Bei St. Johannis	3	3	2 ungeordnete Fahrradabstell- flächen	3
Braunstraße	2	2	1	1
Breite Straße	1	1	1	1
Dr.-Julius-Leber-Straße				
Abschnitt Nr. 1-13	1	2	3 (nicht als Fußgängerzone erlebbar. Hin- terhofatmo- sphäre)	2
Abschnitt Nr. 15-71	3	3	3 (aufgrund der Funktion einer Geschäfts- straße)	3
Düvekenstraße	2	2	2	3
Fischstraße	2	2	1	1
Fleischhauerstraße	1	1	2	1
Fünfhausen	3	3	3	2
Hundestraße	2	1	2	3
Huxstraße	1	1	2	1
Königstraße	1	1	1	1
Krähenstraße	3	3	3	3

Marienkirchhof	3	3	3	3
Mengstraße	2	3	3	3
Pergamentmachergang	3	3	3	3
Rosengarten	3	3	2	3
Schildstraße	2	2	2	3
Schlumacherstraße	3	3	2	3
Schüsselbuden	3	3	3	3
St.-Annen-Straße	2	2	2	2
Stavenstraße	3	3	2	3
Wahmstraße	3	3	2	3
Weberstraße	2	2	2	3
Weiter Krambuden	3	3	3	3

Klassifizierung:

1 = keine oder wenige Mängel und Defizite

2 = mittelschwere Mängel und Defizite

3 = gravierende Mängel und Defizite

Insgesamt ergibt sich ein sehr unterschiedliches Bild der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Straßen. So fallen einige auf, die sowohl in Bezug auf den Sanierungsbedarf der Oberflächen der Straße und der Nebenflächen als auch auf die Gestaltung und Barrierefreiheit Mängel aufweisen, wie etwa der Marienkirchhof, die Krähenstraße und der Pergamentmachergang. Im Gegensatz hierzu stehen sehr positiv bewertete Straßen wie die Königstraße, die Breite Straße und die Fleischhauerstraße.

Gesamtbewertung Grün- und Freiraum	
Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unverwechselbare, mittelalterlich geprägte Stadtstruktur ▪ Fußgängerzone, Schranken und Markt bilden Potenziale für Aufenthalt, Veranstaltungen und Begegnung ▪ Krähenteich und umliegende Grünflächen als Naherholungspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kaum Möglichkeiten zum Verweilen im Straßenraum, aufgrund der Enge und des Verkehrs ▪ Wenige Freiflächen zum Verweilen vorhanden ▪ Vorhandene Freiflächen verfügen über wenig Nutzungsmöglichkeiten ▪ Kein Kinderspielplatz vorhanden (außer An der Mauer) ▪ Bewegungsräume für Kinder fehlen ▪ Gestaltungsdefizite und fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

4.8 Klimafolgeanpassung und Umweltschutz

Neben den Klimaschutzzielen der Bundesregierung sieht auch das Land Schleswig-Holstein den Bedarf an Maßnahmen, die Energie einsparen, die Energieeffizienz steigern und den Energiebedarf über Erneuerbare Energien decken.

Mit Beschluss vom 28.06.2007 hat die Lübecker Bürgerschaft den Klimaschutz als gesamtstädtisches Ziel definiert und ihn zum integralen Bestandteil der Politik und Verwaltung gemacht. Die Ziele sind bis heute richtungsweisend für AkteurlInnen wie Stadtverwaltung, private Haushalte, Wirtschaft, Energieerzeugung und Mobilitätssektor. Die Hansestadt Lübeck hat sich dazu verpflichtet alle fünf Jahre 10 % der vor Ort verursachten Treibhausgase einzusparen. Das Konzept erläutert, mit welchen praktischen Maßnahmen dies erreicht werden können.²⁵ Seit Juni 2014 liegt darüber hinaus das Wärmenutzungskonzept für die Hansestadt Lübeck vor, in dem eine Wärmepotenzialanalyse zur Nutzung erneuerbarer Energien durchgeführt und ein Maßnahmenkatalog entwickelt worden²⁶.

4.8.1 Wärmeeinsparung

Aus Sicht des Klimaschutzes ist die Minimierung des Heizenergieverbrauchs ein anzustrebendes Sauerziel. Das gebäudescharfe Wärmenutzungskonzept für Lübeck (s. o.) ordnet jedem Gebäude einen Wärmeenergieverbrauch zu und gibt somit Hinweise auf energetische Missstände im Bestand.

Maßnahmen zur Wärmeeinsparung stellen sich im Untersuchungsgebiet allerdings überwiegend als nicht umsetzbar und zielführend dar. Grundsätzlich ist der Wärmedämmwert der Außenhaut der historischen Gebäude als schwach bis sehr schwach zu bewerten, jedoch liegen auch hier aufgrund der geschlossenen Bauweise, der dichten Besiedelung und durch die Auflagen des Denkmalschutzes begrenzt einzustufende Potenziale zur CO₂-Einsparung vor. Auch für die Nutzung von Solarthermie werden die Gebäude der Altstadt als ungeeignet deklariert.

Sowohl Fernwärmenetze als auch eine flächendeckende Gasinfrastruktur sind in der Altstadt heute noch nicht vorhanden.

4.8.2 Mobilität

Am 27.11.2008 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen, den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Hansestadt Lübeck aus dem Jahre 2000 fortzuschreiben²⁷. Gleichzeitig hat die Bürgerschaft die Verwaltung aufgefordert, sich bis zur Fortschreibung am Klimaszenario des Schlussberichts zum VEP zu orientieren. Aufgrund unzureichender Ressourcen hat die Verwaltung bisher nicht mit der Erarbeitung eines neuen VEPs begonnen.

Der Verkehrssektor in Lübeck trägt mit etwa 29 % in einer ähnlichen Größenordnung zum gesamten CO₂-Ausstoß bei wie im Bundesschnitt (Angaben 2006). Konzepte wie beispielsweise Konzepte zur Verkehrsberuhigung verfolgen die nachstehend genannten Ziele zur Einsparung von CO₂:

1. Vermeidung von Verkehr bzw. Reduzierung des Verkehrsaufkommens (z. B. durch die Stadt der kurzen Wege, Logistikkonzepte, Restriktionen);
2. Verlagerung von Verkehr auf umweltfreundlichere Verkehrsträger (z.B. Verlagerung von MIV auf Fahrrad oder ÖPNV; Verlagerung von LKW auf Schiffsverkehr);
3. Senkung des spezifischen Kraftstoffverbrauchs bei Kraftfahrzeugen durch Nutzung technischer Potenziale.

In Lübeck werden in naher Zukunft neue Daten zum Mobilitätsverhalten erhoben, welche im Rahmen des Konzepts jedoch noch nicht berücksichtigt werden konnten.

²⁵ vgl.: Integriertes Klimaschutzkonzept, 2010

²⁶ vgl.: Klimaschutzteilkonzept Wärme der Hansestadt Lübeck, 2014

²⁷ vgl.: <http://stadtentwicklung.luebeck.de/files/verkehrsplanung/VEP-Klimaszenario.pdf>

4.8.3 Grünraum

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck sieht als Entwicklungsmaßnahme für die gesamte Lübecker Altstadt eine generelle Durchgrünung der bebauten Bereiche vor. Aktuell sind viele Flächen im Untersuchungsraum versiegelt. Dazu gehören unter anderem der Blockinnenbereich des Pergamentmachergangs und der Blockinnenbereich nördlich der Aegidienstraße. Die fehlende Begrünung im Altstadtbereich besitzt angesichts des gegenwärtigen und zukünftigen Klimawandels vor allem eine nicht zu unterschätzende bioklimatische Bedeutung. Aus Sicht des Gesundheitsschutzes ist die Sicherstellung eines gesunden Lokalklimas / einer günstigen lufthygienischen Situation ebenfalls ein anzustrebendes Sanierungsziel. Für die Altstadt gibt es diesbezüglich Optimierungspotenzial.

5 Zusammenfassende Bewertung

5.1 Stärken, Chancen und Potenziale

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von mittelalterlichen Straßenzügen, einer überwiegend historischen Bebauung, den typischen Gängen und Höfen sowie zahlreichen bedeutenden Einzeldenkmälern. Das markante Straßenraster ist geprägt durch zwei parallel laufende Hauptstraßen und die sie kreuzenden Rippenstraßen. Nicht zuletzt deswegen gehört das Untersuchungsgebiet zu großen Teilen zur UNESCO-Welterbestätte, die ganzjährig große Tourismusströme anzieht.



Abb. 28: Düvekenstraße – Mittelalterlich geprägte Straßenzüge, überwiegend historische Bebauung



Abb. 29: Durchgang – Strukturprägender Gang und Hof

Eine weitere Stärke des Untersuchungsgebiets stellen die durch kleinteiligen Einzelhandel geprägten Geschäftsstraßen dar. Die Besonderheit der Rippenstraßen Fleischhauerstraße und Huxstraße besteht in ihrem kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomieangebot, einer guten Straßenraumgestaltung und der damit einhergehenden hohen Aufenthaltsqualität. Die parallel dazu im Norden verlaufenden Straßen Dr.-Julius-Leber-Straße und Hundestraße weisen dagegen noch Umgestaltungspotenzial auf, die durch eine Reduzierung des PKW-Verkehrs möglich würde. Durch die bereits bewährten Gestaltungskriterien bezüglich Straßenquerschnitt und Materialien könnten sich auch hier Nutzungsangebote und Aufenthaltsqualität deutlich verbessern.

Der Rathauskomplex mit dem historischen Markt ist das städtebauliche, architektonische und denkmalpflegerische Zentrum in der Innenstadt von Lübeck und des Untersuchungsgebietes. Die drei Gebäudeteile des Rathauses stammen aus unterschiedlichen Epochen und dienen in großen Teilen als Verwaltungssitz. Als weltberühmte Einzeldenkmale sind sie Hauptbesuchermagnet der Lübecker Altstadt.



Abb. 30: Breite Straße – Fußgängerzone mit guter Ausstattung und Aufenthaltsqualität



Abb. 31: Fleischhauerstraße - Verkehrsberuhigte Geschäftsstraße mit kleinteiligen, individuellen Gewerbeeinheiten

Der Bereich zwischen Breiter Straße, parallel verlaufender Königstraße und den dazwischenliegenden kleineren Straßen ist ein äußerst attraktiver Einkaufs- und Flanierbereich für Einheimische und BesucherInnen inmitten des historischen Ambientes. Die Dr.-Julius-Leber-Straße westlich der Königstraße

ist als Fußgängerzone ausgewiesen, aber nicht als solche zu erkennen. Hier besteht die dringende Notwendigkeit zur Neugestaltung, z. B. wie in der Fußgängerzone Breite Straße. Erst dann werden die Funktionen des Straßenraumes ablesbar und auch die Aufenthaltsqualität gesteigert.



Abb. 32: Dr.-Julius-Leber-Straße: Notwendigkeit der Straßenumgestaltung



Abb. 33: Grünfläche südlich der Rehderbrücke - Potenzial für Qualifizierung der vorhandenen Nutzung durch Umgestaltung

Auch in der Straße An der Mauer im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets sollte das historische Erbe der Altstadt deutlicher herausgearbeitet werden. Noch heute ist aufgrund der unterschiedlichen Bebauung auf der östlichen und westlichen Seite der Straße abzulesen, dass sich hier früher eine Stadtgrenze befunden hat. Von Osten her, also von außerhalb des Untersuchungsgebiets, ist das historische Erbe mit Einzeldenkmälern, wie den Resten der historischen Stadtmauer, den Kirchtürmen und den historischen Wohngebäuden, erlebbar. Die sich dann anschließende aufgelockerte Struktur zum Krähenteich hin unterstreicht dagegen die Erlebbarkeit der Lage außerhalb der ummauerten Altstadt. Dieses Potenzial sollte genutzt werden, indem das Wohnumfeld aufgewertet und die Straße unter gleichzeitiger Umgestaltung zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgewidmet wird. Südöstlich der Straße An der Mauer befinden sich das Krähenbad, ein Kinderspielplatz und eine Grünfläche südlich der Rehderbrücke. Diese Freiflächen und Infrastrukturangebote stellen eine große Stärke dar, die die Wohnqualität, insbesondere für Familien, deutlich verbessert.



Abb. 34: Fahrradstraße



Abb. 35: Markt – Qualitätsvoller urbaner Platz

Insgesamt lässt sich beobachten, dass alle Bereiche in der Altstadt, einschließlich der verkehrsberuhigten sowie der gepflasterten Straßen, stark von FahrradfahrerInnen frequentiert werden. Die zunehmende Bedeutung des Fahrradverkehrs stellt Herausforderungen für die Ausweitung und Optimierung der Angebote für diese klimafreundliche Mobilität dar. Insbesondere die bereits vorhandenen Fahrradstraßen auf den Straßen St.-Annen-Straße, über Balauerfohr, Schlumacherstraße, Bei St. Johannis bis Rosengarten können hierbei stärker als bisher im Straßenbild ablesbar gestaltet werden. Damit könnten auch Konflikte zwischen den verschiedenen VerkehrsteilnehmerInnen reduziert werden.

Im Untersuchungsgebiet gibt es Platzbereiche, die bereits als Treffpunkte dienen bzw. das Potenzial hierfür hätten. Der Markt ist der qualitätsvolle urbane Platz. Er ist aufgrund seiner Gestaltung, des baulichen Umfeldes und der Nutzungsmöglichkeiten für den Wochenmarkt und diverse Feste der wichtige innerstädtische Raum.

Weitere urbane Plätze im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen entsprechen derzeit überhaupt nicht ihrer historischen und städtebaulichen Bedeutung. Hier sind die Flächen rund um die St. Marien Kirche, die Flächen an der Ostseite der St. Aegidien Kirche sowie der Schranken zu nennen. Letztere Gestaltung stellt sich derzeit als temporäre Zwischenlösung dar. Diese Stadträume müssen dringend zu qualitätsvolleren urbanen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet werden. Bei den Kirchenvorplätzen wäre die Verlagerung der dort vorhandenen Stellplätze eine wichtige Voraussetzung, um die Qualitäten der Plätze als attraktive Aufenthaltsorte ausbauen zu können. Es finden sich darüber hinaus Freiflächen, die das Potenzial bieten, durch gezielte Aufwertung ihre Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erhöhen. Dazu zählt die Grünfläche entlang des Ufers am Krähenteich.

Bisher unter- oder einseitig genutzte Flächen bedürfen dringend einer grundlegenden Neugestaltung sowie gegebenenfalls einer Nutzungsänderung. Hierzu zählen der Pergamentmachergang, die Krähenstraße und der von der Aegidienstraße zugängliche Blockinnenbereich zwischen den Hausnr. 25-27. Der Pergamentmachergang könnte aufgrund seiner verschachtelten Hinterhoflage als Kommunikations- und Erholungsort für die AnwohnerInnen dienen; das Potenzial für einen attraktiven Quartiersplatz ist gegeben. Voraussetzungen sind aber Flurneuordnung und Aufzeigen alternativer Stellplatzmöglichkeiten.

Die Krähenstraße könnte ein sehr schöner Stadtplatz sein, der auch individuellen Einzelhandel anzieht, was wiederum zu einer Erhöhung der Nutzer- und BesucherInnenfrequenz führen würde.

Darüber hinaus ist anzustreben, dass die vorhandenen Missstände im Blockinnenbereich (Blocknummer 29) mittelfristig beseitigt werden.



Abb. 36: St. Marien Kirche – Aufwertungspotenzial urbaner Platz



Abb. 37: Platz vor der Kirche St. Aegidien - Potenzial für erhöhte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität

5.2 Misstände, Mängel und Konflikte

Im Untersuchungsgebiet besteht großer Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf für die Straßen, verbunden mit Gestaltungs- und Funktionsdefiziten sowie fehlender Barrierearmut. Mittlerer Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf von Erschließungsanlagen besteht beispielsweise in der Hundestraße, der St.-Annen-Straße, der Düvekenstraße und dem nördlichen Teil An der Mauer. Dieses gilt für die Straßenbeläge sowie für die Defizite in der Gestaltung der Nebenbereiche. Zu den Straßen mit hohem Sanierungsbedarf zählen die Wahnstraße und der südliche Teil An der Mauer. Hier finden sich große Gestaltungsdefizite sowie gravierende Schäden in Fahrbahn- und Nebenbereichen.

Ein großes Thema bei der Erneuerung und Umgestaltung von Straßen, Wegen Und Plätzen ist die Herstellung der Barrierearmut. In den mittelalterlich geprägten Straßenzügen mit überwiegend historischem Kopfsteinpflaster und einem Straßenquerschnitt mit schmalen Fußwegen an beiden Straßenseiten ist selbst eine Barrierearmut in der Regel nicht gegeben. Das stellt einen gravierenden Misstand dar, sind doch diese Bereiche für körperlich eingeschränkte Personen und Eltern mit Kinderwagen kaum nutzbar.

Im Untersuchungsgebiet gibt es Freiräume mit großen und sehr großen Gestaltungs-, Nutzungs- und Funktionsdefiziten. Große Defizite weisen die Grünfläche östlich der Kirche St. Aegidien und der nördliche Vorplatz der Kirche St. Marien auf.

Sehr große Gestaltungsmängel finden sich in der Straße An der Mauer, da dort die historische Bedeutung der Straße durch Vernachlässigung der Straßenraumgestaltung nicht mehr erkennbar ist.

Die folgend genannten Bereiche und Räume weisen so große Gestaltungs- und Nutzungsdefizite aus, dass für sie ein Neuentwicklungsbedarf besteht:



Abb. 38: An der Mauer – Mittlerer Instandsetzungsbedarf



Abb. 39: Wahnstraße - Hoher Instandsetzungsbedarf



Abb. 40: Pergamentmachergang – Massiver Neuordnungs- und Neuentwicklungsbedarf



Abb. 41: Blockinnenhof Aegidienstraße 25-27 – Völlig ungeordneter und desolater Blockinnenbereich

In der Krähenstraße, im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets, ist der historische Stadtgrundriss nicht mehr ablesbar. Die Bebauung besteht überwiegend aus Nachkriegsbauten, sodass das Erscheinungsbild im starken Kontrast zur restlichen Altstadt steht. Aufgrund gravierender Gestaltungsmängel des öffentlichen Raumes, insbesondere im Bereich des Parkplatzes, wird auch das Umfeld stark abgewertet, sodass eine städtebauliche und strukturelle Neugestaltung zwingend notwendig wird. Hinzu kommt, dass sich an der Ecke Krähenstraße/An der Mauer ein Treffpunkt der Drogenszene entwickelt hat²⁸.

Auch im Bereich der Mengstraße und der Flächen um die St. Marien Kirche gibt es große Missstände. Diese von BesucherInnen hochfrequentierten Räume werden derzeit ihrer Funktion als Eingangsbereich zum historischen Ensemble der Marienkirche mit dem dahinterliegenden Rathaus und Markt weder funktional noch gestalterisch gerecht.

Schließlich ist der Pergamentmachergang, ein großer Innenhof mit Durchquerungsmöglichkeit, ein einziger städtebaulicher Missstand aufgrund ungeordneter Stellplätze und eines unzureichenden Straßenprofils. Hier herrscht eine „Hinterhofatmosphäre“. Es bedarf einer umfassenden Umgestaltung.

Ferner wurden für einige Gänge in Hinblick auf ihre Oberfläche, der Pflasterung, der Gestaltung und Barrierefreiheit mittlere bis gravierende Mängel ausgemacht. Zu diesen Gängen zählen vorrangig der Behrends Hof, Carstens Hof, Haudels Gang, Pelzer Gang, Tanks Gang und der Vereinigungsgang.



Abb. 42: Rehderbrücke/An der Mauer – Unattraktive Eingangssituation zur Altstadt



Abb. 43: Krähenstraße – Sehr große Gestaltungs-, Nutzungs- und Funktionsdefizite

²⁸ Siehe dazu auch den LN-Artikel vom 21. September 2016

Zudem weist die bestehende Fahrradstraße große gestalterische Mängel auf. Wegen des schlecht befahrbaren Belags weichen FahrradfahrerInnen immer wieder auf den Gehweg aus, was zur Gefährdung weiterer VerkehrsteilnehmerInnen führt.

Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere Blockinnenbereiche mit mangelhafter Wohnumfeldqualität. Die Räume werden häufig als Parkplätze für die Anwohnerschaft genutzt. Eine qualitätsvolle Ausgestaltung als Erholungsflächen war bislang aufgrund komplizierter Eigentumsverhältnisse und der mit einer Neugestaltung verbundenen hohen Kosten nicht möglich.

Der Bereich Rehderbrücke, Krähenstraße und An der Mauer weist gestalterische Defizite auf und ist keine angemessene Eingangssituation in die Lübecker Altstadt.

Auch die Königstraße stellt zunehmend einen Missstand dar. Der bereits länger andauernde Gewerbeleerstand in der Königspassage deutet auf erhebliche funktionale Mängel hin, die zügig angegangen werden müssen.

Ein weiterer Missstand ist die generelle Verkehrssituation. Die Verkehrsführung in der Altstadt bedarf einer Hinterfragung des gesamten Verkehrssystems, um eine optimale Erreichbarkeit und auch eine entsprechende Verkehrsberuhigung im Untersuchungsgebiet zu erreichen. Die Fahrradstraßen, die Busführung, die Parkplatzsituation für PKW und Fahrräder und die Befahrbarkeit der Innenstadt sollen im Rahmen eines gesamtstädtischen Verkehrsgutachtens überprüft werden.

Defizite in der infrastrukturellen Ausstattung bestehen insbesondere bezogen auf Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche und Familien sowie bei Kinderbetreuungseinrichtungen.

Stärken und Potenziale	Probleme und Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • Unverwechselbare, mittelalterlich geprägte Stadtstruktur da UNESCO-Welterbestätte • erhaltene mittelalterliche Bausubstanz • zahlreiche historische Höfe und Gänge • bedeutende Einzeldenkmale wie • Kirchen St. Marien und St. Aegidien, Rathaus mit Kanzleigebäude, St. Annen-Museum • Fußgängerzone, Schranken und Markt bilden Potenziale für Aufenthalt, Veranstaltungen und Begegnung • Krähenteich und umliegende Grünflächen als Naherholungspotenzial • Hohe Attraktivität der Innenstadt als Wohnort • Leichtes Bevölkerungswachstum • Zuwanderung von Personen in Ausbildung/Studium, Familien und Personen in der 2. Lebensphase/SeniorInnen • Hoher Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter • Internationalität und Integration als Stärke und Potenzial • Positive Entwicklung der sozio-ökonomischen Lage • Stabile Beschäftigungsentwicklung • Kompaktes Stadtzentrum mit hoher Vielfalt an Angeboten und Funktionen • Integrierte und zentrale Lage mit guter Einbindung in die verschiedenen Mobilitätssysteme • Attraktive Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in historischen Gebäuden (Huxstraße, Fleischhauerstraße) • Serviceorientierung des Einzelhandels • Touristische Destination mit wachsenden BesucherInnenzahlen • Fußläufige Erreichbarkeit, kurze Wege • Verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerzone • Ansätze für ein „fahrradfreundliches Lübeck“ • Gestaltungsvorgaben zum Erhalt des historischen Straßennetzes • Attraktiver Wohnungsstandort in zentraler Lage • Hohe Nachfrage und unterdurchschnittlicher Leerstand • Grundbedarf an medizinischer Versorgung ist im Untersuchungsgebiet sichergestellt 	<ul style="list-style-type: none"> • Kaum Möglichkeiten zum Verweilen im Straßenraum, aufgrund der Enge und des Verkehrs • Wenige Freiflächen zum Verweilen vorhanden • Kein Kinderspielplatz vorhanden (außer An der Mauer) • Bewegungsräume für Kinder fehlen • Gestaltungsdefizite und fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum • Demografische Veränderungen: • Zunehmende Anteile an SeniorInnen • Integration sozial benachteiligter Gruppen (z. B. Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund, Einkommensschwache) • Alterung der Bevölkerung stellt erhöhte und neue Anforderungen/Bedarfe an öffentliche Einrichtungen und Räume genauso wie an die Betreuungs- und Versorgungsinstitutionen und Wohnungsangebote • Relativ geringe Wohndauer • Nutzungskonflikte Wohnen-Gewerbe-Tourismus-Denkmalpflege • Nutzungskonflikte zwischen den verschiedenen Verkehrsarten • Leerstände bei Gewerbeimmobilien und Ladenlokalen in der Königspassage • wenige Frei- und Grünflächen • stärkere Eingriffe durch „auto- und funktionsgerechten Wiederaufbau“ nach dem Zweiten Weltkrieg • teilweise Veränderungen historischer Straßenquerschnitte (z. B. Krähenstraße) • Verkehrsführung ist in Teilen unübersichtlich und schwierig ablesbar • Ruhender Verkehr und Lieferverkehr senken Aufenthaltsqualität in schmalen Straßen • Parksuchverkehr belastet das Gebiet • Vielerorts „wildes“ Abstellen von Fahrrädern auch aufgrund mangelnder Abstellmöglichkeiten • Ungestaltete Parkplätze in Blockinnenbereichen vermindern Wohnqualität • Unzureichende Barrierefreiheit im öffentlichen (Straßen)Raum • Kaum preisgünstiger Wohnraum

<ul style="list-style-type: none"> • Verschiedene soziale Einrichtungen vorhanden • Gute Versorgung mit KiTas • Gutes schulisches Angebot und Vernetzung der Einrichtungen • Großes kulturelles Angebot • Krähenteich und umliegende Grünflächen als Naherholungspotenzial 	<ul style="list-style-type: none"> • In Teilbereichen mangelnde Wohnumfeldqualität • Fehlende Barrierefreiheit von Wohngebäuden • Modernisierungs- und Instandsetzungstau bei Wohngebäuden • (Freizeit-)Infrastruktur für Familien nur begrenzt vorhanden • Mangelhaftes Angebot an Sportstätten • Vorhandene Freiflächen verfügen über wenig Nutzungsmöglichkeiten • Bewegungsräume für Kinder fehlen
---	---

6 Integriertes Entwicklungskonzept

Dem integrierten Entwicklungskonzept ist ein Leitbild mit grundsätzlichen Zielstellungen vorangestellt. Daraus werden die Handlungsschwerpunkte und -ziele abgeleitet, die den Handlungs- und Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung des südöstlichen Teils der Altstadt darstellen.

6.1 Leitbild

Die Lübecker Altstadtinsel ist zu rund 80% Welterbestätte der UNESCO. Damit ist auch das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ zu einem großen Teil Bestandteil der Welterbestätte. Dieser Umstand stellt die wesentliche Stärke und das wesentliche Potential des Gebietes dar: die große Anzahl wertvoller, überwiegend aus dem Mittelalter stammender Bausubstanz über einem weitestgehend noch immer erhaltenen und ablesbaren mittelalterlichen Stadtgrundriss mit seiner typischen Parzellenstruktur.

Diese Stärke ist gefährdet und weist deutliche Mängel auf: zahlreiche Gebäude, die in der Regel eingetragene Kulturdenkmale sind, weisen einen mittleren bis hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf; die überlieferte, geschlossene Blockrandbebauung ist durch Baulücken oder durch unangemessene Neubauten der Nachkriegszeit gestört; Straßen, Gänge und Plätze zeigen deutliche gestalterische Mängel, die im Widerspruch zu ihrer historischen und baukulturellen Bedeutung stehen.

Zugleich ist, wie die Altstadt insgesamt, auch das Untersuchungsgebiet ein Ort, an dem unterschiedliche Bevölkerungsgruppen wohnen und arbeiten, an dem sie ihre unterschiedlichen Ansprüche an verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur, an Kultur und weitere Freizeiteinrichtungen erfüllt sehen möchten.

Das baukulturelle Erbe mit seinem internationalen Status und einige herausragende kulturelle Einrichtungen im Untersuchungsgebiet, wie etwa der Museumskomplex St. Annen oder das Buddenbrookhaus, sind darüber hinaus starke Anziehungspunkte für eine wachsende Zahl von BesucherInnen aus der ganzen Welt. Damit ergeben sich Chancen, aber auch Herausforderungen.

Zusammengefasst besteht also die Notwendigkeit ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das auf diese verschiedenen Anforderungen mit einem integrierten Ansatz antwortet, der auf den vorhandenen, einzigartigen Stärken so aufbaut, dass den vorliegenden Defiziten entgegengewirkt werden kann.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Hansestadt Lübeck für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebietes „Altstadt“ das

Leitbild

„Im Welterbe Leben“

gegeben. Mit diesem Leitbild ist der Spannungsbogen umfasst, der vom Erhalt und der Reparatur des baulichen Erbes bis hin zu den vielfältigen Anforderungen an eine vitale und lebenswerte Stadt durch unterschiedlichste „NutzerInnengruppen“ reicht.

Das Leitbild integriert Ziele in vier verschiedenen Handlungsfeldern, die jeweils durch konkrete einzelne Maßnahmen unteretzt werden (siehe Plan 12 „Integriertes Entwicklungskonzept“). Dem Prinzip des integrierten Ansatzes folgend, gehört die Mehrzahl der vorgeschlagenen Maßnahmen zu mehreren Handlungsfeldern – umso möglichst vielfältig zu wirken. Dabei sind die Maßnahmen so gewählt, dass sie im Hinblick auf die Zielerreichung überprüfbar sind (siehe hierzu Kapitel 8.3, Monitoring).

6.2 Handlungsfelder und Ziele



Das Leitbild und die zugehörigen Handlungsfelder stellen den Rahmen der künftigen integrierten Entwicklung dar, für die die folgenden Ziele gelten:

Baukultur bewahren

Die reichen baulichen Zeugnisse einer bedeutenden Vergangenheit als Zentrum der Hanse und als freie Reichsstadt machen die Identität Lübecks und damit auch des Untersuchungsgebietes aus. Die Auszeichnung als Welterbestätte hat diese Bedeutung noch verstärkt. Es versteht sich daher, dass die Bewahrung, die Pflege und die Reparatur der historischen Stadtgestalt mit ihren Straßen, Gängen und Freiräumen und mit ihrer überaus wertvollen Architektur das oberste Ziel ist. Hierzu gehören die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie z. B. das Rathaus, das Museumsquartier St. Annen und das Buddenbrookhaus sowie die zahlreichen Wohn- und Geschäftshäuser in privatem Eigentum.

Funktionen verbessern

Das Untersuchungsgebiet ist wie die Altstadt überhaupt gekennzeichnet durch einen Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, sozialer und kultureller Infrastruktur. Dieses Potential gilt es zu stabilisieren, zu bessern und mit den angrenzenden Stadtgebieten zu verzahnen. Dazu gehört es, den kleinteiligen Einzelhandel bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, z. B. auf der Basis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts. Unter dem Motto „Stadt der kurzen Wege“ sind Wohnen und Arbeiten besser miteinander zu verknüpfen und anstelle eines Verkehrskonzeptes ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Straßen und öffentliche Plätze sind multifunktional und nicht nur als Verkehrsräume zu gestalten.

Teilhabe ermöglichen

In Lübeck gibt es eine rege Beteiligung der Bevölkerung an Stadtentwicklungsprozessen. Hieran soll auch in Zukunft festgehalten werden. Teilhabe ist aber mehr. Sie bedeutet auch, dass möglichst alle Bevölkerungsgruppen die Stadt und zunächst ihr Gebiet nutzen können. Der in den vergangenen Jahren deutlich gewordene und sich weiter abzeichnende demographische Wandel bedingt notwendige Anpassungen der Stadtgestalt. Stichworte hierfür sind: Inklusion und Integration durch Barrierefreiheit in Gebäuden und im öffentlichen Raum, Freizeitangebote für SeniorInnen und für junge Familien, attraktive Spielplätze und Kinderbetreuungseinrichtungen, Freiräume als Begegnungsorte, Beseitigung von Konflikträumen auf öffentlichen Flächen und nicht zuletzt die aktive Vermittlung des besonderen Standortes „Welterbestätte“ als gemeinsamer Identifikationsfaktor.

Umwelt und Klima schützen

Auch das Untersuchungsgebiet „Altstadt“ ist von der weltweiten Klimaveränderung betroffen - sowohl hinsichtlich der Ursachen als auch hinsichtlich der Auswirkungen. Hierauf gilt es vor Ort zu reagieren. Da die Möglichkeiten für energetische Optimierungen an denkmalgeschützten Gebäuden begrenzt sind, sollen drei andere Schwerpunkte gesetzt werden: erstens, ein Mobilitätskonzept, das auf die Stärkung des vorhandenen „Umweltverbundes“ (FußgängerInnen, RadfahrerInnen, ÖV) abzielt, zweitens, die ökologische Aktivierung von Freiräumen durch weitgehende Entsiegelungen und dem Klimawandel angepasste „Bepflanzungen“ sowie drittens, die Erprobung von alternativen Energieversorgungen der EndverbraucherInnen, etwa durch BHKWs oder Nahwärmenetze.

7 Handlungsschwerpunkte

Das Leitbild und die Entwicklungsziele für das Gebiet „Altstadt“ werden im Folgenden an thematischen und räumlichen Schwerpunkten, denen die vorgenannten Handlungsfelder zugeordnet werden, konkretisiert.

7.1 Thematische Schwerpunkte

Bauliches Erbe



Die Lübecker Altstadtinsel ist UNESCO- Welterbe. Die Eintragung begründet sich sowohl mit dem Stadtgrundriss mit seinen in Nord-Südrichtung verlaufenden Hauptstraßen und den quer dazu angelegten Rippenstraßen, den Gängen, der kleinteiligen Parzellenstruktur als auch mit den stadtbildprägenden und oftmals denkmalgeschützten Einzelgebäuden und Ensembles. Das Untersuchungsgebiet, als Teilgebiet der Altstadt, liegt zum Teil in der Kernzone bzw. der Pufferzone des Welterbes.

Die Bewahrung dieses Erbes genießt oberste Priorität für die Hansestadt. Das ist nicht nur eine Verpflichtung, die sich aus dem Welterbestatus ergibt, das ist auch Ziel der Stadt und ihrer Bevölkerung. Denn die historische Bausubstanz verbindet Stadt und Bevölkerung, sie verleiht ihr Individualität und Stolz. Kurz: sie schafft Identität und ist maßgeblich für das weltweite Image der Stadt verantwortlich. Das baukulturelle Erbe muss vor negativen Veränderungen und Überformungen geschützt werden.

In diesem Sinne sind Reparaturen am Stadtgrundriss Teil der Zielsetzung. Bei wichtigen Bauprojekten soll aufgrund der Bedeutung im Stadtgrundriss auch externe Expertise, z. B. durch den Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirat oder mittels Wettbewerbsverfahren, eingeholt werden. Das betrifft im Untersuchungsgebiet z.B. das Bunkergrundstück in der Dr.-Julius-Leber-Straße und die Umgestaltung der

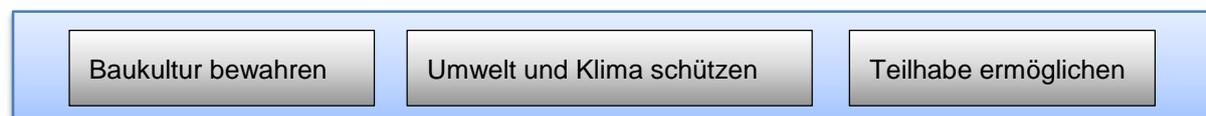
Krähenstraße. Der Bunker, ein grober städtebaulicher Missstand, soll abgebrochen und das Grundstück qualitativ hochwertig neu bebaut werden. Bei der grundhaften Sanierung der Krähenstraße gilt es den historischen Straßengrundriss wieder erlebbar zu machen.

Wichtige Instrumente für den behutsamen Umgang mit dem baulichen Erbe sind drei rechtskräftigen Satzungen in der Lübecker Innenstadt: die Erhaltungssatzung (seit 1979), die Gestaltungssatzung (seit 1982) und die Werbeanlagensatzung (seit 2016). Ein Großteil der Bausubstanz sind Kulturdenkmale. Bauliche Maßnahmen sind nach dem Denkmalschutzgesetz abzustimmen.

Damit die historische Substanz aber nicht nur als Zeugnis der Vergangenheit und als museal empfunden wird, sondern als Brücke aus der Vergangenheit in die Zukunft, muss sie mit Leben gefüllt werden. Das bedeutet zunächst, dass immer wieder der baukulturelle Wert von Stadtgrundriss und Architektur aktiv vermittelt wird und dass die BewohnerInnen in Planungs- und Gestaltungsprozesse eingebunden werden. Auch der im Entwurf vorliegende Lichtleitplan kann die Erreichung dieses Ziels befördern, da durch das Medium Licht auch die Möglichkeit gegeben ist, Aufmerksamkeit und Interesse auf einzelne Gebäude zu lenken.

Ein zentraler Stellenwert kommt dem Ziel zu, dass das Gebiet von unterschiedlichsten Gruppen genutzt werden kann und dabei dem demografischen Wandel Rechnung getragen wird. Inklusion und Integration sind hierfür die Schlüsselbegriffe. Das heißt, bei den notwendigen Erneuerungen von Straßen und Plätzen ist darauf zu achten, dass sie barrierearm und möglichst multifunktional umgestaltet werden und nicht nur als Verkehrsräume dienen. Das berücksichtigt die Erkenntnis, wonach der Anteil der SeniorInnen und der Menschen mit Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet gestiegen ist. Auf der anderen Seite müssen aber auch Angebote für junge Familien gemacht werden: denkmalgerechte Anpassungen von Wohnungsgrößen und -grundrissen, attraktive Spielplätze und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Wohnen



Das Untersuchungsgebiet ist in weiten Teilen ein klassisches Mischgebiet. Der Sicherung der Vielfalt und der Qualität der bestehenden Wohnstandorte kommt eine besondere Bedeutung zu. Damit soll insgesamt die Attraktivität des Wohnstandortes „Untersuchungsgebiet Altstadt“ gestärkt werden. Hierbei spielen mehrere Faktoren eine Rolle: „Wohnen im Denkmal“, „demografischer Wandel“, „soziale Segregation“, „Versorgung im Gebiet“ und „soziale und kulturelle Infrastruktur“.

Vorliegende Untersuchungen zum demografischen Wandel, die auch künftig regelmäßig fortgeschrieben werden sollen, zeigen, wie sich die Entwicklung im Wesentlichen vollzieht. Der Anteil der SeniorInnen steigt, ebenso der der Menschen mit Migrationshintergrund, während der Anteil der jüngeren Bevölkerung, insbesondere der jungen Familien stagniert. Hinsichtlich der Einkommenssituation ist festzustellen, dass der Anteil der SV-pflichtig Beschäftigten steigt und der Anteil der auf Sozialtransferleistungen Angewiesenen sinkt, für die Altstadt insgesamt typisch. Vereinfacht ließe sich sagen, die Bevölkerung wird hier älter und wohlhabender. Zugleich ist der Wohnungsleerstand sogar unter das in der Wohnungswirtschaft übliche und auch notwendige Mindestmaß (für Umzüge, bauliche Anpassungen etc.) abgesunken.

Hierauf ist in doppelter Hinsicht zu reagieren: Zum einen durch Verbesserungen für die zunehmend wachsende NutzerInnengruppe, um sie im Gebiet zu halten. Das heißt, wo im Bestand möglich, Schaffung von barrierefreien Wohnungen und Wohnungszugängen, Entwicklung von alternativen Wohnformen – z.B. durch SeniorInnenwohngemeinschaften oder Mehrgenerationenwohnen, Erhöhung von Bar-

rierefreiheit im öffentlichen Raum, Schaffung von Nahversorgungsmöglichkeiten (Einzelhandel, medizinische Versorgung) und Schaffung bzw. Verbesserung von kulturellen Einrichtungen, soweit diese nicht auch gebietsnah schon vorhanden sind.

Zugleich gilt es aber auch einer drohenden Segregation entgegen zu wirken, da nur ein NutzerInnenmix eine längerfristige Lebendigkeit des Gebietes gewährleistet. Insbesondere junge Familien und sozial Schwächere fehlen im Untersuchungsgebiet. Hierfür sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Dazu gehören zunächst denkmalverträgliche Anpassungen von Wohnungsgrößen und –zuschnitten, aber auch von diesen Gruppen bezahlbare Mieten. Da die Kosten baulicher Maßnahmen sowohl über Städtebauförderungsmittel abgedeckt werden und die übrigen Kosten steuerlich absetzbar sind, ist sowohl in den der Förderung zugrundeliegenden Finanzierungskonzepten als auch in den Modernisierungsvereinbarungen zwischen Stadt und Bauherrschaft darauf zu achten, dass sozialverträgliche Mieten genommen werden. Würden die Möglichkeiten des Sanierungsrechts entfallen, entfielen auch diese wesentliche Steuerungsmöglichkeit.

Weitere Notwendigkeiten kommen hinzu: ein gut durchdachtes Mobilitätskonzept ist die Voraussetzung dafür, dass ArbeitnehmerInnen die immer größer werdenden Entfernungen zwischen Wohn- und Arbeitsort zeitlich und finanziell angemessen bewältigen können. Schließlich müssen auch für Kinder und Jugendliche interessante Angebote gemacht werden: attraktive Spielplätze, Betreuungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Auch für diese Gruppen gilt es, im Gebiet oder zumindest gebietsnah, die notwendigen Versorgungsmöglichkeiten anzubieten.

Von zunehmender Bedeutung sind schließlich die Themen „Beseitigung von Konflikträumen“ und „Sicherheit“ geworden. Hierauf soll, z.B. im Bereich am Krähenteich, mit zielgerichteten Objektplanungen und einer optimierten Beleuchtungskonzeption reagiert werden.

Handel/Gewerbe



Bezogen auf die Themen Handel, Gewerbe, Dienstleistungen im Gebiet „Altstadt“ ist das primäre Entwicklungsziel die quantitative und qualitative Stärkung des Angebots. Das Gebiet ist insgesamt charakterisiert durch eine hohe Angebotsvielfalt. Weite Teile der Erdgeschosszonen werden durch Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen bestimmt. Das städtebauliche Erscheinungsbild und der öffentliche Raum werden wesentlich durch diese Nutzungen geprägt.

Der Einzelhandels- und Gewerbestandort „Altstadt“ ist mit seinen Laden- und Verkaufsflächenstrukturen historisch gewachsen, wobei sich der Einzelhandel rund um die Fußgängerzone (Breite Straße, Fleischhauerstraße, Huxstraße, Holstenstraße und Königstraße) konzentriert. Die kleinteiligen inhabergeführten Geschäfte sind vorwiegend in der Huxstraße sowie der Fleischhauerstraße zu finden. Gastronomische Einrichtungen gibt es vor allem um den Markt, beim Rathaus und in der Huxstraße und der Fleischhauerstraße. Dieses Angebot dient nicht nur der unmittelbaren Bewohnerschaft, sondern entsprechend der oberzentralen Funktion der Innenstadt auch Kunden aus dem gesamten Stadtgebiet und darüber hinaus.

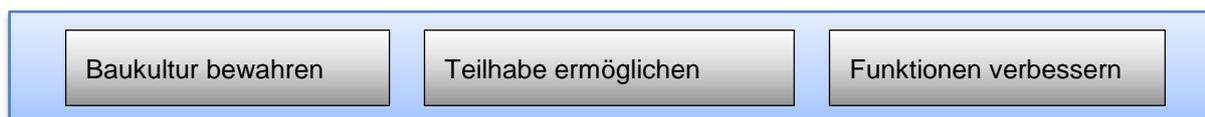
Die Altstadt steht mit ihrer Funktion in wirtschaftlicher Konkurrenz zu peripheren Standorten mit großen Verkaufsflächen, guter Erreichbarkeit für motorisierten Verkehr und großem Parkplatzangebot als Die wesentliche Zielsetzung das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes, beschlossen durch die Bürgerschaft im Jahr 2011, ist die oberzentralen Funktion der Altstadt zu stärken. In dem Konzept wurden neben der Altstadt zwei weitere Sonderstandorte definiert, welchen ebenfalls eine regionale

bzw. überregionale Bedeutung zukommt. Im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind die Aufgabenteilung und das Zusammenspiel zwischen der Altstadt und den Sonderstandorten zu überprüfen,

Die Hansestadt Lübeck legt dabei großen Wert auf die Intensivierung der Zusammenarbeit mit den lokalen Händlern, Gewerbetreibenden und Gastronomen. Aufbauend auf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geht es darum, die bestehenden Kommunikationsprozesse und Netzwerke zwischen den relevanten AkteurInnen fortzuführen und zu fördern. Durch eine Einbindung dieser AkteurInnen soll erreicht werden, dass Stadtgestaltung, insbesondere im öffentlichen Raum, ein gemeinsames Anliegen ist. Teilaspekte hiervon sind Außengastronomie, Gestaltung der Erdgeschosszonen, Ordnung und Sauberkeit der Einkaufslagen. Ergänzt werden sollen diese Aktivitäten von einem gezielten Leerstandsmanagement, um Funktionsverluste zu vermeiden, wie sie sich beispielsweise in der Königspassage beobachten lassen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist in diesem Zusammenhang das künftige Verkehrs- und Mobilitätskonzept, das die unterschiedlichen Anforderungen des baulichen Erbes, der Erreichbarkeit von Handel und Gastronomie sowie des Umwelt- und Klimaschutzes berücksichtigt und zu einem nachhaltigen Ausgleich bringt.

Kultur und Soziales

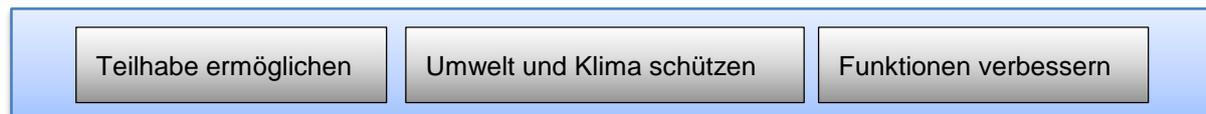


Nicht zuletzt aufgrund des Welterbestatus¹ ist die jahrhundertealte Bausubstanz der Altstadt der größte kulturelle Anziehungspunkt der Stadt – national und international. Besondere Schwerpunkte im Untersuchungsgebiet sind das Ensemble aus St. Marien, der historische Rathauskomplex und der Markt, aber auch das Buddenbrookhaus, St. Aegidien und der Museumskomplex St. Annen. Die Bedeutung dieser Gebäude und Institutionen reicht weit über das Untersuchungsgebiet hinaus und bietet genau damit die Chance, die Wertschöpfung und die Vitalität für das Gebiet zu erhöhen. Auch wenn der grundsätzliche Umgang mit dem Erbe verbindlich im Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte festgelegt ist, verbleiben konkrete Aufgaben und Maßnahmen. Das historische Rathaus wird bereits als vorgezogene Maßnahme mit Hilfe von Mitteln aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ umfassend erneuert. Das Kirchengelände von St. Marien ist grundhaft neu zu gestalten (Kostenteilung mit Kirchengemeinde). Gleiches gilt für den Kirchenplatz um St. Aegidien. Das Buddenbrookhaus, das dem Leben und dem Werk der Schriftsteller Heinrich und Thomas Mann sowie deren Familien gewidmet ist, muss dringend erweitert werden.

Neben diesen baulichen Maßnahmen ist es aber auch wichtig, kulturelle Anziehungspunkte stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken und sie für öffentliche Veranstaltungen, wie beispielsweise Konzerte, zu nutzen. Hierfür sollten die verschiedenen Bewohnergruppen nicht nur als Konsumenten, sondern auch als AkteurInnen in Vorbereitung und Durchführung gewonnen werden.

Ähnliches gilt für den Bereich Soziales. Um stärker jüngere BewohnerInnen und junge Familien zum Wohnen im Untersuchungsgebiet zu gewinnen, ist es notwendig, vorhandene Angebote an Spielplätzen, Betreuungseinrichtungen oder Freizeitmöglichkeiten quantitativ und qualitativ zu optimieren. Auch hierfür können die jeweiligen Zielgruppen als MitakteurInnen gewonnen werden, damit sie an den Prozessen und deren Ergebnissen besser partizipieren und sich dafür engagieren.

Mobilität



Wie in der Bestandsanalyse dargelegt (Kap. 3.1.2, Informelle Planungen und Kap. 4.4, Erschließungs- und Verkehrssituation), gibt es für Lübeck eine ganze Reihe von Plänen und Berichten, die sich mit dem Thema Verkehr auseinandersetzen, vom regionalen Nahverkehrsplan über das fahrradfreundliche Lübeck bis zu verschiedenen Fragestellungen des Parkens. Gemeinsam ist diesen Konzepten, dass sie sowohl den Anforderungen des Welterbe-Managementplans nach größtmöglichem Erhalt des aus dem Mittelalter überkommenen Stadtgrundrisses als auch den heutigen Anforderungen an eine moderne Verkehrsinfrastruktur gerecht werden wollen.

Die Konflikte zwischen Denkmalschutz, Erreichbarkeit von Wohnen und Gewerbe, fließendem und ruhendem Verkehr haben sich quantitativ und qualitativ verschärft. Zum Beispiel führt ein stärkeres Verkehrsaufkommen zu erhöhten Emissionen. Auch die Veränderung gesellschaftlicher Rahmenbedingungen wie zum Beispiel die gestiegene Zahl der Single-Haushalte hat negative Auswirkungen. Lübeck muss und will aktiv zum Klima- und Umweltschutz beitragen und die CO₂-Emissionen reduzieren. Hieraus ergibt sich die Chance, durch innovative Handlungsstrategien nicht nur aktuelle und mittelfristige Probleme anzugehen, sondern auch eine Vorreiterrolle zu erlangen. Eine zukunftsfähige Herangehensweise, weit über rein verkehrliche Fragestellungen hinaus, betrachtet grundsätzlich die Bewegungen von Menschen und Gütern im Raum, um davon Strategien für eine Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsarten und Verkehrsmittel und von diesen wiederum konkrete Maßnahmen abzuleiten. Deshalb wird 2018 in Zusammenarbeit mit den Lübecker BürgerInnen ein neuer Rahmenplan mit Mobilitätskonzept für die gesamte Altstadtinsel erarbeitet. Gesucht werden Lösungen für die Probleme, die aus dem aktuellen Verkehrsaufkommen in der Innenstadt resultieren. Die Bedürfnisse und Anforderungen der unterschiedlichen NutzerInnengruppen sind zu berücksichtigen.

Dabei sind neue intelligente Lösungsansätze, die Carsharing, autonomes Fahren, Elektromobilität, verbesserte Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ebenso einzubeziehen wie insbesondere attraktive Lösungsansätze zu deren Vernetzung. Erste Möglichkeiten hierzu bestehen bereits oder befinden sich in der Erprobung. Sie umfassen sowohl die Streckenplanung mit unterschiedlichsten Verkehrsmitteln (zu Fuß, Bus, Bahn, Carsharing, Leihwagen etc.) als auch die Ticketverwaltung und Bezahlsysteme – nutzerInnenfreundlich als App für das Smartphone. Beispielsweise seien genannt: „Moovel“, „Wohin-Du-willst“, „Bla-bla-Car“ oder „Travipay“.

Den Ergebnissen des Mobilitätskonzeptes müssen die notwendigen Neugestaltungen von Straßen Rechnung tragen. Die historische Dreiteilung der Straßenquerschnitte soll aus denkmalpflegerischer Sicht weiterhin ablesbar sein. Zugleich sollen häufige Niveauwechsel an Grundstückszufahrten oder an Straßenquerungen vermieden werden. Derartige Maßnahmen erhöhen die Barrierefreiheit für gehbehinderte Menschen. Ebenso werden entsprechende Maßnahmen für Sehbehinderte ergriffen.

Schließlich werden Abstellanlagen für Fahrräder hinsichtlich der Standorte, der Anzahl und der Qualität zu überprüfen, zu ergänzen oder auszutauschen sein. In Abhängigkeit von der Nachfrage sind weitere Ladestationen für die E-Mobilität zu errichten.

Der barrierefreie Ausbau aller Haltestellen für Busse im Untersuchungsgebiet ist entsprechend der gesetzlichen Vorgabe bis spätestens 2022 umzusetzen.

Ökologische Aktivierungen

Teilhabe ermöglichen

Umwelt und Klima schützen

Das Untersuchungsgebiet kann auf den ersten Blick als „steinerne Stadt“ wahrgenommen werden. Steinerne Häuser und gepflasterte oder asphaltierte Straßen dominieren den ersten Eindruck. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass durchaus größere Potenziale für ökologische Aktivierungen verfügbar sind. Das sind zum einen die zahlreichen Blockinnenbereiche, vor allem im Block 35 der Pergamentmachergang oder der Block 29 an der Aegidien-Straße, die Plätze und der gesamte Bereich am Krähenteich.

Bereits in dem Integrierten Rahmenkonzept zum Klimaschutz in Lübeck aus dem Jahr 2010 ist darauf hingewiesen worden, wie sehr sich Flächenentsiegelungen und weitgehende Begrünungen positiv auf das Stadtklima auswirken. Daneben ist beschrieben worden, dass sich derartige Maßnahmen auch positiv auf die Bewahrung bzw. Verbesserung der Biodiversität auswirken. Nicht zuletzt eignet sich dieses Thema sehr gut für partizipatorische Prozesse bei der Neugestaltung des öffentlichen Raumes, was wiederum die Identifikation mit der konkreten Anlage und mit dem Stadtteil befördert. Es wird daher vorgeschlagen, den Aspekt der ökologischen Aktivierbarkeit zu einem festen Prüfstein der Planungs- und Realisierungsphasen jeder Umgestaltung und Erneuerung einer Erschließungsanlage zu machen und die Ergebnisse entsprechend zu evaluieren.

7.2 Räumliche Schwerpunkte

Die Aufgabe der angestrebten Stadtentwicklung ist die Bewahrung des Stadtbildes und die Stabilisierung und Entwicklung der funktionalen Vielfalt im Untersuchungsgebiet. Dabei sollten auch die Aspekte der Partizipation und des Schutzes von Umwelt und Klima eine starke Rolle spielen.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, lassen sich im Untersuchungsgebiet „Altstadt“ räumliche Handlungsschwerpunkte identifizieren:

1. Zentraler Bereich im Umfeld von Rathaus und St. Marien
2. Dr.-Julius-Leber-Straße (Straße und Bunker)
3. Wahnstraße, Krähenstraße, Rehderbrücke
4. Pergamentmachergang

Diese räumlichen Schwerpunkte stellen keine isolierten Maßnahmen dar, sie stehen vielmehr im Zusammenhang. Gemäß des Leitbildes „Im Welterbe Leben“ und gemäß der davon abgeleiteten Ziele und Handlungsfelder „Baukultur bewahren“, „Funktionen verbessern“, „Teilhabe ermöglichen“ und „Umwelt und Klima schützen“ gilt es die genannten räumlichen Schwerpunkte zu vernetzen und daraus ein gesamtheitliches städtebauliches Konzept zu generieren. Selbstverständlich sind in dem Gebiet weitere Maßnahmen durchzuführen, die für die Gesamtentwicklung wichtig sind – sowohl an Erschließungsanlagen als auch an zahlreichen Gebäuden. Auch hier gibt es Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf, auch sie dienen der gesamträumlichen Zielerreichung. Sie werden in den Maßnahmenprogrammen der Kapitel 8.2 und 8.3 einzeln behandelt.

1. Zentraler Bereich um Rathaus und St. Marien

Dieser Bereich stellt gewissermaßen das „Herz“ der historischen Altstadt dar und ist ihr räumlicher und funktionaler Mittelpunkt sowie der Hauptanziehungspunkt für BesucherInnen aus aller Welt. Die Kirche St. Marien, zwischen 1277 und 1351 erbaut, gilt als die Mutterkirche der Backsteingotik, nach deren

Vorbild rund 70 Kirchen im gesamten Ostseeraum errichtet wurden. Nach schweren Kriegszerstörungen im März 1942 ist die Kirche heute, weitgehend an ihrem historischen Bestand orientiert, wieder aufgebaut.

Das Rathaus, befindet sich gewissermaßen „Rücken an Rücken“ unmittelbar seitlich neben der Marienkirche. Dieser städtebauliche Zusammenhang verdeutlicht sinnfällig das Selbstbewusstsein und den Repräsentationswillen des bestimmenden Bürgertums - in politischer wie in religiöser Hinsicht.

Nach Süden schließt sich der nach dem Krieg in veränderter Form wiedergewonnene Markt, der überwiegend durch die Gebäude des Rathausensembles, aber auch durch die Nachkriegsbebauung und ein großes Textilkaufhaus gefasst wird.

Die Marienkirche ist umgeben von dem Marienkirchenplatz, der in seinem südlichen Teil, zum Rathaus, noch den Eindruck des mittelalterlichen Stadtbildes vermittelt. Der nördliche Teil grenzt unmittelbar an die Mengstraße. Im Gebäude Nr. 4 befindet sich das vor allem an die Schriftstellerfamilie Mann erinnernde Buddenbrookhaus. Das spätbarocke Haus wurde im Krieg nahezu vollständig zerstört und Ende der 1950er Jahre wieder aufgebaut. Im Eigentum der Stadt und in Trägerschaft der Kulturstiftung Hansestadt Lübeck zieht es heute, vor allem als Schauplatz des weltberühmten Romans, BesucherInnenströme aus der ganzen Welt an.

In Nordsüdrichtung erstreckt sich westlich des Marienkirchhofs die Straße Schlüsselbuden. Die ursprünglich sehr reiche historische Bebauung wurde im März 1942 weitestgehend zerstört und dann durch Zweckbauten der 1950er und 1960er Jahre ersetzt. Östlich des Marienkirchhofs und des Kanzleigebäudes, jenseits der Breiten Straße, befindet sich der Schranken, der historisch nicht immer eine Freifläche war. Er stellt sich heute als provisorisch gestaltete Freifläche zwischen den großen Kaufhausgebäuden dar.

Trotz der historischen, städtebaulich architektonischen, strukturellen und geschichtlichen Bedeutung ist dieser zentrale Bereich durch zahlreiche Missstände geprägt. Der Rathauskomplex weist seit längerem einen hohen Erneuerungsbedarf auf, der sowohl den Erhalt des herausragenden Kulturdenkmals gefährdete, als auch die Nutzungsmöglichkeiten einschränkte. Als vorgezogene Maßnahme „Historisches Rathaus“ im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Altstadt“ genehmigt, werden seit 2011 umfassende Maßnahmen an drei Bauteilen durchgeführt. Sie erstrecken sich auf den Kernbau, den Flügelanbau B mit dem Germanistenkeller und die dreiflügelige Anlage im Bereich Rathaus Hof.

Der gesamte Marienkirchhof ist trotz seiner baukulturellen Situation in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Hier sollte ein qualitätsvoller Platz geschaffen werden, der unter Berücksichtigung der bauhistorischen Bedingungen eine höhere Aufenthaltsqualität schafft, Fahrradabstellplätze besitzt und mit technischer Infrastruktur für das „Bespielen“ ausgestattet ist. Der nördliche Teil, der der Kirchengemeinde gehört, ist öffentlich zugänglich, wird aber überwiegend als Parkplatz genutzt und ist nicht barrierefrei. Es wird vorgeschlagen, einen städtebaulichfreiraumplanerischen Wettbewerb durchzuführen, der auch die Mengstraße und den Schlüsselbuden mitentwickelt. Sowohl hierfür als für die sich anschließende Realisierung ist eine Kostenteilung zwischen Stadt und Kirchengemeinde nach Flächenanteil vorgesehen.

Das Buddenbrookhaus ist zwar ein wichtiger kultureller Anziehungspunkt, jedoch sind die räumlichen Kapazitäten des Hauses Mengstraße 4 ausgereizt. Das benachbarte Gebäude Mengstraße 6 wurde zwecks Erweiterung des Museums erworben. Die Preisträger des Architekturwettbewerb werden mit der Planung beauftragt.

Schwierig ist der Umgang mit dem Schranken. Trotz der Planungen „Mitten in Lübeck“ und des durchgeführten Wettbewerbs konnte bisher keine dauerhafte Neugestaltung erfolgen und das geschaffene Provisorium findet nicht die gewünschte Akzeptanz. Hinzu kamen Finanzierungsschwierigkeiten.

Gleichwohl sollte der städtebauliche Missstand mittelfristig beseitigt werden – aus bauhistorischer, stadteschichtlicher und funktionaler Hinsicht.

2. Dr.-Julius-Leber-Straße

Die heutige Dr.-Julius-Leber-Straße ist eine der mittelalterlichen Rippenstraßen der Lübecker Altstadt, an der Nordgrenze des Untersuchungsgebietes „Altstadt“. Von 1261 bis 1946 hieß sie Johannisstraße, da sie von der Kreuzung mit der Breiten Straße bis zum 1903 abgebrochenen St.-Johannis-Kloster, dem Standort des heutigen Johanneums, führt. Die Kreuzung mit der Breiten Straße ist in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung: sie markiert den geografischen Mittelpunkt des Welterbes, ist der höchste Punkt der Altstadt. Hier stießen die mittelalterlichen Stadtbezirke Jakobi, Marien-, Magdalenen- und Johannisquartier aufeinander. Sie weist heute einen reichen Bestand an Kulturdenkmalen auf, unter anderem die Löwenapotheke, der älteste Lübecker Profanbau. Zugleich gehen zahlreiche stadteschichtliche und städtebaulich wichtige Gänge und Höfe von ihr ab.

Geteilt durch die Königstraße, gliedert sich die Straße heute in zwei funktional unterschiedliche Bereiche: während die obere Dr.-Julius-Leber-Straße zur Fußgängerzone gehört, ist die untere eine innerstädtische Erschließungsstraße. Beide Straßenabschnitte weisen einen hohen Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf auf.

Der obere Abschnitt ist zwar Teil der Fußgängerzone, aber aufgrund seines Zustandes als solche weder funktional noch baulich zu erkennen. Damit wird er weder der historischen Bedeutung noch dem Potential des Einzelhandels und Gewerbestandortes gerecht. Es ist daher vorgesehen, diesen Abschnitt umzubauen und durch Materialwahl, Straßenquerschnitt und Ausstattung insgesamt stark aufzuwerten und sich dabei an der Gestaltung der oberen Fleischhauerstraße zu orientieren. Auch der untere Abschnitt ist erneuerungsbedürftig. Hier soll eine Umgestaltung erfolgen, die sich zwar hinsichtlich Materialwahl und Straßengliederung am historischen Bestand orientiert, durch einen möglichst niveaugleichen Ausbau (abgesenkte Borde) aber Barrierefreiheit und eine deutliche Erhöhung der Aufenthaltsqualität schafft. Damit verbunden werden auch die Neuordnung und Reduzierung des ruhenden Verkehrs und die Optimierung der Fahrradabstellmöglichkeiten. Auf diese Art wird die Erlebbarkeit dieses wichtigen historischen Straßenzugangs deutlich verbessert, einhergehen mit einer Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie.

Im Bereich der unteren Dr.-Julius-Leber-Straße befindet sich in der Nr. 48, das ehemalige Gewerkschaftshaus (heute: Bereich Melde- und Gewerbeangelegenheiten), ein Gebäude im Stil der Neuen Sachlichkeit von Wilhelm Lenschow (1930). Direkt daneben steht ein Hochbunker aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges, der stark mit Schimmelsporen belastet ist und den größten städtebaulichen Missstand dieser Straße darstellt. Es ist vorgesehen Grundstück und Gebäude von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu erwerben und den Bunker abzubauen. Als wichtige Maßnahme der Stadtreparatur soll an dieser Stelle der Blockrand mit Bebauung in zeitgemäßer Architektursprache wieder hergestellt werden.

3. Wahnstraße und Krähenstraße

Die Wahnstraße ist mit ihrer östlichen Verlängerung, der Krähenstraße, Teil der sehr wichtigen West-Ost-Verbindung der Lübecker Altstadt. Beginnend als Verlängerung der Holstenstraße (vom Holstentor kommend) ab dem Kohlmarkt reicht sie bis zur Straße Balauerfohr, wo die Krähenstraße beginnt, die zur Rehderbrücke über den Elbe-Lübeck-Kanal führt und sich dann in der Moltkestraße fortsetzt. Der obere Teil der Wahnstraße stellt sich aufgrund der Wiederaufbauplanungen nach dem zweiten Weltkrieg deutlich breiter als ursprünglich dar. Auf der südlichen Seite wird dieser Bereich vom Haerder-Center begrenzt, auch die nördliche Seite wird vom Einzelhandel geprägt. Die Krähenstraße und ihre anliegende Bebauung wurden durch die Bombenangriffe im März 1942 größtenteils vernichtet. Infolge dessen wurde in den 1950er Jahren dieser Bereich völlig neu gestaltet: die Straße wurde verbreitert, erhielt statt der historischen Verschwenkung eine geradlinige Überleitung zur Wahnstraße, wodurch eine platzartige Erweiterung entstand. Diese stellt sich heute als reiner Parkplatz dar, umgeben von

Gebäuden der 1950er Jahre. Hier besteht umfassender Erneuerungs- und Aufwertungsbedarf, sowohl in stadtgestalterischer als auch in funktioneller Hinsicht.

Für die nachhaltige Verbesserung der Situation „Krähenstraße“ wird die Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahrens vorgeschlagen. Hierbei ist zu prüfen, inwieweit die historische Straßenstruktur wiederhergestellt werden kann. Ferner ist die Parkplatznutzung zugunsten eines öffentlich nutzbaren Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität für vielfältige NutzerInnengruppen zu diskutieren. Schließlich gilt es den fließenden Verkehr – sowohl MIV als auch ÖPNV - so zu ordnen, dass baukulturelles Erbe, Wohnnutzung und Einzelhandelsfunktion gestärkt werden. Eine erfolgreiche Umsetzung einer derartigen Planung würde letztlich auch der Bedeutung des Bereiches als östlicher Eingang zur Altstadtinsel besser gerecht werden können.

Langfristig ist geplant auch den Blockinnenbereich nördlich der Krähenstraße (Block 25) aufzuwerten. Der im städtischen Eigentum befindliche Innenhof wird zurzeit ausschließlich als PKW-Stellplatzanlage genutzt. Um die Wohnumfeldqualität zu stärken, soll der Grad der Versiegelung reduziert und Begrünung und Ausstattung umgestaltet werden.

4. Pergamentmachergang

Der Name Pergamentmachergang ist eine Retortenschöpfung der 1960er Jahre, die keine historische Grundlage hat. Gleiches gilt für den Straßenraum selber, der nach den Zerstörungen des zweiten Weltkrieges im Wege der Umlegung aus der Zusammenfassung der rückwärtigen Hofgrundstücke und bebauter Baugrundstücke entstand. Lediglich in dem an die Mühlenstraße anschließenden Teilabschnitt entspricht der Verlauf – und nur dieser – dem historischen Derliens Gang. Der heutige Pergamentmachergang verläuft zwischen schmucklosen Gebäuderückseiten und wirkt eher wie ein großer Hinterhof. Gleichwohl hat er eine wichtige Funktion zur rückwärtigen Erschließung der anliegenden Gewerbebetriebe. Derzeit dient er als ungeordnete Stellplatzanlage vor allem für die AnliegerInnen.

Zur Verbesserung der Situation wird ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Aufgabe sind die Neuordnung/Reduzierung des ruhenden Verkehrs, die Entsiegelung der Oberflächen, die Begrünung von Flächen und Fassaden und somit die Schaffung von Aufenthaltsqualität. Geprüft werden muss dabei auch der Umgang mit dem im Norden gelegenen Schulhof, der derzeit ebenfalls dem Abstellen von PKW dient. Mit dem Schulträger ist zu klären, ob hier ein öffentlicher multifunktionaler Platz entstehen kann.

Die Vielzahl der EigentümerInnen im Pergamentmachergang lässt die Umsetzung der Maßnahme schwierig erscheinen. Im Rahmen der BürgerInnenbeteiligung wurde die Umgestaltung des Bereiches jedoch mit hoher Priorität eingestuft und soll deshalb auf jeden Fall in Angriff genommen werden.

Gebiet „Altstadt“ Lübeck „Im Welterbe Leben!“



Abb. 44: Zielpyramide für „Altstadt“ Lübeck (Eigene Darstellung: BIG Städtebau)

8 Umsetzungskonzept

8.1 Städtebaulicher Denkmalschutz

Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist ein Förderinstrument im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes und der Länder, das 1991 ins Leben gerufen worden ist, um gezielt die Rettung der vom Verlust bedrohten historischen Stadtkerne in den neuen Ländern zu unterstützen. Seit 2009 kommt das Programm auch in historischen Stadtkernen, Stadtquartieren sowie sonstigen bau- und kulturhistorischen Bereichen der alten Länder zur Anwendung.

Die Hansestadt Lübeck ist durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein 2009 in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden. Die Aufnahme in das Programm stellt eine wichtige Unterstützung für die Hansestadt Lübeck und ihre historische Altstadt dar.

Mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sollen bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche mit denkmalwerter Bausubstanz in ihrer baulichen Geschlossenheit erhalten und zukunftsweisend weiter entwickelt werden.

Damit verbunden ist der hohe Qualitätsanspruch, einen wirksamen Beitrag zur integrierten Stadtentwicklung auf der Grundlage der Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt zu leisten. Verbunden sind damit Chancen

- einer nachhaltigen Stadtentwicklung durch Bestandsorientierung und schonenden Umgang mit Ressourcen,
- der Entwicklung lebendiger Traditionen als Attraktionen für Fremdenverkehr und Tourismus,
- der Erhaltung unverwechselbarer Stadträume und Qualitätsmerkmale einer regionalen Baukultur,
- die Belebung der lokalen Baukultur durch eine gründliche Auseinandersetzung mit dem stadt-räumlichen Kontext und regionaltypischen Bautraditionen sowie
- der chancenorientierten Weiterentwicklung historischer Stadtkerne und Stadtbereiche vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und sich verändernden Mobilitätsanforderungen.

Maßgeblich für die Ausgestaltung des Programms sind die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015). Kommt es für eine Maßnahme zu einer Förderung aus Programmmitteln, so erfolgt die Finanzierung der ausgereichten Förderungsmittel in der Regel zu einem Drittel aus Bundesmitteln, zu einem Drittel aus Landesmitteln und zu einem Drittel aus Mitteln der Stadt Hansestadt Lübeck (so genannte Drittelfinanzierung). Dies gilt sowohl für Maßnahmen der Stadt als auch für Förderungsmittel, die an Dritte weitergegeben werden. Zum Beispiel können private EigentümerInnen Förderungsmittel für die Sanierung ihres Gebäudes mit festgestelltem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf beantragen.

8.2 Maßnahmen der Vorbereitung und Durchführung

Aus den vorbereitenden Untersuchungen hat sich eine Reihe von Maßnahmen ergeben, die durchgeführt werden müssen, um die festgestellten Missstände und Mängel im Untersuchungsgebiet zu beseitigen und die Entwicklungsziele zu erreichen. In den Kapitel 7.1 und 7.2 werden die Maßnahmen zu thematischen und räumlichen Schwerpunkten zusammengefasst. In Folgendem findet sich eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen. Die Struktur ihrer Darstellung erfolgt gemäß der Gliederung der StBauFR SH 2015.

Maßnahme 1	Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Entwicklungskonzept
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Vorbereitung B1.1 (1)
Maßnahmenbeschreibung	Gemäß § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Dem IEK ist ein Leitbild mit grundsätzlichen Zielstellungen vorangestellt. Das Leitbild und die zugehörigen Handlungsfelder stellen den Rahmen der künftigen integrierten Entwicklung dar. Das Leitbild und die Entwicklungsziele für das Gebiet „Altstadt“ werden an thematischen und räumlichen Schwerpunkten, denen die Handlungsfelder zugeordnet werden, konkretisiert.
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	80.000 €

Maßnahme 2	Fortschreibung integriertes Entwicklungskonzept
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen hat die Hansestadt Lübeck Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet herausgearbeitet. Hierauf aufbauend hat sie ein IEK erarbeitet für die künftige Entwicklung im Gebiet. Hierzu gehören letztlich Ziele und Handlungsfelder, Schwerpunkte und einzelne Maßnahmenvorschläge, Umsetzungskonzept und verfahrensrechtliche Abwägung. Das IEK, insbesondere die Schwerpunkte und Maßnahmen, sollte nach den Erfordernissen des Monitoring (siehe Nr. 3) regelmäßig fortgeschrieben werden.
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	15.000 €

Maßnahme 3	Aufbau und Fortschreibung Monitoring
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1
Maßnahmenbeschreibung	Zur Steuerung der Umsetzung und zur Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie als Grundlage

	für die Fortschreibung der städtebaulichen Planung (siehe Maßnahme 2) soll ein Monitoring aufgebaut und regelmäßig fortgeschrieben werden.
Umsetzungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei Beginn der Gesamtmaßnahme: Aufbau eines gebietsrelevanten Monitorings (siehe Kap. 8.4) ▪ Danach: jährliche Fortschreibung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerung der Umsetzung ▪ Überprüfung der Zielerreichung ▪ Sicherung der Aktualität des IEK
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	20.000 €

Maßnahme 4	Anpassung bestehender Bebauungspläne
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 (1)
Maßnahmenbeschreibung	Im Verlauf der Durchführung der Gesamtmaßnahme wird teilweise eine Anpassung bestehender Bebauungspläne erforderlich sein.
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	20.000 €

Maßnahme 5	Fortschreibung Einzelhandelskonzept
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1
Handlungsfeld	Funktionen verbessern
Maßnahmenbeschreibung	Im Rahmen einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll das Zusammenspiel und die Aufgabenteilung zwischen den peripheren Sonderstandorten und der Altstadt überprüft werden.
Umsetzungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandsanalyse ▪ Stärken-/Schwächen-Analyse ▪ Strategieentwicklung ▪ Aufzeigen baulicher Voraussetzungen (Gebäude und öffentlicher Raum)
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Funktionen Einzelhandel/ Gewerbe/ Gastronomie ▪ Stärkung der oberzentralen Funktion der Altstadt ▪ Bewahrung des baulichen Erbes durch bessere Nutzung
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	40.000 €

Maßnahme 6	Ankauf Dr.-Julius-Leber-Str. 52 - Bunker
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Erwerb von Grundstücken B 2.1.1
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern
Maßnahmenbeschreibung	Der Hochbunker in der Dr.-Julius-Leber-Straße stellt einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar. Er gehört gegenwärtig dem Bund (BlmA) und soll erworben werden, um anschließend abgebrochen werden zu können – als Voraussetzung für eine Neuentwicklung des Grundstücks (siehe Maßnahme 9).
Umsetzungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erwerb von der BlmA
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtreparatur durch umgebungsadäquate Blockrandschließung
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	2.000 €

Maßnahme 7	Freilegung Dr.-Julius-Leber-Straße 52 - Bunker
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Freilegung von Grundstücken B 2.1.4
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern
Maßnahmenbeschreibung	<p>Der Hochbunker stellt einen Fremdkörper in der sonst homogenen Bebauungsstruktur der Dr.-Julius-Leber-Straße dar. Er weist einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Aufgrund von Schimmelpilzbefall im Innenbereich ist er derzeit nicht nutzbar. Er wurde 2013 aus der Zivilschutzbindung entlassen und steht derzeit zum Verkauf durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.</p> <p>Das benachbarte Ordnungsamt (Nr. 48) hat Raumbedarf angemeldet. Außerdem ist in diesem denkmalgeschützten Bestandsgebäude</p>

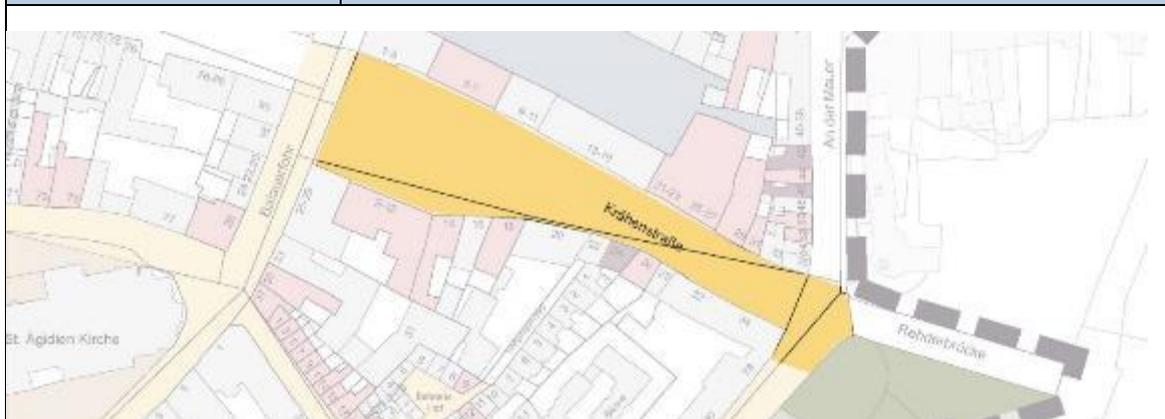
	(Nr. 48) der zweite gesicherte Rettungsweg derzeit nur über eine provisorische Konstruktion im Hof gewährleistet. Mit dem Rückbau des Bunkers kann die hier erforderliche Stadtreparatur vorgenommen werden und es könnte das vorhandene Ordnungsamt dem aktuellen Bedarf und den Anforderungen nach Barrierefreiheit angepasst werden. Ob für die Erweiterung der bestehenden GBF das gesamte Grundstück benötigt wird, soll anschließend geklärt werden. Ggf. kann eine Parzelle abgetrennt und für Wohnbebauung zum Kauf angeboten werden. Mit der Neuentwicklung werden auch die Defizite im hinteren Bereich behoben, der als Stellplatzfläche genutzt wird. Insgesamt sollen die Freiflächen eine Aufwertung erfahren.
Umsetzungsschritte	1. Freilegung durch Abbruch Bunker 2. Vermarktung und Verkauf
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtreparatur durch Schließung des Blockrandes ▪ ggf. Schaffung innerstädtischen Wohnraums auf Teilfläche
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	1.500.000 €

Maßnahme 8	Erneuerung/Umgestaltung Freiflächen St. Marien, Rathaus, Markt
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	Der öffentliche Raum im Umfeld der Kirche St. Marien und des Rathauses weist gravierende Defizite in der Ausgestaltung der Flächen auf, die dem besonderen historischen Erbe nicht genug Rechnung tragen. Ferner wird durch die identifizierten Missstände auch die Aufenthaltsqualität gemindert. In dieser Maßnahme ist auch der nördliche Bereich im Umfeld der Kirche St. Marien enthalten, obwohl

	<p>es sich um eine öffentlich zugängliche Fläche im Eigentum der Kirche handelt. Beide Maßnahmen werden als eine städtebauliche Einheit betrachtet und geplant. Jedoch muss die Kirche die Kosten für ihre Flächenanteile selber tragen. Dazu ist es vorgesehen, einen Wettbewerb mit BürgerInnenbeteiligung durchzuführen. In diesem soll auch ein geeigneter Standort für eine öffentliche Toilette überprüft werden. Folgende Maßnahmen sind für die Teilbereiche vorgesehen:</p> <p><u>Bereich Marienkirchhof zwischen St. Marien und Rathaus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Schaffung einer qualitativvollen urbanen, multifunktionalen Platzfläche zwischen Rathaus und St. Marien unter Berücksichtigung der umgebenden historischen Bebauung • Instandsetzung und Aufwertung der Straße Marienkirchhof • Erhöhung der Nutzbarkeit des Raums für unterschiedlichste NutzerInnengruppen und Erhöhung der Barrierefreiheit • Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten • Vorhalten von technischer Infrastruktur zur Bespielung des Platzes <p><u>Mengstraße</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung und Umgestaltung der Straße im unteren Bereich zu einem verkehrsberuhigten Bereich, und bauliche Herstellung einer Fußgängerzone im oberen Bereich • Optimierung der Fahrrad- und Motorradabstellplätze • Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen insbesondere im Übergang zum Platz nördlich der Kirche St. Marien • Schaffung von Sitzgelegenheiten zur Steigerung der Aufenthaltsqualität • Verbesserung der Barrierefreiheit <p><u>Schüsselbuden, Weitere Krambuden, Twiete und Fünfhausen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Umfassende Erneuerungs- und Umgestaltungsmaßnahmen einschließlich der Nebenflächen • Umgestaltungsmaßnahmen zur Aufwertung der Straßenzüge • Optimierung der Abstellflächen für Fahrräder • Verbesserung der Barrierefreiheit <p><u>Bereich Übergang vom Arkadengang zum Markt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung von der gepflasterten Teilfläche vor dem Arkadengang
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Durchführung eines Wettbewerbs für die Bereiche Marienkirchhof, Mengstraße, Rathaushof sowie des Platzes nördlich der Kirche St. Marien 2. Abstimmung mit der Kirchengemeinde zur Umsetzung und Finanzierung (der Kostenanteil ist in der Kofi berücksichtigt). 3. Realisierung 4. Mengstraße: Berücksichtigung und zeitliche Koordinierung mit den geplanten Arbeiten der Leitungsträger.
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des Gesamtbereiches durch Beseitigung baulicher und funktionaler Mängel • Schaffung qualitativvoller Räume, die dem historischen Erbe gerecht werden • Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten • Stärkung der Wegebeziehungen • Anordnung öffentlicher Toiletten
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck

Kosten	3.250.000 €
--------	-------------

Maßnahme 9	Erneuerung/Umgestaltung Krähenstraße, Eingangsbereich An der Mauer, Rehderbrücke
-------------------	---



Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
---	---

Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
---------------	---

Maßnahmenbeschreibung	<p>Der Bereich Krähenstraße weist neben einem hohen Sanierungsbedarf auch hohe Gestaltungsdefizite auf. Hier besteht ein städtebaulicher Bruch zu den Straßenräumen in der Umgebung aufgrund der Nachkriegsbebauung. Die historische und den Straßenraum definierende Bebauung im Bereich des Parkplatzes besteht nicht mehr, wodurch die historische Situation verunklärt ist. Ferner wird der östliche Eingangsbereich zur Altstadtinsel seiner Funktion nicht gerecht. Zur Aufwertung des Bereiches und zur Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände sind Maßnahmen vorgesehen, die im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens entwickelt und konkretisiert werden. Insbesondere die Ablesbarkeit der historischen Struktur ist hierbei wichtig.</p> <p><u>Umbau zu einem urbanen Platz:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung/Änderung der Stellplätze gemäß Mobilitätskonzept • Schaffung einer Platzfläche, die dem Aufenthalt dient und entsprechend ausgestaltet ist (u.a. Sitzmöbel, Begrünung) • Gestaltungselemente und/oder Pflasterung (Flächendifferenzierung) zur Ablesbarkeit der ehemaligen historischen Straßenführung / Bebauung <p><u>Krähenstraße und zur Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Neugestaltung und Qualifizierung des Straßenraums durch Möblierung, Begrünung und Fortführung der Einzelhandelsstraße • Instandsetzung der Straßen und Nebenflächen • Optimierung der Bushaltestellen • Verbesserung der Barrierefreiheit <p><u>Aufwertung der östlichen Eingangssituation</u> Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der Nebenflächen</p>
-----------------------	--

Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Durchführung eines Wettbewerbs 2. Realisierung
--------------------	--

Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Stadtreparatur zur Stärkung des historischen Erbes (Gesamtensemble)
---------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Aufenthaltsqualität für unterschiedliche NutzerInnengruppen und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten unter Erhalt der ÖPNV-Nutzung • Stärkung der Einzelhandelsstruktur • Verbesserung der Wohnumfeld-Qualität
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	9.375.000 €

Maßnahme 10	Erneuerung/Umgestaltung Dr.-Julius-Leber-Straße
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Diese Rippenstraße gliedert sich in zwei Straßenabschnitte, für die verschiedene Zielsetzungen bestehen:</p> <p><u>Obere Dr. Julius-Leber –Straße</u> Dieser Abschnitt gehört zur Fußgängerzone, ist jedoch baulich und funktional nicht als solche erkennbar. Daher ist vorgesehen, diesen Abschnitt analog zur oberen Fleischhauerstraße umzubauen und insgesamt aufzuwerten.</p> <p><u>Untere Dr. Julius-Leber –Straße</u> Hierbei handelt es sich um eine Straße mit einem hohen Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf. Der ruhende Verkehr sowie das Straßenprofil weisen Gestaltungs- und Funktionsdefizite auf, die nur durch eine umfassende Erneuerung der Straße behoben werden können.</p> <p>Folgendes ist für beide Abschnitte vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erneuerung und Umgestaltung der Fahrbahn und Nebenflächen unter Beibehaltung der historischen Dreiteilung ▪ Verbesserung der Aufenthaltsqualität ▪ Optimierung der Fahrradabstellmöglichkeiten: Ausbau und gestalterische Maßnahmen ▪ Verbesserung der Barrierefreiheit
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundlagenermittlung und Abstimmungen bzgl. Denkmalschutz und Verkehrskonzept 2. BürgerInnenbeteiligungsprozess unter Einbindung der Einzelhändler 3. Planung und Durchführung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines attraktiven Umfelds, das der historischen Bausubstanz Rechnung trägt • Aufwertung des öffentlichen Raums und Stärkung des FußgängerInnenverkehrs

	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Erlebarmachung historischer Straßenzüge • Erhalt und Stärkung des Einzelhandels • Minderung des ruhenden Kfz-Verkehrs im Straßenraum
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	850.000 €

Maßnahme 11	Erneuerung/Umgestaltung Pergamentmachergang
	<p>Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlage B 2.1.6</p>
<p>Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015</p>	<p>Handlungsfeld</p>
<p>Maßnahmenbeschreibung</p>	<p>Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen, Umwelt und Klima verbessern</p> <p>Dieser Bereich ist geprägt von Defiziten und Missständen. Der Pergamentmachergang sowie der Blockinnenbereich werden derzeit von parkenden Autos dominiert und sind vollständig versiegelt. Insgesamt soll diese „Hinterhofatmosphäre“ durch tiefgreifende Maßnahmen beseitigt, eine Nutzung des öffentlichen Raums mit entsprechender Aufenthaltsqualität gesichert werden und eine zumindest teilweise Entsigelung und Begrünung erreicht werden. Dafür ist die Durchführung eines Wettbewerbs vorgesehen, in dem neben den Maßnahmen im öffentlichen Raum auch der Umgang mit den angrenzenden Privatflächen (rückwärtige Blockbebauung, Parken auf Privatgrund) Aufgabe sein werden.</p> <p><u>Verkehrsoptimierung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung und Optimierung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum mit einer flächensparenden Anordnung, Ausweisung von Parkplätzen, um Suchverkehr zu reduzieren • Neugestaltung der Flächenaufteilung Fahrbahn, Nebenflächen, Parkplätze bei gleichzeitiger Verbesserung der Barrierefreiheit und zumindest teilweiser Entsigelung. <p><u>Straßenraum und Freiflächen</u></p> <p>Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Optimierung der Anordnung des ruhenden Verkehrs, Neugliederung der Fläche und Begrünung, Entsigelung und Stadtmöblierung</p>
<p>Umsetzungsschritte</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Durchführung eines Wettbewerbs 2. Ggf. Abstimmung mit AnliegerInnen bezüglich der privaten Aufwertungsmaßnahmen 3. Planung und Umsetzung
<p>Maßnahmenziel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung qualitativvoller Räume und Erhöhung der Aufenthaltsqualität • Verbesserung der ökologischen Situation

	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten • Optimierung und Reduzierung des ruhenden Verkehr
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	1.150.000 €

Maßnahme 12	Umgestaltung Grün- und Freiflächen zwischen An der Mauer und Krähenteich
--------------------	---



Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen, Umwelt und Klima schützen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Im Block 31 sind außer der Bebauung im Eckbereich Weberstraße/An der Mauer und dem daneben liegenden Parkplatz alle Grundstücke in städtischem Eigentum.</p> <p>Gemäß Beschluss der Bürgerschaft soll eine Neuordnung aller städtischen Bauhöfe erfolgen. Der im Bereich An der Mauer befindliche kleine Bauhof soll aufgelöst und die Fläche der bereits vorhandenen Grünfläche zugeordnet werden.</p> <p>Somit ist die Möglichkeit gegeben, eine großzügige Grünfläche unter Einbeziehung und Ausbau des vorhandenen Spielplatzes für das Quartier zu schaffen. Wünschenswert ist es, auch die private Fläche, die derzeit als Parkplatz genutzt wird, in diese Umgestaltung einzubeziehen. Das Potenzial der Erweiterung der Freizeitmöglichkeiten und Verbesserung der Grünraumstruktur könnte dadurch erheblich gesteigert werden.</p> <p>Insgesamt ist vorgesehen, die zur Verfügung stehenden Flächen aufzuwerten. Dazu gehören:</p> <p><u>Grünfläche an der Kreuzung Rehderbrücke / An der Mauer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung und Gestaltung der Grünfläche <p><u>Grünzug entlang des Krähenteichs</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufwertungsmaßnahmen • Schaffung von Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten • Verbesserung der Barrierefreiheit der Wege <p><u>Spielplatz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung unter Einbeziehung der angrenzenden städtischen Flächen

	<ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung des Spielangebots auch für ältere Kinder und Jugendliche • Erhöhung der Aufenthaltsqualität
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundlagenklärung: Verfügbarkeit von Grundstücken 2. Ggf. Wettbewerbsverfahren, wenn Grundstücke für eine Neuentwicklung zur Verfügung stehen 3. Planung und Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung der Wahrnehmbarkeit des historischen Erbes • Erhöhung der Freiraumqualität und Qualifizierung wohnortnahen Grüns • Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten • Stärkung von Freizeitangeboten
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	1.300.000 €

Maßnahme 13	Erneuerung/Umgestaltung An der Mauer
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	Die Straße An der Mauer verläuft entlang der historischen Festungsmauer und markiert damit die Grenze zwischen der mittelalterlichen Stadt und der ihr vorgelagerten jüngeren Bebauung. Die Erlebbarkeit dieser Situation sollte verbessert werden. Zugleich gilt es, den fließenden und vor allem den ruhenden Verkehr besser zu ordnen. Schließlich müssen die Straßenoberflächen erneuert und dabei barrierefrei hergestellt werden.
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abstimmung der verkehrlichen Belange 2. Ggf. Sicherung der Festungsmauer 3. Planung und Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erlebbarkeit der stadthistorischen Situation • Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Optimierung der Verkehrssituation

Maßnahme 13	Erneuerung/Umgestaltung An der Mauer
	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Barrierefreiheit
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	1.240.000 €

Maßnahme 14	Erneuerung/Umgestaltung Wahnstraße
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	Die Wahnstraße ist Teil der wichtigen West-Ost-Durchquerung der Lübecker Altstadt. Nach Kriegszerstörungen weist sie heute eine von der historischen Gestaltung abweichende Gestaltung auf. Zugleich hat sie Funktionsschwächen für die Bewohnerschaft und für den Einzelhandel. Nur ein Teilabschnitt liegt innerhalb des künftigen Sanierungsgebietes. Die östliche Fortsetzung ist die Krähenstraße (siehe Maßnahme 11). Die Oberflächen müssen komplett erneuert, dabei der historische Verlauf vermittelt und die Aufenthaltsqualität gestärkt werden.
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Erlebbarkeit historischer Verlauf • Barrierefreiheit • Verbesserung Radverkehr inkl. Abstellmöglichkeit
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	600.000 €

Maßnahme 15	Erneuerung/Umgestaltung Stavenstraße mit Behrends Hof und Tanks Gang
--------------------	---



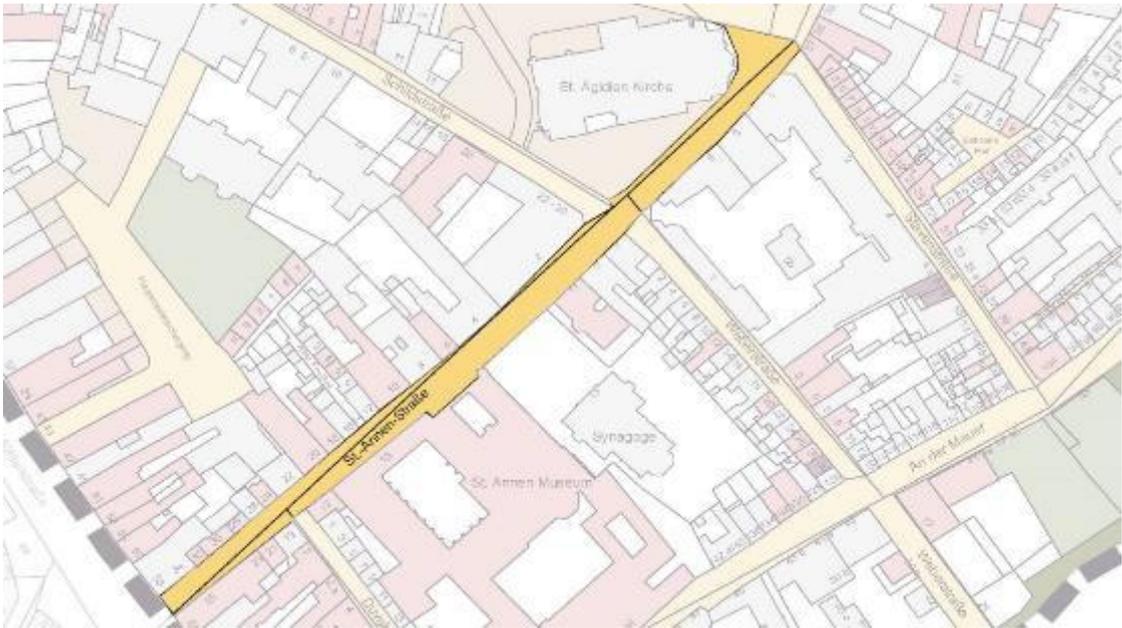
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	Die Stavenstraße verläuft in südöstlicher Richtung und endet an der Straße An der Mauer. Weitgehend vom Krieg unversehrt, befinden sich hier überwiegend der Wohnnutzung dienende historische Bauten. Unter Berücksichtigung der bauhistorischen Aspekte (Material, Gliederung) sollen die Straßen- und Nebenflächen erneuert, der ruhende Verkehr optimiert und der Fahrradverkehr verbessert werden. Auch in den abgehenden Gängen ist zu prüfen, wie die Barrierefreiheit erhöht werden kann.
Umsetzungsschritte	1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung und Verbesserung der historischen Straßen- und Gangräume • Reduzierung des ruhenden Verkehrs • Erhöhung der Barrierefreiheit
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	300.000 €

Maßnahme 16	Erneuerung/Umgestaltung Aegidienstraße
--------------------	---

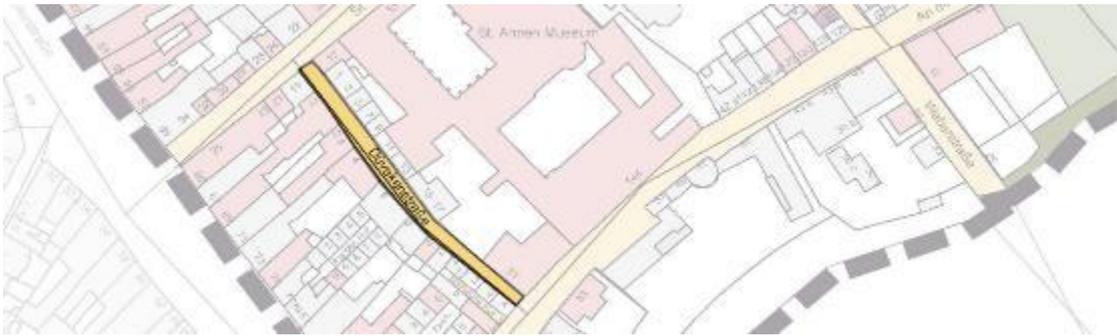


Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen

Maßnahmenbeschreibung	Die Aegidienstraße verläuft in west-östlicher Richtung vom Klingenberg zur St. Aegidienkirche. Während sie im westlichen Teil noch Geschäftsbesatz aufweist, dominiert im Osten die Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der bauhistorischen Aspekte und der unterschiedlichen anliegenden Nutzungen sollen Straßen und Nebenflächen erneuert und umgestaltet, der ruhende Verkehr reduziert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.
Umsetzungsschritte	1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung des historischen Straßenraumes • Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Reduzierung des ruhenden Verkehrs • Verbesserung des Radverkehrs • Erhöhung der Barrierefreiheit
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	760.000 €

Maßnahme 17	Erneuerung/Umgestaltung St.-Annen-Straße
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	Die St.-Annen-Straße reicht von der Aegidienkirche und dem Aegidienhof im Norden entlang des Museumsquartiers St. Annen bis zur Mühlenstraße im Süden. Vom Krieg unzerstört weist sie bis heute ein geschlossenes historisches Straßenbild auf. Aufgrund der umliegenden bedeutenden Kulturbauten ist sie auch für die Touristenwege wichtig. Unter Berücksichtigung der bauhistorischen Aspekte und der unterschiedlichen Nutzungsaspekte sollen Straßen- und Nebenflächen erneuert und umgestaltet, der ruhende Verkehr reduziert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Umsetzungsschritte	1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung des historischen Straßenraumes • Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Reduzierung des ruhenden Verkehrs • Verbesserung des Radverkehrs • Erhöhung der Barrierefreiheit
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	690.000 €

Maßnahme 18	Erneuerung/Umgestaltung Düvekenstraße
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	Die Düvekenstraße ist eine kleinere Straße, die die St.-Annen-Straße mit der Straße An der Mauer verbindet. Da sie im Krieg nicht zerstört wurde, bietet sie noch immer das Bild eines geschlossenen historischen Straßenraumes mit anliegender Wohnbebauung. Orientiert an historischem Material und historischer Gliederung werden die Straßen- und Nebenflächen erneuert
Umsetzungsschritte	1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung des baukulturellen Erbes • Verbesserung des Radverkehrs • Erhöhung der Barrierefreiheit
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	155.000 €

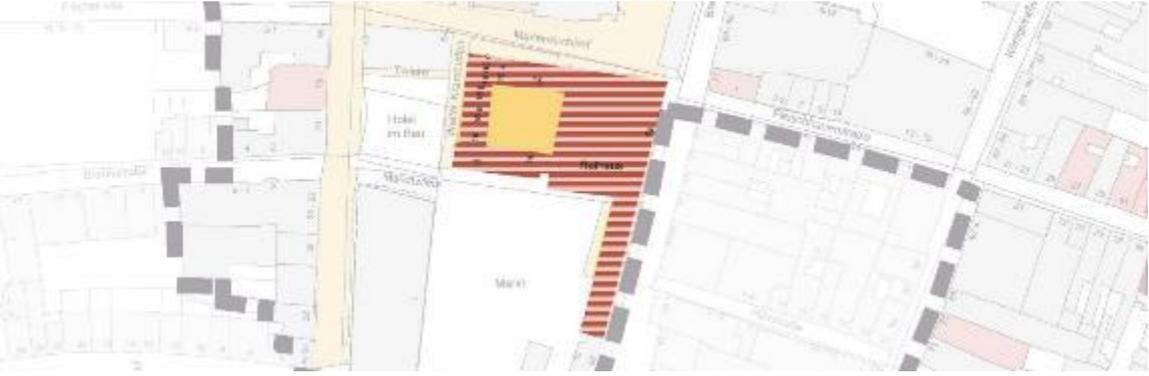
Maßnahme 19	Erneuerung/Umgestaltung Balauerfohr
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Die Straße Balauerfohr ist die nördliche Fortsetzung der St.-Annen-Straße, von der Aegidienstraße bis zur Huxstraße. Sie ist umgeben von Wohnbebauung, teilweise aus der Nachkriegszeit.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bauhistorischen Aspekte (Material, Gliederung) werden die Straßen- und Nebenflächen erneuert, der ruhende Verkehr reduziert, der Radverkehr verbessert (inkl. Abstellmöglichkeiten) und Barrierefreiheit geschaffen.</p>
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Reparatur des bauhistorischen Erbes • Reduzierung des ruhenden Verkehrs • Verbesserung des Radverkehrs • Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Erhöhung der Barrierefreiheit
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	240.000 €

Maßnahme 20	Erneuerung/Umgestaltung Schildstraße und Weberstraße
	<p>Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015</p> <p>Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6</p>
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Die Schildstraße zeigt von der Aegidienstraße nach Südosten ab, führt entlang des Aegidienkirchplatzes und mündet in die Weberstraße, die ihrerseits an der Straße An der Mauer endet. Beide Straßen blieben kriegsunzerstört und dienen überwiegend der Erschließung der anliegenden Wohnbebauung. Die Weberstraße hat noch ihren Charakter als bescheidene Handwerkerstraße behalten. Unter Berücksichtigung der bauhistorischen Aspekte (Material, Gliederung) werden die Straßen- und Nebenflächen erneuert, der ruhende Verkehr reduziert, der Radverkehr verbessert und Barrierefreiheit geschaffen.</p>
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung und Reparatur des baukulturellen Erbes • Reduzierung des ruhenden Verkehrs • Verbesserung des Radverkehrs • Verbesserung der Aufenthaltsqualität • Barrierefreiheit
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	340.000 €

Maßnahme 21	Umgestaltung Blockinnenbereich 25 (nördlich Krähenstraße)
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung
Handlungsfeld	Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen, Umwelt und Klima schützen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Der in städtischem Eigentum befindliche Blockinnenbereich wird überwiegend als Stellplatzanlage genutzt, die nicht reduziert oder entfallen kann. Die vorgesehenen Maßnahmen betreffen die Aufwertung des Innenbereichs, um die Wohnumfeld-Qualität zu steigern. Es ist vorgesehen, eine Optimierung der Parkplatzanordnung vorzunehmen, damit der Flächenverbrauch minimiert werden kann. Dadurch sollen nicht benötigte Flächen entsiegelt, begrünt und aufgewertet werden. Geprüft werden soll auch die Einrichtung eines Treffpunktes mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die AnwohnerInnen sowie Spielmöglichkeiten für Kinder.</p>
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundlagen klären unter Einbeziehung der angrenzenden EigentümerInnen und AnwohnerInnen 2. Planungsverfahren unter Beteiligung der EigentümerInnen und AnwohnerInnen in den angrenzenden Gebäuden 3. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des direkten Wohn- und Arbeitsumfeldes • Verbesserung des städtischen Mikroklimas
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	550.000 €

Maßnahme 22	Umgestaltung Blockinnenbereich 29 (nördlich Aegidienstraße)
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung
Handlungsfeld	Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen, Umwelt und Klima schützen
Maßnahmenbeschreibung	Der Blockinnenbereich wird überwiegend als Stellplatzanlage genutzt. Er ist von der Aegidienstraße aus erschlossen und von dort aus in Teilen einsehbar. Der Bereich ist ungeordnet und weist eine fast vollständige Versiegelung der Flächen auf. Die Stellplätze können kaum reduziert werden, jedoch kann durch eine neue Anordnung das Erscheinungsbild verbessert und der Flächenverbrauch minimiert werden. Dadurch sollen nicht benötigte Flächen entsiegelt, begrünt und aufgewertet werden. Die Übergänge zwischen öffentlichem und privatem Grund sollen so gestaltet werden, dass z. B. durch Begrünung bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Grundlagen klären unter Einbeziehung der angrenzenden EigentümerInnen und AnwohnerInnen 2. Planungsverfahren unter Beteiligung der EigentümerInnen und AnwohnerInnen in den angrenzenden Gebäuden 3. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung des direkten Wohn- und Arbeitsumfeldes • Verbesserung des Stadtbildes • Verbesserung des städtischen Mikroklimas
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	460.000 €

Maßnahme 23	Umgestaltung des Kirchenvorplatzes und der Grünanlage St.-Aegidienkirche
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen B 2.1.6
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen, Umwelt und Klima schützen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Das Kirchenareal soll in seiner Gesamtheit aufgewertet und die Nutzungsmöglichkeiten verbessert werden. Dazu ist vorgesehen, das Parken auf den Flächen zu unterbinden und die Parkplätze auf dem Kirchenvorplatz zu entfernen. Hier sollen durch Möblierung Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten eingerichtet werden.</p> <p>Die Grünfläche ist durch Bepflanzungen aufzuwerten und zu entsiegeln. Auch hier sollen angemessene Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden.</p> <p>Ferner soll Barrierefreiheit durch Neugestaltung des durch die Grünfläche geführten Weges geschaffen werden.</p>
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abstimmung mit der Kirchengemeinde 2. Planung und Realisierung durch die Kirchengemeinde
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung qualitativvoller Räume, die der historischen Bedeutung dieses Ortes gerecht wird • Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten • Herstellung von Barrierefreiheit • Verbesserung der ökologischen Situation
Zuständigkeit	Kirchengemeinde St. Aegidien
Kosten	310.000 €

Maßnahme 24	Erneuerung und Umgestaltung Rathaus
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Errichtung und Änderung von GBF B 2.2.5
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Der Rathauskomplex wurde bereits als vorgezogene Maßnahme „Historisches Rathaus“ im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ genehmigt. Die Maßnahme erstreckt sich auf drei Bauteilen, die durch umfangreiche Gutachten und Fachexpertisen sowie Bestandsaufnahmen begleitet wurden. Mit den Teilabschnitten 1 und 2 wurde im Jahr 2011 begonnen.</p> <p><u>Kernbau A</u> Mit den Maßnahmen im Kernbau wurde im Teilabschnitt 2 begonnen. Sie umfassen folgende Bauteile und Bereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bürgerschaftssaal: Raumklima optimieren, Sicherung des statischen Bauegefüges, Sicherung der Wandmalerei ▪ Haupteingangsportal: Sicherung der historischen Gebäudesubstanz, Farbfassung Gewölbeoberfläche, Reparatur Holzbänke / Tür ▪ Gotische Schildmauer (Südfassade): Schadenskartierung, Steinaustausch oder –festigung, Fugennetz aufarbeiten, Terrakotten-Band sichern ▪ Hauptgebäude Ostfassade: Sicherung (Reparatur / Festigung) der Terrakotten, restauratorische Überarbeitung der Oberfläche ▪ Nordfassade: Schadenskartierung, Steinaustausch glasierter Steine, Aufarbeitung Fugennetz, Putzflächen der Nischen ▪ Roter Saal und Kommissarenzimmer: Einbau Winterfenster zur energetischen Verbesserung, Erneuerung der vorhandenen Raumbeleuchtung, Festigung der Deckenmalerei, restauratorische Aufarbeitung der Wandbespannungen <p><u>Flügelanbau B</u> Der Teilabschnitt 1 umfasst die Sanierung des Germanistenkellers. Dazu gehören die innerräumliche Sanierung, die äußere Wandabdichtung im Bereich des Germanistenkellers und die oberseitige Kellergewölbeabdichtung gegenüber dem offenen Arkadengang des Erdgeschosses des „Langen Hauses“</p> <p><u>Dreiflügelige Anlage C</u></p>

Im Teilabschnitt 2 wurde bereits im Bereich Rathaushof der Einbau energiesparender Fenster sowie eines Eingangselements durchgeführt.

Kosten: 5.355.380 €

Für den Rathauskomplex wurde über die bereits als vorgezogene Maßnahmen genehmigten und zum großen Teil ausgeführten Arbeiten hinaus weiterer Sanierungsbedarf festgestellt.

Umbau und Instandsetzung des Rathaushofes

Sanierung aller Stahlfenster, Schaufensteranlagen und Türen, Einbau von vier Fenstern und einer Türanlage in die Nordfassade zum Marienkirchhof, Sanierung der Backsteinfassade, sowie der Faschen, Sockelblenden, Unterschläge und Zierelemente aus Sandstein, Sanierung/Erneuerung des Daches incl. der Rinnen, Gauben u.ä., Schadstoffsanierung, Ertüchtigung der Konstruktion und der gesamten Haustechnik, Bau eines erforderlichen zweiten Flucht- und Rettungsweges im Kellergeschoss, Brandschutzkonzept und daraus abgeleitete Baumaßnahmen, statische Begutachtung und ggf. Nachrüstung, Umgestaltung der Freifläche und der Durchgänge als attraktive Verbindung zwischen Marienkirchhof und Markt, Ausstattung mit adäquatem Stadtmobiliar (u.a. Sitzmöglichkeiten).

Kosten: 3.600.000 €

Sanierung der Renaissancetreppe

Die Fugen der Sandsteintreppe sind zu ca. 60 - 80% desolat. Die Steinoberfläche weist insbesondere auf allen horizontalen Flächen starke Verschmutzung und Algenbildung auf. Die bei Reparaturarbeiten der Vergangenheit verwendeten Zement- und Mörtelschlämmen lösen sich in Teilen ab. An Dübeln, Zugankerstangen und anderen Metallteilen ist Korrosion festzustellen. Die Dacheindeckung aus Kupfer ist zumindest über dem Eingangshaus und im gesamten Wandanschluss an die Fassade des Kriegsstubenanbaus erneuerungsbedürftig. Fenster und Beschläge weisen deutliche Schäden auf. An verschiedenen Stellen sind Ziegelsteine des angrenzenden Mauerwerkes durch Wassereintritt zerstört.

Die beschriebenen Schäden sollen durch geeignete Maßnahmen denkmalgerecht behoben werden.

Kosten: 500.000 €

Sanierung der marktseitigen Fassade des Kriegsstubenanbaus

Wegen herabfallender Ziegelteile musste Anfang des Jahres dieser Fassadenabschnitt per Hubwageneinsatz kontrolliert werden. Dabei wurde festgestellt, dass viele Steine in der Oberfläche geschädigt, bzw. vorgeschädigt sind.

In Abstimmung mit der Denkmalpflege ist ein Konzept für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

Kosten: 500.000 €

Sanierung der Fenster im Langen Haus

Die marktseitigen Fenster im 1. Obergeschoss des Langen Hauses sind einfach verglast und weisen starke Undichtigkeiten auf. Bei Regen kommt es zu Durchfeuchtungen, die Folgeschäden verursachen. Hier ist eine denkmalgerechte Überarbeitung der Bestandsfenster erforderlich.

	<p>Kosten: 150.000 €</p> <p><u>Brandschutzgutachten für den Rathauskomplex:</u> Im Zuge der Sanierung des Bürgerschaftssaals sind entsprechend dem Brandschutzgutachten für diesen Teilbereich Maßnahmen durchgeführt worden. Für die übrigen Bereiche des Rathauskomplexes steht ein Brandschutzkonzept noch aus. Auch hier sind entsprechende Nachrüstungen wie z. B. Abschottungen durch Türen oder Brandschutzvorhänge, Maßnahmen gegen Brandüberschlag, zusätzliche Rettungswege u.ä. erforderlich. Kosten: 1.000.000 €</p> <p><u>Rathaushof und Fußgängerdurchgänge</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung des Rathaushofs und der Durchgänge als attraktive Verbindung zwischen Marienkirchhof und Markt
Umsetzungsschritte	Vorgezogene Maßnahme, läuft derzeit Antragstellung für weitere Sanierungsmaßnahmen ist in Vorbereitung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Erhalt des historischen Erbes • Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten im denkmalgeschützten Bestand
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	11.105.380 €

Maßnahme 25	Hochbau Schragen
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Errichtung und Änderung von GBF B 2.2.5
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	Der Schragen wurde im Rahmen der Planungen „Mitten in Lübeck“ als provisorische Freifläche mit Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten umgestaltet. Die Planung erfolgte so, dass an der ursprünglichen Idee, ein Gebäude im Unteren Schragen zu bauen, festgehalten werden konnte. Hier waren seinerzeit verschiedene öffentliche Nutzungen (u. a. Welterbezentrum, Baukulturzentrum) begleitet durch eine gastronomische Nutzung vorgesehen. Die Dachfläche sollte für Open-Air Veranstaltungen allen Lübeckern frei zur Verfügung stehen. Aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten konnte das Gebäude bisher nicht realisiert werden.
Umsetzungsschritte	1. Planung

	2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der Ziele aus der Perspektivenwerkstatt „Mitten in Lübeck“ • Baulückenschließung • Aufwertung des öffentlichen Raums und Stärkung der Innenstadt • Erhalt und Stärkung des Einzelhandels und Stärkung der Altstadt als Begegnungs- und Versorgungsstandort
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	2.700.000 €

Maßnahme 26	Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Errichtung und Änderung von GBF B 2.2.5
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>In der Mengstraße 4 befindet sich eines der erfolgreichsten deutschen Literaturmuseen. Es ist dem Roman <i>Buddenbrooks</i> und der Schriftstellerfamilie Mann gleichermaßen gewidmet. Auch als Forschungszentrum genießt das Haus einen exzellenten Ruf.</p> <p>Um seiner zentralen kulturtouristischen Rolle und seinem Bildungsauftrag auch zukünftig gerecht werden zu können, soll das Buddenbrookhaus um sein Nachbargrundstück, die Mengstraße 6, baulich erweitert und die Dauerausstellung neu konzipiert werden. Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz.</p>
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung der international renommierten Kultureinrichtung • Bewahrung des baukulturellen Erbes
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	16.000.000 €

Maßnahme 27	Verwaltungsgebäude Dr.-Julius-Leber-Straße 46-50
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Errichtung und Änderung von GBF B 2.2.5
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Bei der Dr. Julius-Leber-Straße Nr. 48, dem ehemalige Gewerkschaftshaus, handelt es sich um ein Gebäude im Stil der Neuen Sachlichkeit von Wilhelm Lenschow (1930), das unter Denkmalschutz steht.</p> <p>In dem Gebäudekomplex –bestehend aus Nr. 46 und 48 am Blockrand und der Nr. 50 im Blockinnenhof - sind Verwaltungsräume des Fachbereiches 3 – Umwelt, Sicherheit und Ordnung untergebracht. Bedingt durch zusätzliche Aufgaben des Bereiches besteht erhöhter Raumbedarf. Der zweite gesicherte Rettungsweg ist derzeit nur über eine provisorische Konstruktion im Hof gewährleistet. In den Gebäuden besteht keine Barrierefreiheit.</p> <p>Nach Abbruch des Bunkers kann die hier erforderliche Stadtreparatur vorgenommen werden. Entsprechend dem aktuellen Raumbedarf und den Anforderungen an Barrierefreiheit kann eine Erweiterung des vorhandenen Verwaltungsgebäudes errichtet werden (GBF B.2.2.3.(1)). Ob für diesen Neubau der bestehenden GBF das gesamte Grundstück benötigt wird, ist noch zu untersuchen. Ggf. kann eine Parzelle abgetrennt und für Wohnbebauung zum Kauf angeboten werden.</p>
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Umbau und Instandsetzung der vorhandenen Gebäude, u. a.: Herstellung von Barrierefreiheit, Brandschutzertüchtigung, Schadstoffsanierung, Ertüchtigung Konstruktion und Haustechnik • Bau eines Treppenhauses als erforderlicher Fluchtweg • Neubau eines Erweiterungsbaus nach Abbruch des Bunkers (Nr. 52)
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	8.000.000 € (Sanierung + Neubau)

Maßnahme 28	Museumsquartier St. Annen
	
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Errichtung und Änderung von GBF B 2.2.5
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Das Museumsquartier St. Annen befindet im südöstlichen Teil der Altstadtinsel zwischen den Straße An der Mauer, St. Annen Straße und der Düvekenstraße, in den Gebäuden des im spätgotischen Stil, Anfang des 16. Jahrhundert, als Backsteinbau errichteten, ehemaligen St. Annen Klosters.</p> <p>In den vergangenen Jahren sind verschiedene dringend erforderliche Sanierungsabschnitte, wie Energieeinspar- und Brandschutzmaßnahmen zur Ausführung gekommen, derzeit wird in dem Verwaltungsbereich eine dringend, zur statischen Sicherung, erforderliche, nachträgliche Fundamentierung der Außenwände und eine Rissanierung durchgeführt.</p>
Umsetzungsschritte	<p>Die Umsetzung wird in mehreren Bauabschnitten auf mehrere Jahre erfolgen.</p> <p>Da in Teilbereichen dringlicher Handlungsbedarf gegeben ist, z. B die Sanierung der Mauerwerkszersetzen im Gewölbekeller, wird die Umsetzung zeitnah angestrebt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	<p>Mittelfristige Grundinstandsetzung aller denkmalschützten Gebäude, ausstehende Sanierungsmaßnahmen sind u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung des durch Feuchtigkeit und Salze stark beschädigten Mauerwerks des Gewölbekellers • Wiederherstellung der Standsicherheit von Dachtragwerken durch Austausch von maroden Balken • Umfangreiche Mauerwerkssanierung im Bereich der Außenwände • weitere Rissanierungen in Wänden und Gewölben • Dämmung von Dachflächen zur Optimierung des Raumklimas • Sanierung bzw. Erneuerung der Fenster • Erneuerung der veralteten und z. T. unbrauchbaren TGA • Ausstattung, z. B. das komplette Elt Netz der Werkstätten

Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	10.000.000 €

Maßnahme 29	Hüxstraße 118-120, Volkshochschule
--------------------	---



Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Errichtung und Änderung von GBF B 2.2.5
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>Das Gebäude Hüxstraße 118-120 befindet sich in Nutzung durch die Volkshochschule Lübeck. Infolge erheblicher, baulicher Mängel erfolgen dabei jedoch Nutzungseinschränkungen z.B. durch Sperrung von WC-Anlagen und der Hausmeisterwohnung. Die Hausmeisterwohnung soll zukünftig als Büroräume genutzt werden.</p> <p>Das GMHL hat im Rahmen der Verkehrssicherheitsbegehungen erhebliche Mängel in folgenden Bereichen vorgefunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektrik - Trinkwasserversorgung - Heizungsanlage - Fenster - Schadstoffe - Baulicher Brandschutz - Baukonstruktive Mängel insbesondere im großen Hörsaal <p>Die Unterschutzstellung des Gebäudes wird derzeit durch den Bereich Denkmalpflege und Archäologie geprüft.</p>
Umsetzungsschritte	1. Planung 2. Umsetzung
Maßnahmenziel	Grundinstandsetzung und Umbau
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	1.800.000 €

Maßnahme 30	Sanierung von 24 Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
--------------------	---



Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen Dritter B 2.2.1
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>In den vorbereitenden Untersuchungen wurden bei der Bestandsaufnahme 30 Gebäude identifiziert, die einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zeigen, wovon 24 im festzulegenden Sanierungsgebiet liegen. Die EigentümerInnen können für die Sanierung einen Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln beantragen, sofern die Voraussetzungen dafür erfüllt sind.</p> <p>Die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bleibt den Eigentümerinnen/Eigentümern überlassen. Sofern die zügig und zweckmäßige Durchführung durch einzelnen Eigentümerinnen/Eigentümern nicht gewährleistet ist, kann die Gemeinde/die Stadt die Maßnahmen selbst durchführen. Ggf. ist hierfür im Einzelfall der (Zwischen)Erwerb des jeweiligen Grundstücks erforderlich.“</p>
Umsetzungsschritte	<ol style="list-style-type: none"> 1. Einzelfallprüfung 2. Abschluss Modernisierungsvereinbarung 3. Planung und Umsetzung 4. Abrechnung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung des baukulturellen Erbes • Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Welterbe • Teilhabe weiter Bevölkerungsschichten
Zuständigkeit	Private EigentümerInnen

Kosten	8.400.000 €
--------	-------------

Maßnahme 31	Sanierung von 226 Gebäuden mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
--------------------	--



Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Durchführung Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen Dritter B 2.2.1
Handlungsfeld	Baukultur bewahren, Funktionen verbessern, Teilhabe ermöglichen
Maßnahmenbeschreibung	<p>In den vorbereitenden Untersuchungen wurden bei der Bestandsaufnahme 321 Gebäude identifiziert, die einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zeigen. Davon liegen 226 im festzulegenden Sanierungsbiet. Die EigentümerInnen können für die Sanierung einen Zuschuss aus Städtebauförderungsmitteln beantragen, sofern die Voraussetzungen dafür erfüllt sind.</p> <p>Die Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bleibt den Eigentümerinnen/Eigentümern überlassen. Sofern die zügig und zweckmäßige Durchführung durch einzelnen Eigentümerinnen/Eigentümern nicht gewährleistet ist, kann die Gemeinde/die Stadt die Maßnahmen selbst durchführen. Ggf. ist hierfür im Einzelfall der (Zwischen)Erwerb des jeweiligen Grundstücks erforderlich.“</p>
Umsetzungsschritte	<p>Einzelfallprüfung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abschluss Modernisierungsvereinbarung 2. Planung und Umsetzung 3. Abrechnung
Maßnahmenziel	<ul style="list-style-type: none"> • Bewahrung des baukulturellen Erbes • Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Welterbe • Teilhabe weiter Bevölkerungsschichten

Zuständigkeit	Private EigentümerInnen
Kosten	34.000.000 €

Maßnahme 32	Sanierungsträger
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Abwicklung Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und –träger B 3.1
Maßnahmenbeschreibung	Für die Umsetzung der Sanierungsziele bedarf es einer kontinuierlichen Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung über den gesamten Zeitraum. Hierfür wird ein Sanierungsträger gem. § 158 und § 159 BauGB gebunden.
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	3.200.000€

Maßnahme 33	Öffentlichkeitsarbeit
Maßnahmenzuordnung gem. StBauFR SH 2015	Maßnahmen der Abwicklung Öffentlichkeitsarbeit B 3.5
Handlungsfeld	Für den Erfolg der Durchführung der Gesamtmaßnahme, aber auch der zahlreichen einzelnen Maßnahmen, bedarf es in der Vorbereitung und in der Durchführung einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit.
Zuständigkeit	Hansestadt Lübeck
Kosten	100.000 €

8.3 Monitoring

Das Monitoring ist das Begleit- und Bewertungssystem des integrierten Entwicklungskonzepts. Das integrierte Entwicklungskonzept zeigt für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgaben (städtebauliche, funktionale, soziale etc.) konkrete, langfristig wirksame und vor allem räumlich abgestimmte Lösungen auf. Das IEK ist zwar ergebnisorientiert auf den städtischen Teilraum „Altstadt“ ausgerichtet, berücksichtigt aber auch gesamtstädtische und regionale Rahmenbedingungen.

Zentrale Merkmale des integrierten Entwicklungskonzeptes sind:

- Es verfolgt einen ganzheitlichen, integrierten Planungsansatz unter Beachtung baukultureller, sozialer, städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder.
- Es beschreibt Ziele, Handlungsfelder, Schwerpunkte und entwickelt Maßnahmen zur Zielerreichung, die über reine Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen.
- Es entsteht unter Beteiligung der Öffentlichkeit und setzt zeitliche und inhaltliche Prioritäten.
- Es erleichtert die Bündelung öffentlicher und privater Mittel und fokussiert sie auf untereinander abgestimmte Maßnahme.
- Es ist auf kontinuierliche Fortschreibung angelegt und dient als langfristiger Orientierungsrahmen.
- Es bleibt so lange aktuell, wie die Problemlagen und Entwicklungszeile fortbestehen.

Im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsprozesse bedeutet Monitoring „Stadtbeobachtung“.

Aus der Stärken- und Schwächenanalyse der Bestandsanalyse, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Altstadt“ erarbeitet wurde, wird die benötigte Datengrundlage abgeleitet und es werden die Indikatoren zur Messung der Veränderungen und der Erfolgskontrolle entwickelt und

festgelegt. Die Daten müssen kleinräumig verfügbar sein und als fortschreibungsfähige Zeitreihen aufgebaut werden. Um Veränderungen im Gebiet messen zu können, ist ein Vergleich der Daten und Indikatoren zu Beginn der Gesamtmaßnahme mit denen späterer Zeitpunkte notwendig. Das bedeutet, dass das Monitoring in regelmäßigen Abständen zu einem festgelegten Stichtag fortzuschreiben ist. Nur dann ist ein Vergleich der Indikatoren und damit die Beschreibung von Entwicklungen möglich. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die Datenerfassung über den gesamten Untersuchungszeitraum nach dem gleichen Muster (Methodik, Stichtag, Bezugsräume) erfolgt, um Fehlinterpretationen zu vermeiden.

Das Monitoring für das Gebiet „Altstadt“ wird Basisdaten für die Bildung von Indikatoren beinhalten. Ein Indikator ist ein messbarer Sachverhalt, der Aussagekraft besitzt. Der Daten- und Indikatorenkatalog für Begleitung, Beobachtung und Bewertung des integrierten Entwicklungsprozesses wird vor Beginn der Umsetzungsphase in enger Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein detailliert aufgebaut.

8.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt. Dies sind u. a. z. B. Städtebauförderungsmittel von Bund und Land, andere Förderungsmittel, zusätzliche Eigenanteile der Hansestadt Lübeck für nicht förderungsfähige Kosten, aber auch Ausgleichsbeträge von GrundstückseigentümerInnen innerhalb des Sanierungsgebietes, welches im umfassenden Verfahren durchgeführt wird.

Die Ausgaben ergeben sich aus den Kosten der vorgesehenen Maßnahmen gemäß integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept. Die Kosten der einzelnen Maßnahmen sind in der angefügten Tabelle dargestellt und beruhen auf groben Kostenschätzungen. Der Übersichtlichkeit halber wurden die Kosten gerundet. Im Zuge einer weiterführenden Planung können sich Änderungen in diesem Bereich ergeben.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Siehe Tabelle auf den Folgeseiten

Kostenübersicht in TE										
Kostenarten	Maßnahmennummer	Kosten insgesamt	Fördersatz StBAuFR 2015	mögliche Förderung	davon BfL	davon Eigenmittel der Gemeinde	andere zu finanzierende Kosten	Trägerschaft dieser Kosten	Anmerkungen	
B 2	Maßnahmen der Durchführung									
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen									
B 2.1.1	Ankauf Dr.-Julius-Leber-Str. 52 -Bunker	2	100%	2	1	1	0			
B 2.1.4	Freilegung Dr.-Julius-Leber-Str. 52 -Bunker	1.500	100%	1.500	1.000	500	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung Freifläche Marien, Rathaus, Markt St.	3.250	48%	1.556	1.037	519	1.694	Stadt / Kirchengemeinde St. Marien	Toilette HH-Stelle Stadt 300 Teuro Kirchenflächen nicht förderfähig 1.394 Teuro	
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung Krähenstraße, Eingangsbereich An der Mauer, Rehderbrücke	1.300	100%	1.300	867	433	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung der Dr.-Julius-Leber-Straße	850	100%	850	567	283	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung Pergamentmachergang	1.150	100%	1.150	767	383				
B 2.1.6	Umgestaltung der Grün- und Freiflächen zwischen An der Mauer und Krähentelch	1.300	100%	1.300	867	433	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung An der Mauer	1.240	100%	1.240	827	413				
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung Wahnstraße	600	100%	600	400	200	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung Stavenstraße mit Behrends Hof und Tanks Gang	300	100%	300	200	100	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung Aegidienstraße	760	100%	760	507	253	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung St.-Annen-Straße	690	100%	690	460	230	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung Düvelkenstraße	155	100%	155	103	52	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung Balauerföhr	240	100%	240	160	80	0			
B 2.1.6	Erneuerung/Umgestaltung Schildstraße und Weberstraße	340	100%	340	227	113	0			
B 2.1.6	Umgestaltung Blockinnenbereich 25 (nördl. Krähenstraße)	550	0%	0	0	0	550	Stadt	Eigenmittel der Stadt	
B 2.1.6	Umgestaltung Blockinnenbereich 29 (nördl. Aegidienstraße)	460	0%	0	0	0	460	Stadt	Eigenmittel der Stadt	
B 2.1.6	Umgestaltung des Kirchenvorplatzes mit der Grananlage Kirche St. Aegidien	310	0%			0	310	Kirchengemeinde St. Aegidien	Kirchenflächen nicht förderfähig	
	Kosten der Ordnungsmaßnahmen gesamt	14.997		11.963	7.990	3.993	3.014			

Kostenübersicht in T€										
Kostenarten	Maßnahmennummer	Kosten insgesamt	Fördersatz StBAuFR 2015	mögliche Förderung	davon B/L	davon Eigenmittel der Gemeinde	andere zu finanzierende Kosten	Trägerschaft dieser Kosten	Anmerkungen	
B 2.2	Baumaßnahmen									
B 2.2.5	Erneuerung und Umgestaltung Rathaus	11.105	80%	8.884	5.923	2.961	2.221	Stadt	20%iger Eigenanteil der Stadt (Bewilligung nach StBAuFR 2005)	
B 2.2.5	Hochbau Schranken	2.700	100%	2.700	1.800	900	0			
B 2.2.5	Umbau und Erweiterung Buddenbrookhaus	16.000	19%	3.000	2.000	1.000	13.000	zusätzliche Eigenmittel der Gemeinde, Mittel Dritter		
B 2.2.5	Verwaltungsgebäude Dr.-Julius-Leiber-Str. 46-50 Sanierung und Neubau	8.000	100%	8.000	5.333	2.667	0			
B 2.2.5	Museumsquartier St. Annen Instandsetzung und Sanierung aller Gebäude	10.000	100%	10.000	6.667	3.333	0			
B 2.2.5	Hüvstraße 118-120, Volkshochschule Grundinstandsetzung und Umbau	1.800	100%	1.800	1.200	600	0			
B 2.2.1	Sanierung von 24 Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in privatem Eigentum	8.400	100%	8.400	5.600	2.800	0		nur Zuschussanteil bei "Kosten" dargestellt (70 Teuro / Gebäude = 20% der ff. Kosten)	
B 2.2.1	Sanierung von 226 Gebäuden mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in privatem Eigentum	34.000	100%	34.000	22.667	11.333	0		nur Zuschussanteil bei "Kosten" dargestellt (30 Teuro / Gebäude = 20% der ff. Kosten)	
Kosten der Baumaßnahmen gesamt		92.005		76.784	51.190	25.594	15.221			

Kostenarten	Maßnahmennummer	Kostenübersicht in T€							Anmerkungen
		Kosten insgesamt	Fördersatz SIBauFR 2015	mögliche Förderung	davon B/L	davon Eigenmittel der Gemeinde	andere zu finanzierende Kosten	Trägerschaft dieser Kosten	
B 3	Maßnahmen der Abwicklung								
B 3.1	Sanierungsträgerinnen und -träger	32	3.200	50%	1.600	1.067	533	1.600	zusätzliche Eigenmittel der Gemeinde
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	33	100	50%	50	33	17	50	zusätzliche Eigenmittel der Gemeinde
	Kosten der Abwicklung gesamt		3.300		1.650	1.100	550	1.650	
	Gesamtkosten		110.477		90.592	60.397	30.195	19.885	

mögliche Förderung gesamt	90.592	60.397	30.195
abzüglich maßnahmebedingter Einnahmen	-3.800		
verbleibende Förderung gesamt	86.792	56.940	28.470

Einnahmenübersicht in T€

Konten gem. RL S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen	Summe
Maßnahme bedingte Einnahmen			
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Schätzwert)* n. n.	3.600	3.800
A 6.2.5 (2) Nr. 3	Grundstücksverkauf Dr.-Julius-Straße 50/52 (Bunker)	200	
	Miet- und Pachteinnahmen (n. n.)	0	
	Mittel Dritter		2.004
A 6.2.5 (2) Nr. 8 in Verbindung mit A 7.3 (1) Nr. 2	Aufwertung nördlicher Platz St. Marien Kirche **	1.694	
A 6.2.5 (2) Nr. 8 in Verbindung mit A 7.3 (1) Nr. 2	Aufwertung Kirchenvorplatz Kirche St. Aegidien **	310	
	Eigenmittel und Zuwendungen		103.291
A 7.3 (1) Nr. 5	zusätzliche Eigenmittel der Kommune		17.881
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel Umgestaltung Blockimmbereich 25	550	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel Umgestaltung Blockimmbereich 29	460	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel Erneuerung und Umgestaltung Rathaus	2.221	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel Buddenbrookhaus	13.000	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel Sanierungsträger	1.600	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel Öffentlichkeitsarbeit	50	
A 6.1 (1)	Zuwendungen des Bundes und des Landes		56.940
A 6.2.2	Gemeindliche Eigenmittel		28.470
	Gesamt		109.095

*Angenommene Wertsteigerung der Grundstücke im Sanierungsgebiet

** Dient nur der vollständigen Darstellung der Finanzierungsübersicht der Gesamtkosten. Mittel werden nicht auf das Treuhandkonto gezahlt. Maßnahmen auf kirchlichen Grundstücken sind nicht förderungsfähig und werden von den Kirchen selber finanziert

9 Verfahrensrechtliche Abwägung

Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB haben die Aufgabe, das Vorliegen städtebaulicher Missstände und die Notwendigkeit der Durchführung einer Sanierung zu deren Beseitigung zu prüfen. Im Folgenden wird die verfahrensrechtliche Abwägung vorgenommen und die Empfehlung für das anzuwendende Verfahren und die Abgrenzung des Sanierungsgebiets abgeleitet.

Dabei wird wie folgt vorgegangen:

Beginnend mit der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit werden darauffolgend die Grundlagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes erörtert und geprüft. Im Anschluss werden die sanierungsrechtlichen Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens dargestellt. Abschließend erfolgt die Abwägung und verfahrensrechtliche Empfehlung zur Gebietsfestlegung und Verfahrenswahl.

9.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB

Bei der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit wird das Erfordernis der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts überprüft. Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt hierbei anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes“. Diese sind unter Kapitel 5, Zusammenfassende Bewertung, dieser Untersuchung umfassend dargelegt worden und im Folgenden hinsichtlich der Beurteilungskriterien nach BauGB nochmals kurz zusammengefasst.

Es werden grundsätzlich zwei Arten von Missständen unterschieden. Diese können sich in einem Sanierungsgebiet überlagern.

9.1.1 Substanzschwäche

Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet weisen, sowohl in Bezug auf das städtebauliche Umfeld als auch auf den baulichen Zustand der Gebäude, erhebliche Missstände auf. Rund ein Drittel aller Gebäude – dazu zählen sowohl Wohngebäude als auch Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen – sind im Untersuchungsgebiet durch bauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 1b BauGB gekennzeichnet und demzufolge modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig. Dies betrifft zudem die erforderlichen Maßnahmen zum Klimaschutz. Ein großer Teil der Gebäude entspricht vermutlich nicht den aktuellen Anforderungen an die energetischen Eigenschaften der Gebäudehülle. Bei der Betrachtung dieser Defizite ist stets der hohe Denkmalwert der Gebäude zu berücksichtigen.

9.1.2 Funktionsschwäche

Funktionsfähigkeit des Gebietes nach § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist in mehrfacher Hinsicht gem. § 136 Abs.3 Nr.2 BauGB beeinträchtigt. Das Gebiet kann die Aufgaben, die ihm aufgrund seiner Lage und Funktion obliegen, nicht in ausreichendem Maß erfüllen. Aufgrund der dichten Bebauung stehen nicht ausreichend Flächen für die Zuweisung zu den unterschiedlichen Funktionen zur Verfügung. Derzeit resultieren insbesondere aus der Flächeninanspruchnahme für den ruhenden Verkehr diverse Funktionsschwächen. Auf den Grundstücken stehen zu wenig Flächen zur Verfügung, hier konkurriert der ruhende Verkehr mit den öffentlichen und privaten Aufenthaltsflächen und beeinträchtigt das Wohnumfeld.

Im Straßenraum nimmt der ruhende Verkehr ebenfalls für andere Zwecke dringend benötigte Flächen in Anspruch. Dies beeinträchtigt die Erreichbarkeit der Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen und behindert andere, insbesondere die alternativen Mobilitätsformen, wie den Rad- und FußgängerInnenverkehr.

Hinsichtlich der Verkehrssituation bestehen demgemäß Konflikte zwischen den VerkehrsteilnehmerInnen der unterschiedlichen Verkehrsarten, da aufgrund der schmalen Straßenprofile Flächenbedarfe nicht ausreichen.

Der öffentliche Raum weist zudem große Funktionsdefizite auf. Das Angebot an städtischen Plätzen und Grünflächen, die als Aktionsraum für Begegnung, Erholung und Veranstaltungen in fußläufiger Nachbarschaft dienen, ist sowohl qualitativ als auch quantitativ zu gering. Der Straßenraum ist aufgrund seines Profils vielerorts nicht geeignet, den vielseitigen Funktionen gerecht zu werden und weist zudem teils erhebliche bauliche und gestalterische Defizite auf. Barrierearmut ist kaum vorhanden.

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes ist auch hinsichtlich der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen beeinträchtigt. Das historische Rathaus weist einen starken Umgestaltungs- und Erneuerungsbedarf auf. Deshalb läuft derzeit bereits die vorgezogene Maßnahme „Historisches Rathaus“ und damit die Sanierung aller drei Bauteile (s. dazu auch Kapitel 4.5.9 und Maßnahme 27). Auch das Buddenbrookhaus in der Mengstraße 4, als wichtiger kultureller und touristischer Anziehungspunkt, weist Funktionsdefizite auf, da die zur Verfügung stehenden Flächen nicht den Bedarf und der Nachfrage entsprechen. Aus diesem Grund wird die Einrichtung um das Nachbargebäude Mengstraße 6 erweitert und umgebaut (siehe dazu auch Kapitel 4.6.3 und Maßnahme 29).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass städtebauliche Missstände vorliegen. .

9.2 Grundlagen zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Bestimmungen des § 136 BauGB verlangen nicht nur das Vorliegen städtebaulicher Missstände, sondern auch eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebietes sind in Kapitel 4 der Bestandsanalyse beschrieben und in Kapitel 5 der Bestandsanalyse zusammengefasst. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet sind in den Kapiteln 6 und 7 beschrieben und dargestellt. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen wurde in Kapitel 8.4 anhand einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt.

9.2.1 Sanierungsrechtliche Bedingungen bei der Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet finden besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung. Das Baugesetzbuch geht zunächst vom Grundsatz aus, dass das umfassende Verfahren zur Anwendung kommt. Die Anwendung ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 jedoch auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich erschwert wird.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein städtebauliche Gesamtmaßnahme jeweils zu wählen ist – d. h. ob die Sanierung im „umfassenden Verfahren“ im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist oder ggf. ohne Sanierungsrecht auf der Grundlage einer Erhaltungssatzung durchgeführt werden kann – liegt nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Sie muss vielmehr aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation, der Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung und der erwartenden Auswirkungen auf die Bodenpreise getroffen werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im „vereinfachten“ Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung auszuschließen ist,
- §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

9.2.2 Das klassische „umfassende“ Verfahren

Die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Kosten der Sanierungsmaßnahme herangezogen werden.

Zudem soll bewirkt werden, dass bei Grunderwerbserfordernissen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung die Erwerbskosten auf die sanierungsunbeeinflussten Verkehrswerte begrenzt sind.

Die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB bezwecken:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswertsteigerungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 14 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Verkehrswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) und/oder für Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz
- die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen und ein Überschuss entsteht, dieser auf die EigentümerInnen der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

9.2.3 Das „vereinfachte“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, kann die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

Das heißt, es erfolgt:

- die Anwendung des allgemeinen Erschließungsbeitragsrechts nach §§ 127 ff. BauGB für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. das Ausbaubeitragsrecht nach Kommunalabgabengesetz für Verbesserungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte,
- keine Kaufpreisprüfung im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB.

Wird die Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, so muss über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB entschieden werden. Folgende Varianten sind möglich:

- Variante 1: Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2
(mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 2: Anwendung des § 144 Abs. 1,
Ausschluss von § 144 Abs. 2
(ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 3: Anwendung des § 144 Abs. 2,
Ausschluss von § 144 Abs. 1
(mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Variante 4: Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2
(ohne Eintragung des Sanierungsvermerks).

Um die diesbezüglich gebotene, zweckmäßige und praktikable Entscheidung für die Durchführung des Sanierungsverfahrens treffen zu können, müssen folgende Rechtswirkungen des § 144 BauGB in die Abwägung einfließen:

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Solche Vorhaben sind also nicht nur baurechtlich, sondern auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig;
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch);
- die Vornahme erheblicher und wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist. Veränderungen sind Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht dagegen Veränderungen rechtlicher Art;
- der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Dauer von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft:

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Nur bei Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB hat ein Eintrag im Grundbuch eines jeden im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zu erfolgen, dass eine Sanierung durchgeführt wird – der sog. „Sanierungsvermerk“.

Die Darstellung zeigt, dass die Gemeinde auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

9.2.4 Abwägung und Empfehlung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Gemeinde die Entscheidung, ob die Sanierung im „umfassenden“ oder „vereinfachten“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes, auf dessen Grundlage die Durchführbarkeit der Sanierung und die erwartete Wirkung auf die Bodenpreise geprüft wird, treffen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu beurteilen.

Abwägung „umfassendes“ Verfahren

Aufgrund der erheblichen Funktionsschwächen hinsichtlich Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Nutzungsverteilung der Straßenräume etc. sind durch die angestrebten Vorhaben im Sanierungsgebiet Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Dies untermauert auch der definierte gestalterische Anspruch der Hansestadt Lübeck an die Neugestaltung der öffentlichen Räume, welcher aufgrund des Status als „Welterbestätte“ und der großen Anzahl an denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles begründet ist. Die Gestaltungsverordnung der Hansestadt Lübeck liefert genaue Vorgaben zu Stadt- und Straßenbild.

Es ist festzuhalten, dass die Hansestadt neben den bereits in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksflächen für Neuordnungsmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und ggf. für Flächen zum Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen mindestens ein Grundstück erwerben muss.

Aus den genannten Gründen ist gemäß BauGB die Anwendung des umfassenden Verfahrens erforderlich.

Abwägung „vereinfachtes“ Verfahren

Die Maßnahmendurchführung erfordert in nahezu allen Bereichen des Untersuchungsraumes die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB, die Umsetzung in einem „vereinfachten“ Verfahren kommt daher nicht Betracht.

Abwägung anderer Instrumente

Andere Instrumente des Allgemeinen und Besonderen Städtebaurechts, die weniger stark in die Eigentumsrechte der betroffenen EigentümerInnen eingreifen, sind im Ergebnis nicht geeignet, die Umsetzung der geplanten Maßnahmen quantitativ und qualitativ sicherzustellen. Es gibt kein städtebaurechtliches Instrument in Bestandskulissen, welches eine vergleichbare Steuerungs- und Konzentrationswirkung entfalten kann wie die Sanierungsmaßnahme. Eine Kombination anderer Instrumente bleibt stets lückenhaft und zu wenig umsetzungsorientiert.

- Die städtebauliche Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB für die Altstadt kann als rein restriktives Instrument nicht aktivierend eingesetzt werden. Sie stellt auch keine Rechtsgrundlage für Ordnungsmaßnahmen und die steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten nach § 7h EstG dar.
- Das gilt sinngemäß für die Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung, die Anforderungen nur bei ohnehin beabsichtigten Änderungen stellt.
- Die denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalte und Fördermöglichkeiten gelten nur für die denkmalgeschützte Bausubstanz, im Übrigen jedoch nicht. Sie geben außerdem keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten.
- Das Rechtsinstrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB) ist einerseits noch eingriffsintensiver als die Sanierungsmaßnahme, andererseits bereits aufgrund ihrer Gebietstypik hier vollkommen ungeeignet. Sie zielt auf den weiträumigen Durchgangserwerb von Brach- und Konversionsflächen ab und ist vorliegend unanwendbar.
- Die Rechtsinstrumente des Stadtumbaugebietes (§ 171 b BauGB) und der Stadtumbausatzung (§ 171 d BauGB) eignen sich aufgrund der Gebietstypik nicht für das Gebiet „Altstadt“ in Lübeck, da sie vorrangig auf Rückbau und Flächenstilllegung gerichtet sind. Auch diese Instrumente sind vorrangig förder- und angebotsorientiert ausgestaltet, so dass die entsprechenden Kulissen in der Praxis nicht selten durch Sanierungssatzungen ergänzt werden.

Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die maßgeblichen öffentlichen Belange sind insbesondere dem Zielprogramm des § 136 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-4 BauGB zu entnehmen. Einerseits werden die dort postulierten allgemeinen Sanierungsziele durch das vorgeschlagene integrierte Entwicklungskonzept durchgängig, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung, erfüllt. Das festgestellte Vorliegen städtebaulicher Missstände führt andererseits zu einer Ermessensreduzierung der Gemeinde im Hinblick auf die Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen. Damit erhält das öffentliche Interesse an einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung von vornherein ein erhebliches Gewicht.

Die privaten Belange stehen diesen öffentlichen Belangen teilweise widerstreitend gegenüber. Dazu gehören insbesondere das Interesse der GrundstückseigentümerInnen an einer ungestörten Ausübung ihrer EigentümerInnenbefugnisse und der Freihaltung von zusätzlichen öffentlichen Abgaben, der MieterInnen an der Erhaltung von preiswertem Wohnraum und der Vermeidung von Umzügen sowie der Gewerbetreibenden an der Vermeidung von baubedingten Einschränkungen.

Der Einstieg in den Prozess einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Innenstadtentwicklung hat für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität innerhalb des Untersuchungsgebiets, die letztlich auch den Sanierungsbetroffenen zugutekommt, überragende Bedeutung. Dafür sprechen sowohl die festgestellten städtebaulichen Missstände als auch der Charakter des geplanten Handlungsprogramms der Sanierungsmaßnahme. Das integrierte Maßnahmenkonzept ist einerseits auf die Erhaltung und Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz, andererseits auf die Aufwertung und Funktionsverbesserung der öffentlichen Räume gerichtet. Flächenhafte Veränderungen im Gebäudebestand sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen, die baubedingte Umsetzung von MieterInnen oder Gewerbetreibenden wird nur ausnahmsweise in Fällen komplexer Sanierung genutzter Gebäude notwendig sein.

Ein Sozialplan ist nach dem Planungsstand dieser vorbereitenden Untersuchung daher nicht erforderlich. Mit sanierungsbedingten Mietsteigerungen muss zwar aufgrund der Umlagefähigkeit von Kosten der Modernisierung gerechnet werden. Diese werden sich aber voraussichtlich eher langfristig und moderat entwickeln. Dieser Entwicklung stehen allerdings auch verbesserte individuelle wirtschaftliche Chancen gegenüber, die aufgrund der Verbesserungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis kommt den öffentlichen Belangen - dem Handlungserfordernis einer nachhaltigen Entwicklung des Untersuchungsgebiets „Altstadt“ - ein deutlich überwiegendes Gewicht gegenüber den entgegenstehenden privaten Belangen zu. Die zu erwartenden sanierungsbedingten Einschränkungen für die Sanierungsbetroffenen sind begrenzt und hinnehmbar. In Einzelfällen starker Belastung oder im Falle geänderter Verhältnisse kann mit den sanierungsrechtlichen Instrumenten wie Sozialplan oder Härteausgleich angemessen reagiert werden.

9.3 Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet wird kleiner gefasst als das Untersuchungsgebiet. Dies erfolgt im Wesentlichen aus zwei Erwägungen:

- Begrenzung der durchzuführenden Maßnahmenumfangs auf einen leistbaren Umfang im vorgesehenen Durchführungszeitraum und mit dem sich aus der den Angaben zu Kosten- und Finanzierung (Kapitel 8.4) ergebenden finanziellen Umfang;
- Begrenzung des Gebietes auf Bereiche, in denen die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts erforderlich ist; sowie
- Zuschnitt des Gebietes als zusammenhängendes Gebiet (Vermeidung von räumlich nicht miteinander verbundenen Teilgebieten).

Bei dieser Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Fläche	m ²	Anteil
Baugebietsflächen	201.880	79,65 %
Verkehrsflächen	47.551	18,76 %
öffentliche Grünflächen	4.013	1,58 %
Wasserflächen	0	0 %
Sanierungsgebiet	253.444	100 %

Tabelle 4: Flächenbilanz Sanierungsgebiet (Darstellung: BIG Städtebau)

9.4 Rechtliche Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Begrenzung eines Sanierungsgebietes richtet sich nach § 142 (1) BauGB. Danach ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Die in Plan 12 vorgeschlagene Sanierungsgebietsabgrenzung trägt diesen Vorgaben Rechnung. In den vorbereitenden Untersuchungen sind soziale, strukturelle und städtebauliche Mängel und Missstände festgestellt worden, deren Behebung die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB erfordert. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme soll im umfassenden Verfahren durchgeführt werden. In einem integrierten Entwicklungskonzept hat die Hansestadt Lübeck die Ziele und Handlungsfelder der Sanierung definiert und festgelegt. Hieraus ergeben sich nicht nur thematische, sondern vor allem räumliche Schwerpunkte der durchzuführenden Maßnahmen. Die Maßnahmenswerpunkte be-

ziehen sich auf Blockbereiche, zwischen denen ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang besteht. Da Teilflächen von Blockbereichen des Untersuchungsgebietes nicht von den Maßnahmen an der öffentlichen Infrastruktur und im öffentlichen Raum betroffen sind, wurden diese von dem Sanierungsgebiet ausgenommen. Ausgenommen wurden auch Teilflächen, die bereits in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten liegen oder lagen. Nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2003 ist es nicht zulässig, Flächen in ein neues Sanierungsgebiet einzubeziehen, die bereits Teil eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit weitgehend identischen Sanierungszielen waren. Das betrifft hier den im Untersuchungsgebiet gelegenen Block 22, Teilflächen der Blöcke 16 und 26 sowie Teilabschnitte der angrenzenden Straßenräume Dr.-Julius-Leber-Straße, Wahnstraße, Huxstraße, Bei St. Johannis und Schumacherstraße.

9.5 Durchführbarkeit

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist festzustellen, ob die Gemeinde allgemein und finanziell in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen. Diese Voraussetzungen liegen vor.

Allgemeine Durchführbarkeit

Im Hinblick auf die Verwaltungskraft und die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. In der Stadtverwaltung ist auf allen Ebenen Problembewusstsein und ein ausgeprägter Handlungswille vorhanden. Aus dem ISEK-Prozess sowie den früheren Sanierungsmaßnahmen bestehen umfassende Erfahrungen mit komplexen Stadtentwicklungsverfahren.

Die bisherige Beteiligung im Kontext der vorbereitenden Untersuchungen zeigt ein großes Interesse und eine gut ausgeprägte Beteiligungskultur der BewohnerInnen, Gewerbetreibenden und EigentümerInnen im Gebiet.

Im politischen Raum wird das Verfahren mitgetragen. Politische Initiativen zur Verhinderung einer Sanierungsmaßnahme oder anderer städtebaulicher Gesamtmaßnahmen sind bisher nicht bekannt geworden.

Im Hinblick auf die zur Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderliche Verwaltungskraft wird eine geeignete Verstärkung erforderlich sein. Die Realisierung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts stellt eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe dar, die einen deutlichen Schwerpunkt in den Projekten zur Aufwertung des öffentlichen Raums hat, die bereits zu Beginn der Sanierungsmaßnahme zügig umgesetzt werden müssen. Um dies operationell zu gewährleisten, sind zusätzliche Kapazitäten und Kompetenzen erforderlich. Es wird daher vorgeschlagen, einen qualifizierten und leistungsfähigen externen Dienstleister als Sanierungsträger gemäß § 158 BauGB einzusetzen.

Finanzielle Durchführbarkeit

Die Durchführbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahme in finanzieller Hinsicht konnte im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen festgestellt werden. Die voraussichtlichen Kosten sind in Kapitel 8.4 dargestellt. Wie ebenfalls in Kapitel 8.4 dargestellt, ist die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich (§ 164 a BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein – StBauFR SH 2015). Die Aufnahme der geplanten Maßnahmen in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration erfolgte 2009. Damit ist durch das Bund-Länder Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ als wichtiger Finanzierungsbaustein für den geplanten Sanierungszeitraum grundsätzlich gesichert. Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein wird hingewiesen. Die Bereitstellung der Eigenmittel der Hansestadt Lübeck ist im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

Durchführbarkeit bei sich ändernden finanziellen Voraussetzungen

Sollten sich im weiteren Durchführungszeitraum aufgrund geänderter Finanzierungs- bzw. Förderbedingungen einzelne Umsetzungsmaßnahmen als nicht finanzierbar erweisen, würde dadurch die Erforderlichkeit und der Erfolg der Gesamtmaßnahme nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der geplante Realisierungszeitraum von zunächst 15 Jahren erfüllt das sanierungsrechtliche Zügigkeitsgebot.

Dies gilt selbst dann, wenn aufgrund mittel- oder langfristig geänderter Finanzierungsmöglichkeiten – wovon derzeit nicht ausgegangen wird – eine nicht vollständige Zielerreichung im Sanierungszeitraum hingenommen werden müsste.

9.6 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

In den Jahren 2009 – 2010 erfolgte die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Hansestadt Lübeck, das 2010 verabschiedet wurde. Der ISEK-Prozess beinhaltete ein umfassendes Beteiligungsverfahren, das zu einer engagierten Mitwirkung der Lübecker BürgerInnen führte. Dabei wurde eine Vielzahl von AkteurInnen durch die Mitwirkung in Arbeitskreisen, Workshops und öffentlichen Veranstaltungen eingebunden. Die wesentlichen Handlungsfelder und Schwerpunktbereiche des ISEK beziehen sich auch auf das Untersuchungsgebiet. Sie sind in die vorbereitenden Untersuchungen unmittelbar eingeflossen und wurden bei der Aufstellung der Ziele und Maßnahmen berücksichtigt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden drei EinwohnerInnenversammlungen durchgeführt, zuletzt am 9. Oktober 2017. Eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit EigentümerInnen, MieterInnen und Gewerbetreibenden wurde geführt. Ergänzend erfolgte eine Befragung der EigentümerInnen im Untersuchungsgebiet zu ihren Vorstellungen zur Entwicklung des historischen Stadtkerns.

Insgesamt konnte eine positive Grundeinstellung festgestellt werden. Die Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens nach dem besonderen Städtebaurecht werden überwiegend als Fort- und Umsetzung des ISEK und der bisherigen übrigen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt verstanden, was sowohl sachlich-inhaltlich als auch in zeitlicher Hinsicht zutrifft. Insbesondere die vorgesehene Aufwertung des öffentlichen Raums wird vielfach begrüßt. Abwägungsrelevante Stellungnahmen einzelner privater GrundstückseigentümerInnen liegen nicht vor.

9.7 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde 2016 durchgeführt. Eine zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes und zum Sanierungsverfahren ist vor Beschlussfassung der Bürgerschaft erfolgt.

Die Ergebnisse der Beteiligung sind in der Anlage 2 tabellarisch dargestellt.

Im Ergebnis kann das Beteiligungsverfahren als insgesamt zustimmend zu den Ansätzen und Zielen der Sanierung gewertet werden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ihre Mitwirkung bei dem Prozess der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zugesichert.

9.8 Gesamtabwägung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist geboten, weil sie

- zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich und geeignet,
- durchführbar ist und
- ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

9.9 Vorschlag zur zeitlichen Begrenzung

Der sachliche Umfang der geplanten Gesamtmaßnahme und die finanzielle Leistungsfähigkeit von Stadt und Land Schleswig-Holstein lassen – unter der Maßgabe der kontinuierlichen Weiterführung und Mittelausstattung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz – eine lediglich kurzfristige Umsetzung der im Umsetzungskonzept enthaltenen Maßnahmen nicht zu. Angesichts des Gesamtmaßnahmenumfanges und der zu leistenden öffentlichen und privaten Aufwendungen wird daher ein Zeitrahmen für die Durchführung der Gesamtmaßnahmen von zunächst 15 Jahren als realistisch eingeschätzt.

Den Anforderungen an eine zügige Durchführung gem. § 142 (3) BauGB wird damit Rechnung getragen.

9.10 Ergebnis

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB innerhalb des in dem Plan 13 „Abgrenzung Sanierungsgebiet“ dargestellten Gebietes durchzuführen. Dieses Gebiet ist als Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festzulegen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von zunächst 15 Jahren vorgeschlagen. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt.

10 Anlagenverzeichnis

Pläne:

1. Rahmenbedingungen
2. Eigentümerstruktur
3. Denkmalschutz
4. Gebäudealter
5. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe
6. Gebäudenutzungsstruktur
7. Soziale und kulturelle Infrastruktur
8. Grün- und Freiflächenstruktur
9. Verkehrsinfrastruktur
10. Stärken, Chancen und Potenziale
11. Mängel, Missstände und Konflikte
12. Integriertes Entwicklungskonzept
13. Abgrenzung Sanierungsgebiet

Weitere Anlagen:

1. Dokumentation erste Informationsveranstaltung
2. Auswertung erste und zweite Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
3. Dokumentation zweite Informationsveranstaltung
4. Dokumentation dritte Informationsveranstaltung

11 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Verortung des Untersuchungsgebiets im südöstlichen Teil der Lübecker Innenstadt (Quelle: Hansestadt Lübeck).....	4
Abb. 2: Projektplan	8
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Planungsraum Schleswig-Holstein Ost; Quelle: Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Landesplanungsbehörde	11
Abb. 4: Schornsteinfeger Gang (einer von 90 Gängen in der Lübecker Altstadt), drei verschiedene Perspektiven.....	15
Abb. 5: Dielenhaus in der Fleischhauerstraße 79	15
Abb. 6: Bereiche der UNESCO-Weltkulturerbestätte „Lübecker Altstadt“. Quelle: Managementplan UNESCO-Weltkulturerbestätte „Lübecker Altstadt“, S. 18	18
Abb. 7: B-Plan 01.08.00, Schrangeng, 20. August 1992	19
Abb. 8: B-Plan 01.49.00, Königstraße/Dr.-Julius-Leber-Straße/Fleischhauerstraße, 26. April 1991....	20
Abb. 9: B-Plan 01.10.00, Innenstadt, 31. Oktober 1989	21
Abb. 10: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Altstadt“ inkl. Blocknummern, ohne Maßstab.....	24
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung der Hansestadt Lübeck 2006-2014 (Datenquelle: Bertelsmann Stiftung; Wegweiser Kommune, Juli 2016 und eigene Berechnung. Darstellung: BIG Städtebau)	26
Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegung des Stadtteils Innenstadt der Hansestadt Lübeck 2006-2014 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck: Statistische Jahrbücher; Darstellung: BIG Städtebau).....	26
Abb. 13: Altersstruktur im Vergleich 2007–2015 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: BIG Städtebau)	27
Abb. 14: Haushaltstypen im Vergleich (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2007 sowie 2014; Darstellung: BIG Städtebau)	28
Abb. 15: Beschäftigte in Relation zur Altersgruppe 15-64 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: BIG Städtebau)	28
Abb. 16: Entwicklung der Arbeitslosenquote 2007-2014 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2014; Darstellung: BIG Städtebau).....	29
Abb. 17: EinwohnerInnen ohne deutsche Staatsangehörigkeit (2007-2015) (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle; Darstellung: BIG Städtebau).....	29
Abb. 18: Erwerbstätige nach Sektoren (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2014; Darstellung: BIG Städtebau)	31
Abb. 19: Bettenanzahl der Hansestadt Lübeck (ohne Travemünde) nach Beherbergungsbetrieb im Vergleich 2000 zu 2014 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2014; Darstellung: BIG Städtebau).....	33
Abb. 20: Auslastung der Betten der Beherbergungsbetriebe der Hansestadt ohne Travemünde (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2014; Darstellung: BIG Städtebau).....	33
Abb. 21: Befahrbarkeit der Altstadtstraßen	39
Abb. 22: BewohnerInnenparken in der Innenstadt Lübeck, 2014, Quelle: Hansestadt Lübeck.....	41
Abb. 23: Informationsflyer zu Radfahren und Radparken in der Lübecker Altstadt; Quelle: HL.....	44
Abb. 24: Nennungen von Modernisierungsvorhaben der EigentümerInnen (Abbildung und Daten der BIG Städtebau).....	47
Abb. 25: Anteile Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Gebäude	53
Abb. 26: Rathaus, Gebäudeteil A „Langes Haus“	54
Abb. 27: Rathaus, Gebäudeteil C.....	54
Abb. 28: Düvekenstraße – Mittelalterlich geprägte Straßenzüge, überwiegend historische Bebauung	70
Abb. 29: Durchgang – Strukturprägender Gang und Hof.....	70
Abb. 30: Breite Straße – Fußgängerzone mit guter Ausstattung und Aufenthaltsqualität	70
Abb. 31: Fleischhauerstraße - Verkehrsberuhigte Geschäftsstraße mit kleinteiligen, individuellen Gewerbeeinheiten	70
Abb. 32: Dr.-Julius-Leber-Straße: Notwendigkeit der Straßenumgestaltung	71
Abb. 33: Grünfläche südlich der Rehderbrücke - Potenzial für Qualifizierung der vorhandenen Nutzung durch Umgestaltung	71

Abb. 34: Fahrradstraße	71
Abb. 35: Markt – Qualitätsvoller urbaner Platz.....	71
Abb. 36: St. Marien Kirche – Aufwertungspotenzial urbaner Platz	72
Abb. 37: Platz vor der Kirche St. Aegidien - Potenzial für erhöhte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität	72
Abb. 38: An der Mauer – Mittlerer Instand-setzungsbedarf	73
Abb. 39: Wahmstraße - Hoher Instandsetzungsbedarf	73
Abb. 40: Pergamentmachergang – Massiver Neuordnungs- und Neuentwicklungsbedarf	74
Abb. 41: Blockinnenhof Aegidienstraße 25-27 – Völlig ungeordneter und desolater Blockinnenbereich	74
Abb. 42: Rehderbrücke/An der Mauer – Unattraktive Eingangssituation zur Altstadt.....	74
Abb. 43: Krähenstraße – Sehr große Gestaltungs-, Nutzungs- und Funktionsdefizite	74
Abb. 44: Zielpyramide für „Altstadt“ Lübeck (Eigene Darstellung: BIG Städtebau)	89

12 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerungszahl im Vergleich 2007–2015 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle, 2016).....	25
Tabelle 2: Entwicklung von Wanderungen in der Hansestadt Lübeck nach Peer-Gruppen (Datenquelle: Bertelsmann Stiftung: Wegweiser Kommune, Juli 2016; Darstellung: BIG Städtebau)	27
Tabelle 3: Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus 2007-2015 (Datenquelle: Hansestadt Lübeck, FB 1, Kommunale Statistikstelle, 2016; Darstellung: BIG Städtebau)	49
Tabelle 4: Flächenbilanz Sanierungsgebiet (Darstellung: BIG Städtebau)	133